



Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes Em 31 de dezembro de 2015

Relatório da Instituição Administradora

Relatório dos Auditores Independentes

Demonstrações Financeiras

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014



**Relatório da Instituição Administradora
Período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2015**

1. OBJETO DO FUNDO

O Fundo de Investimentos Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária (antes denominado FII BR Shopping Centers), 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 FUNDO, até 31 de dezembro de 2015, não efetuou a aquisição de qualquer Ativo Alvo, e está prospectando negócios viáveis para investimento.

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 será 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 e R\$ 10.648.000,00 (dez milhões, seiscentos e quarenta e oito mil reais), na data da outorga da Escritura Pública de Compra e Venda dos imóveis, em até 120 dias.

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 31/12/2015 foram integralizadas 2.238 quotas.

Em 14 de dezembro de 2015 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.

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.

Até 31 de dezembro de 2015 o Fundo ainda não efetuou a aquisição de qualquer Ativo Alvo.

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 será 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 e R\$ 10.648.000,00 (dez milhões, seiscentos e quarenta e oito mil reais), na data da outorga da Escritura Pública de Compra e Venda dos imóveis, em até 120 dias.

5. RESULTADOS E RENTABILIDADE

O Fundo teve integralizadas 2.238 de suas quotas, no montante de R\$ 223.800,00 que compõem o seu patrimônio.

O Fundo apurou, no exercício, prejuízo no montante de R\$ 56.457.

6. VALOR PATRIMONIAL DA QUOTA:

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	N.º de quotas	Valor patrimonial da quota (R\$)	Varição patrimonial da quota (%)
31.12.13	-2.010,29	759	(2,65)	57,69%
30.06.14	4.735,43	1.085	4,36	264,78%
31.12.14	3.312,00	1.292	2,56	-41,28%
30.06.15	2.655,57	1.514	1,75	-31,57%
31.12.15	41.454,67	2.238	18,52	956,05%

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	
PL Médio	4.680		4.131	
	R\$	%	R\$	%
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

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



8. SALDO DAS OBRIGAÇÕES CONTRAÍDAS NO PERÍODO

JJ Chaves Contadores	Contabilidade	1.000
Fornecedores Diversos	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, 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 janeiro 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

Relatório dos auditores independentes

Aos:

Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária

(Administrado BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária**, ("Fundo"), administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 do Fundo, livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Estas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada, com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras do Fundo estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras do Fundo. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião sem ressalva.

Opinião

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 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

São Paulo, 29 de janeiro de 2016.

André José Valério
Contador CRC 1SP-244.101/O-5

RSM Fontes Auditores Independentes - Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

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



**Balanço patrimonial dos exercícios findos
 em 31 de dezembro de 2015 e de 2014**

(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO			
	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	50	4
Total do ativo circulante		<u>50</u>	<u>4</u>
Total do ativo		<u><u>50</u></u>	<u><u>4</u></u>
PASSIVO			
	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Passivo circulante			
Fornecedores	5	8	1
Total do passivo circulante		<u>8</u>	<u>1</u>
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas	-	224	129
Prejuízo acumulado	-	(182)	(126)
Total do patrimônio líquido		<u>42</u>	<u>3</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>50</u></u>	<u><u>4</u></u>

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



**Demonstração do resultado para os exercícios findos
em 31 de dezembro de 2015 e de 2014**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Outras Receitas/ (despesas) operacionais:			
Despesa com taxa de administração	8	(10)	-
Honorários auditoria	-	(5)	(7)
Serviços de terceiros	9	(39)	(39)
Despesas administrativas	10	(2)	(2)
Resultado líquido do período		<u>(56)</u>	<u>(48)</u>
Quantidade de cotas em circulação		2.238	1.292
Prejuízo por cota (em reais)		<u>(25,02)</u>	<u>(37,15)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstração da mutação do patrimônio líquido para os exercícios findos
em 31 de dezembro de 2015 e de 2014**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Prejuízo acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2013		76	-	78
Cotas integralizadas	-	53		53
Resultado líquido do exercício	-		(48)	(48)
Saldos em 31 de dezembro de 2014		<u>129</u>	<u>(126)</u>	<u>3</u>
Cotas integralizadas	-	95	-	95
Resultado líquido do exercício	-	-	(56)	(56)
Saldos em 31 de dezembro de 2015		<u>224</u>	<u>(182)</u>	<u>42</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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



**Demonstração do fluxo de caixa para os exercícios findos
em 31 de dezembro de 2015 e de 2014**

Método direto

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receita financeira		
Pagamento da taxa de administração	(5)	-
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(41)	(48)
Pagamento de outras despesas	(3)	(3)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(49)</u>	<u>(51)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de ações	95	53
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	<u>95</u>	<u>53</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>46</u>	<u>2</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	<u>4</u>	<u>2</u>
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	<u><u>50</u></u>	<u><u>4</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E DE 2014**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. HISTÓRICO E CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo foi constituído em de outubro de 2012, obtendo autorização de funcionamento através 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 e tendo como objetivo 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.

De acordo com a Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 30 de novembro de 2015, foi deliberada a aprovação de alteração da denominação do Fundo, que passou a chamar-se FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

A autorização para conclusão destas demonstrações financeiras foi dada pela diretoria em 29 de janeiro de 2016.

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

b. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistos de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.



3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Ativos e passivos financeiros

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

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

Classificação: O Fundo classifica os ativos e passivos financeiros na categoria (Empréstimos e recebíveis).

Empréstimos e recebíveis: são ativos e passivos financeiros não derivativos com pagamentos fixos determináveis que não estão cotados em mercado ativo.

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

a. Caixa e Equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários á vista com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. Prejuízo por cota

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2015	2014
Depósitos bancários á vista (a)	10	4
Aplicação Financeira - Compromissada DI (b)	40	-
Total	50	4

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S/A, e aplicação financeira compromissada DI também no Banco Itaú S/A, com liquidez imediata.

5. FORNECEDORES

Descrição	2015	2014
Taxa de Administração	5	-
Fornecedores de Serviços	3	1
Total	8	1

6. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deverá distribuir a seus quotistas, conforme definido no artigo 10 do regulamento do Fundo, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas

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



disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de quotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

Observado disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por rendimento do FUNDO o produto recorrente do recebimento (i) dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos pelo FUNDO; (ii) da distribuição de dividendos, juros sobre o capital próprio, frutos ou rendimentos relativos às ações ou quotas de emissão de sociedade na qual o FUNDO detenha participação societária; (iii) dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do FUNDO, deduzidos o FRA e demais encargos do FUNDO, não cobertos pelas demais disponibilidades e aplicações financeiras de titularidade do FUNDO.

Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 não houve saldo de rendimentos a distribuir.

7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2015, o patrimônio líquido do Fundo estava representado por 2.238 cotas (1.292 quotas em 2014) integralizadas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais).

a. Emissão de novas cotas do Fundo

Em 14 de dezembro de 2015 foram subscritas 1.180.000 (um milhão cento e oitenta mil) novas cotas, com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando R\$ 118.000.000,00 (cento e dezoito milhões de reais).

Composição de cotas emitidas pelo Fundo, subscritas e integralizadas, em 31 de dezembro de 2015:

Descrição	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor nominal (R\$) (a)	Total (R\$ mil)	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão	20.000	100	2.000	2.238	224
2ª emissão	1.180.000	100	118.000	-	-
	<u>1.200.000</u>		<u>120.000</u>	<u>2.238</u>	<u>224</u>

(a) O valor nominal das cotas de cada emissão representa o valor das mesmas após os custos de cada emissão.

8. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A taxa de administração será calculada mensalmente à razão de 2% (dois por cento) do resultado operacional disponível do mês calendário imediatamente anterior, assegurado um mínimo equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês. Este valor mínimo tem base em junho de 2013 e será reajustado a cada mês de junho pela variação

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



positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, de acordo com o Artigo 11 de seu regulamento.

A instituição administradora BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, declarou em 1º de junho de 2013 que não exercerá seus direitos sobre a cobrança da taxa de administração do Fundo, estipulada em seu regulamento, até a data de 30 de junho de 2014, período este que foi estendido pelo Administrador, dando ampla e geral quitação ao Fundo.

De acordo com a Ata de Assembleia Geral de Cotistas datada de 30 de novembro de 2015, foi aprovada a redução do valor mensal mínimo, devido à administradora a título de taxa de Administração para R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); e do valor mensal mínimo, devido ao Consultor de Investimentos, para R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

9. SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2015	2014
Honorários contabilidade	(7)	(11)
Taxa de Escrituração de Cotas	(29)	(26)
Taxa de fiscalização CVM	(3)	(2)
Total	(39)	(39)

10. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Descrição	2015	2014
Despesas Legais e Judiciais	(1)	(1)
Despesas Bancárias e Correios	(1)	(1)
Total	(2)	(2)

11. VALOR PATRIMONIAL DA COTA

Data	Patrimônio líquido (em R\$)	Quantidade de cotas	Valor patrimonial da cota (em R\$)
31.12.2013	(2.010)	759	(2,65)
31.12.2014	3.312	1.292	2,56
31.12.2015	41.454	2.238	18,52

12. TRIBUTAÇÃO

Fundo:

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:

- i.* Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos quotistas;
- ii.* 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 quotas do Fundo.
- iii.* As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

Cotista:

Quando das distribuições de rendimentos aos cotistas, há a retenção de 20% a título de Imposto de Renda, qualquer que seja o cotista.

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas a cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- i.* Possua menos do que 10% das cotas do Fundo;
- ii.* Fundo com no mínimo 50 cotistas; e
- iii.* As cotas do Fundo negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

No caso de ganho de capital obtido na venda de cotas, a tributação será á alíquota de 20%.

O quotista estrangeiro será tributado pelo IOF caso retorne seu investimento em menos de um ano.

13. EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS

O Fundo emitiu na primeira distribuição 20.000 (vinte mil) Cotas, em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476. Observado o disposto na Instrução CVM nº 476, somente poderão ser subscritas Cotas no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, foram emitidas e subscritas 1.180.000 (hum milhão, cento e oitenta mil) cotas, em série única, no valor de R\$100 (cem reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 118.000.000,00 (cento e dezoito milhões de reais).

Depois de as Cotas estarem integralizadas, as referidas Cotas serão negociadas no mercado secundário, exclusivamente, na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”). As Cotas somente poderão ser negociadas



em mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, desde que observadas as seguintes condições: (i) apenas investidores qualificados poderão adquirir as Cotas, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476; e (ii) os adquirentes das Cotas deverão celebrar declaração em que atestem ciência de que esta primeira emissão não foi registrada na CVM, e que as Cotas estão sujeitas às restrições previstas na Instrução CVM nº 476.

14. SERVIÇOS DE CUSTÓDIA, TESOURARIA, ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

As quotas subscritas e integralizadas do Fundo estão custodiadas pela Itaú Corretora de Valores S/A.

O Fundo é administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., a qual também é responsável pelos serviços de tesouraria. O Fundo possui como consultor de investimentos a empresa Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., contudo, não houve prestação de serviços no exercício de 2015.

15. 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 do Empreendimento 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 comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do Empreendimento e da Expansão, 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 as Cotas 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 a 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)

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) onde se promoverá o(s) Empreendimento(s) e a sua Expansão, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do(s) Empreendimento(s) e de sua Expansão, 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.

iii. 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, 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.

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 o Fundo possui apenas ativos depositados em conta corrente, uma vez que ainda não iniciou o desenvolvimento de seus investimentos imobiliários.

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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.

a. 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.

b. Riscos existentes

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, O Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.



17. DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 não existe nenhum tipo de demanda judicial a favor ou contra o Fundo.

18. 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 RSM Fontes Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19. 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 a cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento a cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

20. EVENTOS SUBSEQUENTES

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 será 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 e R\$ 10.648.000,00 (dez milhões, seiscentos e quarenta e oito mil reais), na data da outorga da Escritura Pública de Compra e Venda dos imóveis, em até 120 dias.

Estes imóveis foram adquiridos para investimento e obtenção de renda, e estão atualmente locados à empresa VIVO S/A pelo valor total mensal de R\$ 472.000,00 (quatrocentos e setenta e dois mil reais).