

**Fundo de Investimento Imobiliário
Pedra Negra Renda Imobiliária**

Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório dos Auditores Independentes

Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária** ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária** em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - reconhecimento do valor justo de determinadas propriedades para investimento diretamente no patrimônio líquido

Conforme Nota Explicativa nº 7, conforme art. 12 da instrução CVM 472 a integralização dos bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação. Parte substancial das cotas do fundo foi integralizada mediante aporte com bens imóveis em agosto de 2016 em valores inferiores aos laudos de avaliações preparados por empresas de avaliação especializadas. Os laudos preparados possuem a data-base de janeiro de 2016 e julho de 2016, respectivamente, e parte do valor justo no montante de R\$11.019 mil, correspondente a parcela de cotas que foram integralizadas com bens imóveis está alocado diretamente no patrimônio líquido em conta intitulada ajuste a valor justo dos imóveis que foram integralizados. Assim o valor justo foi agregado ao custo inicial lançado no patrimônio líquido decorrente da integralização realizada com bens imóveis. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receita dos contratos de locação

O reconhecimento mensal das receitas de locação pelo Fundo é realizado utilizando-se dos contratos de locação firmados com os locatários, onde se encontra discriminado prazo, valores e atualizações monetárias.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria devido a relevância dos valores envolvidos, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 5.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado com o reconhecimento da receita incluíram, entre outros, a:

- avaliação das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas;
- análise de uma amostra de contratos originais, para conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;
- análise de uma amostra para conferência de recebimentos com os documentos bancários;
- aplicação de procedimentos analíticos mensais analisando variações inconsistentes ao nosso conhecimento do Fundo.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento quando são percebidas alterações mercadológicas ou alterações substanciais nos imóveis que possa implicar em mudança substancial do valor justo dos imóveis registrados no Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa n^o 7.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento incluíram, entre outros:

- a revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas.
- avaliação da objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo.
- avaliação da exatidão dos correspondentes registros contábeis no Ativo e no Resultado do Exercício.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de janeiro de 2017.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "André José Valério", is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text.
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/MF 17.161.979/0001-82

ADMINISTRADO POR



Balço patrimonial dos exercícos findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2016	%PL	2015	%PL
Ativo circulante		2.971	3,54%	50	119,05%
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.393	2,85%	50	119,05%
Contas a receber de alugueis	5	578	0,69%	-	0,00%
Não circulante		81.600	97,31%	-	0,00%
Investimento		81.600	97,31%	-	0,00%
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados	7	81.600	97,31%	-	0,00%
Total do ativo		84.571	100,85%	50	119,05%
PASSIVO	Notas	2016	%PL	2015	%PL
Passivo circulante		711	0,85%	8	19,05%
Outros valores a pagar	6	30	0,04%	8	19,05%
Adiantamentos de clientes		119	0,14%	-	0,00%
Distribuição de rendimentos a pagar		562	0,67%	-	0,00%
Patrimônio líquido		83.860	100,00%	42	100,00%
Cotas integralizadas	9	63.600	75,84%	224	533,33%
Reserva de capital		201	0,24%	-	-
Lucro (prejuízo) acumulado	-	20.059	23,92%	(182)	(433,33%)
Total do passivo e patrimônio líquido		84.571	100,85%	50	119,05%

Carolina Andrea Garisto Gregório
 BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
 Contador CRC IRD015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

ADMINISTRADO POR



**Demonstração do resultado para os exercícios findos
em 31 de dezembro de 2016 e de 2015**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Propriedades para investimento			
Receita de alugueis	5	5.450	-
Ajuste valor justo	7	8.684	-
Outras despesas com propriedades para investimento		(104)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>14.030</u>	<u>-</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		14.030	-
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida		178	-
Outras Receitas/ (despesas) operacionais:			
Despesa com taxa de administração	10	(92)	(10)
Honorários auditoria		(7)	(5)
Serviços de terceiros	11	(382)	(39)
Despesas administrativas	12	(32)	(2)
Despesas tributárias		(21)	
Lucro (prejuízo) do exercício		<u>13.674</u>	<u>(56)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>636.000</u>	<u>2.238</u>
Lucro/(Prejuízo) por cota (em reais)		<u>21,50</u>	<u>(25,02)</u>

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RD015022/O-3" S" SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

ADMINISTRADO POR



**Demonstração da Mutação do Patrim nio Líquido para os exercícios findos
 em 31 de dezembro de 2016 e de 2015**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>(Prejuízos)/ Lucros acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2014		129		(126)	3
Cotas integralizadas		95			95
Preju�zo do exercício				(56)	(56)
Saldos em 31 de dezembro de 2015		<u>224</u>	<u>-</u>	<u>(182)</u>	<u>42</u>
Constitui�o de reserva de capital			201	(201)	-
Cotas integralizadas	9	63.376			63.376
Ajuste a valor justo de im�veis integralizados	7			11.019	11.019
Lucro do exercício				13.674	13.674
Lucro distribuído no exercício	8			(4.251)	(4.251)
Saldos em 31 de dezembro de 2016		<u>63.600</u>	<u>201</u>	<u>20.059</u>	<u>83.860</u>

Carolina Andrea Garisto Gregório
 BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Seres Chaves
 Contador CRC 1RD015022/O-3" S" SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstra es financeiras.

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

ADMINISTRADO POR



**Demonstração do fluxo de caixa para os exercícios findos
em 31 de dezembro de 2016 e de 2015**

Método direto

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de alugueis	4.873	-
Receita financeira	178	-
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(104)	-
Pagamento da taxa de administração	(86)	(5)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(374)	(41)
Pagamento de outras despesas	(53)	(3)
Caixa líquido proveniente/ (aplicado) nas atividades operacionais	<u>4.434</u>	<u>(49)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de propriedades para investimentos	(61.897)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>(61.897)</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento de integralização de cotas	63.376	95
Recebimento de adiantamentos de alugueis	119	-
Pagamento de distribuição de rendimentos	(3.689)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	<u>59.806</u>	<u>95</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.343</u>	<u>46</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	50	4
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	2.393	50

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RD015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015**

(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.

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. 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 da 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 à 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. Lucro por cota

O lucro 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	2016	2015
Depósitos bancários à vista	1	10
Aplicação Financeira	2.392	40
Total	2.393	50

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S/A, e as aplicações financeiras possuem liquidez imediata, conforme descrição abaixo:

Descrição	2016	2015
Aplicação Compromissada DI Itaú S/A	626	40
Aplicação Auto Mais Itaú S/A	19	-
Aplicação CDB DI Itaú S/A	1.646	-
Aplicação Especial RF Itaú S/A	101	-
Total	2.392	40

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Descrição	2016	2015
Aluguéis a Receber - Escritórios	552	-
Aluguéis a Receber (em atraso)	26	-
Total	578	-

As receitas de aluguéis reconhecidas no resultado do exercício de 2016 montaram o valor de R\$5.450.

6. OUTROS VALORES A PAGAR

Descrição	2016	2015
Taxa de Administração	12	5
Fornecedores de Serviços	18	3
Total	30	8

7. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS

No exercício de 2016 o Fundo adquiriu as seguintes propriedades para investimentos com a finalidade de auferir rendas de alugueis ou arrendamentos:

- a. Edifício Berlioz, prédio localizado em um terreno de 1.694m², com área construída de 9.734,12m², localizado na Rua Levindo Lopes, 258, no município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com as seguintes características:
 - 1º Pavimento: lojas com 1.105,00m² e sobrelojas com 23,94m² e área acrescida de 264,92m²;
 - 2º Pavimento: garagem e administração, com 1.230,67m² e área acrescida de 493,00m²;
 - 3º Pavimento: pilotis com 429,30m² e área acrescida de 462,88m²;
 - 4º ao 16º Pavimentos: andares tipos com 5.580,90m²;
 - 17º Pavimento: cobertura com 143,51m² e
 - 54 vagas de garagens.
- b. Loja comercial de nº 8, localizada na Rua Gonçalves de Guia, centro de Itaúna, Estado de Minas Gerais, com 410,70m², mezanino com área de 86,70m², uma loja com piso de cerâmica, teto rebaixado em gesso, três banheiros, duas salas pequenas para depósito de mercadorias, escada em caracol dando acesso ao mezanino.
- c. Quatro salas comerciais, localizadas no Edifício Prime Savassi, situado na Rua Antônio de Albuquerque, n.º 194, bairro Funcionários, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, construídas nos lotes de terrenos 3(três) e 4(quatro) da quadra 9(nove):
 - Sala 501, com área privativa de 215,64m², com 2(dois) banheiros, uma copa, e vagas de garagens n.º 172, 173, 174 e 175.
 - Sala 502, com área privativa de 215,64m², com 2(dois) banheiros, uma copa, e vagas de garagens n.º 168, 169, 170 e 171.
 - Sala 601, com área privativa de 215,64m², com 2(dois) banheiros, uma copa, e vagas de garagens n.º 164, 165, 166, e 167.

- Sala 602, com área privativa de 215,64m², com 2(dois) banheiros, uma copa, e vagas de garagens n.º 160, 161, 162 e 163.
- d. Duas salas, no Edifício Renaissance Work Center, situado na Rua Paraíba, n.º 550, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com destinação comercial:
- Sala n.º 2300, com área privativa real total de 533,70m² e área de uso comum de 657,5147m², totalizando 1.191,2147m² de área total, com direito às vagas de garagens G0 – 09, vagas G2 – 01, 02, 03, 04, 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 57, vagas G3 – 20 e 21.
 - Sala n.º 2500, com área privativa real total de 484,7000m², e área de uso comum de 616,0748m², totalizando 1.100.7748m² de área total com direito às vagas de garagens G0 – 11, vagas G1 – 11 a 23.

Em 31 de dezembro de 2016 era a seguinte a composição da carteira de imóveis do Fundo:

Imóveis concluídos

Descrição	2016
a. Edifício Berlioz, prédio localizado em um terreno de 1.694m ² , com área construída de 9.734,12m ² , localizado na Rua Levindo Lopes, 258, no município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais	53.510
b. Loja comercial de n.º 8, localizada na Rua Gonçalves de Guia, centro de Itaúna, Estado de Minas Gerais, com 410,70m ² , mezanino com área de 86,70m ² , uma loja com piso de cerâmica, teto rebaixado em gesso, três banheiros, duas salas pequenas para depósito de mercadorias, escada em caracol dando acesso ao mezanino.	3.490
c. Salas comerciais, localizadas no Edifício Prime Savassi, situado na Rua Antônio de Albuquerque, n.º 194, bairro Funcionários, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, construídas nos lotes de terrenos 3(três) e 4(quatro) da quadra 9(nove):	7.600
d. Duas salas, no Edifício Renaissance Work Center, localizadas no 23º e 25.º andares, situado na Rua Paraíba, n.º 550, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais	17.000
	81.600

Movimentação no período:

Imóveis Acabados	2016
Aquisições no período	61.897
Avaliação a valor justo reconhecido no patrimônio líquido (a)	11.019
Avaliação a valor justo reconhecido no resultado do exercício (a)	8.684
Saldo final	81.600

(a) Conforme art. 12 da instrução CVM 472 a integralização dos bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação. Parte substancial das cotas do fundo foi integralizada mediante aporte com bens imóveis em agosto de 2016 em valores inferiores aos laudos de avaliações preparados por empresas de avaliação especializadas. Os laudos preparados possuem a data-base de janeiro de 2016 e julho de 2016, respectivamente e parte do valor justo no montante de R\$11.019, correspondente a parcela de cotas que foram integralizadas com bens imóveis está alocado diretamente no patrimônio líquido em conta intitulada ajuste a valor justo dos imóveis que foram integralizados. Assim o valor justo foi agregado ao custo inicial lançado no patrimônio líquido decorrente da integralização realizada com bens imóveis.

8. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 10, parágrafo 4º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado auferido será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, e será pago aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, de acordo com o parágrafo 1.º do Artigo 10 do seu regulamento, 95% dos resultados calculados segundo o regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

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

ADMINISTRADO POR

BR|CAPITAL

	2016	2015
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	4.434	(49)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	4.212	-
	2016	2015
Saldo inicial não distribuído	-	-
Rendimentos propostos no exercício	4.251	-
Rendimentos pagos no exercício	(3.689)	-
Saldo de distribuição a pagar	<u>562</u>	<u>-</u>

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2016, o patrimônio líquido do Fundo estava representado por 636.000 cotas (2.238 cotas em 2015) integralizadas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais).

a. Emissão de novas cotas do Fundo

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 foram subscritas 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) novas cotas, com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando R\$ 120.000 (Cento e vinte milhões) das quais 633.762 (Seiscentas e trinta e três mil, setecentos e sessenta e duas) cotas foram integralizadas em 2016 (2.238 cotas em 2015), totalizando 636.000 (Seiscentos e trinta e seis mil) cotas integralizadas, pelo valor de R\$ 63.600 (Sessenta e três milhões e seiscentos mil) (R\$ 224 em 2015).

Composição de cotas emitidas pelo Fundo, subscritas e integralizadas:

Descrição	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor nominal (R\$) (a)	Cotas Canceladas	Total (R\$ mil)	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão	20.000	100		2.000	20.000	2.000
2ª emissão	1.180.000	100	564.000	61.600	616.000	61.600
3ª emissão	564.000	100		56.400	0	0
	<u>1.200.000</u>			<u>120.000</u>	<u>636.000</u>	<u>63.600</u>

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

10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A taxa de administração é calculada mensalmente à razão de 2% (dois por cento) do resultado Operacional disponível do mês calendário imediatamente anterior, assegurando um valor mínimo equivalente a R\$ 5 mensais, nos termos do previsto no artigo 36 da Instrução CVM 472 (Taxa de Administração), sendo paga à administradora no mês subsequente à prestação dos

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

ADMINISTRADO POR

BR|CAPITAL

serviços. Este valor mínimo tem base em novembro/2015 e será reajustado a cada mês de novembro pela variação positiva do (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, de acordo com o artigo 19 de seu Regulamento.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 92 (R\$ 10 em 2015), representando 0,20 % do patrimônio líquido médio do Fundo (213,64 % em 2015).

11. SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2016	2015
Honorários Advocatícios	(9)	-
Honorários contabilidade	(26)	(7)
Honorários Outras Pessoas Jurídicas	(34)	-
Taxa de Escrituração de Cotas	(30)	(29)
Taxa de fiscalização CVM	(181)	(3)
Taxa Bovespa	(15)	-
Consultoria e Assessoria	(87)	-
Total	(382)	(39)

12. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Descrição	2016	2015
Despesas Legais e Judiciais	(30)	(1)
Despesas Bancárias e Correios	(2)	(1)
Total	(32)	(2)

13. 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
31.12.2016	83.860.000	636.000	131,85

14. 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 cotas do Fundo; e

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;
- iii. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

15. 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 R\$ 2.000, distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476. Observado o disposto na Instrução CVM nº 476, somente poderiam ser subscritas Cotas no montante mínimo de R\$ 1.000.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, foram emitidas e subscritas 1.180.000 (um milhão, cento e oitenta mil) cotas, em série única, no valor de R\$100 (cem reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 118.000.

Em 18 de maio de 2016 foram canceladas 564.000 cotas da segunda emissão, que apesar de estarem subscritas não estavam integralizadas.

Em 07 de junho de 2016 foi aprovada a 3ª emissão de no total de 564.000 cotas, e a oferta pública destas cotas nos moldes da ICVM 400.

O total de cotas subscritas em 31 de dezembro de 2016 é 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas, no valor de R\$ 100 (cem reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 120.000, das quais estavam integralizadas 636.000 (seiscentas e trinta e seis mil cotas).

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

16. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas a BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas, com exceção da Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., mencionada na Nota Explicativa 17.

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 o valor pago pelo Fundo a título de Consultoria de Investimentos foi de R\$ 87 (em 2015 não houve essa prestação de serviços).

18. FATORES DE RISCOS

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que 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) pertencentes ao Fundo, 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), 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, a vacância dos imóveis ou a redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e o(s) Empreendimento(s) também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

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.

No Regulamento do Fundo consta a relação completa dos Riscos inerentes ao mesmo.

20. DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 não existe nenhum tipo de demanda judicial a favor ou contra o Fundo.

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

22. 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.

23. EVENTOS SUBSEQUENTES:

Em janeiro de 2017 o Fundo firmou “**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE INVESTIMENTO**” com a empresa **BTS SPE V EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.**, sociedade anônima fechada inscrita no CNPJ sob o nº 24.254.520/0001-99, com sede na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Rua Senador Milton Campos, nº 35, sala 1001, bairro Vila da Serra, com o objetivo de aportar de recursos para viabilizar a execução de Empreendimento Imobiliário, que será instrumentalizado mediante o compromisso de subscrição e integralização de novas ações ordinárias, nominativas, indivisíveis e sem valor nominal de emissão da Companhia, nos termos e condições previstos no instrumento.

O Fundo deverá aportar o valor total de sua subscrição, correspondente a R\$16.500 em moeda corrente nacional, dos quais já aportou em janeiro de 2017 o montante de R\$ 11.055, e as demais parcelas serão aportadas nas seguintes datas:

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

ADMINISTRADO POR

BR|CAPITAL

<u>Parcela</u>	<u>Data</u>	<u>Valor</u>
2	05/02/2017	1.650
3	05/03/2017	1.320
4	05/04/2017	412
5	05/05/2017	412
6	05/06/2017	412
7	05/07/2017	412
8	05/08/2017	412
9	05/09/2017	412

**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO FII PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA**

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RD015022/O-3°S'SP