

Sumário

PROSPECTO DEFINITIVO	5
DEFINIÇÕES	9
1. SUMÁRIO DAS OFERTAS	13
Principais Características das Ofertas	13
2. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	24
Política e Estratégia de Investimento	24
Novas Emissões de Cotas	28
Investimentos e Potenciais Investimentos a serem Realizados pelo Fundo	29
Critério de Precificação dos Ativos do Fundo	29
Carteira de Ativos do Fundo	29
(i) Disponibilidades	29
(ii) Contas a Receber de Clientes	29
(iii) Imóveis	29
(iii.1) Seguros	31
Imóveis Objeto de Locação	31
Distribuição de Rendimentos	31
Valor Histórico de Negociação das Cotas	32
3. VISÃO GERAL DA ADMINISTRADORA SOBRE O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	33
Visão Geral da Administradora sobre o Mercado Imobiliário	33
Visão Geral da Administradora sobre o Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	37
4. EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO JÁ REALIZADAS	41
Principais Características da 1ª Emissão	41
Principais Características da 2ª Emissão	41
Principais Características da 3ª Emissão	41
Atual Titular das Cotas das 1ª e 2ª Emissões	42
5. CARACTERÍSTICAS DAS OFERTAS, DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	43
Características Básicas das Ofertas e Custos de Distribuição	43
Público Alvo	46
Inadequação das Ofertas a Investidores	46
Publicidade e Divulgação de Informações das Ofertas	46
Órgão Deliberativo das Ofertas	47
Regime de Colocação	47
Plano das Ofertas	47
Cronograma Estimativo das Ofertas	47
Condições dos Contratos de Distribuição	48
Procedimentos da Distribuição	48
Demonstrativo dos Custos da Distribuição	50
Contrato de Garantia de Liquidez e Formador de Mercado	50
Destinação dos Recursos	51
6. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	52
Base Legal	52

Características Básicas do Fundo	52
Características das Cotas	57
Forma de condomínio	58
Prazo	58
Propriedade Fiduciária	58
Política de Exercício do Direito de Voto	59
Taxas e Encargos do Fundo	59
Política de Distribuição de Resultados	61
Dissolução e Liquidação do Fundo	62
7. FATORES DE RISCO	64
Risco Tributário	64
Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	65
Liquidez Reduzida das Cotas	65
Riscos de Mercado	65
Fatores Macroeconômicos Relevantes	66
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento	66
Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo	67
Riscos do Uso de Derivativos	67
Risco do Investimento em Ativos Alvo de Maior Liquidez	67
Riscos Arelados aos Fundos Investidos	67
Riscos de Concentração da Carteira	67
Riscos do Prazo	68
Risco de Crédito dos Ativos Alvo	68
Risco de Execução de Eventuais Garantias Areladas aos Ativos Alvo	68
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	68
Risco de Desvalorização dos Bens Imóveis	69
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários	69
Risco de Aumento dos Custos de Construção	70
Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior	70
Risco de Perdas Não Cobertas Pelos Seguros Contratados	70
Risco de Desapropriação e de Sinistro	70
Risco das Contingências Ambientais	71
Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento	71
Risco de Vacância	71
Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel de Imóveis	71
Risco de Regularidade dos Imóveis	71
Risco de Despesas Extraordinárias	72
Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis	72
Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis	72
Risco de Custos Relativos a Eventuais Reclamações de Terceiros	72
Risco relacionado à não colocação do Volume Total das Ofertas	73
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto	73
Revisões e/ou Atualizações de Projeções	73
Desempenho Passado	73
Cobrança dos Ativos Alvo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido	73

O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade	74
Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas	74
Risco de Governança	74
Risco Regulatório e Jurídico	75
Risco de Potencial Conflito de Interesses	75
Risco Relativo à Concentração e Pulverização	75
Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos	75
Risco de Disponibilidade de Caixa	76
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital	76
Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e a Lig	76
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras	77
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Alvo	77
Risco Relativo à Inexistência de Ativos Alvo que se Enquadrem na Política de Investimento	77
Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição	78
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo	78
Risco Decorrente da Aquisição de Ativos Alvo nos Termos da Resolução CMN nº 2.921	78
Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Consultor de Investimentos	78
8. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	79
Breve Histórico da Administradora e Coordenador Líder	79
Principais Atribuições da Administradora	80
Sumário da Experiência Profissional da Administradora	84
Principais Atribuições do Coordenador Líder	84
Breve Histórico do Custodiante e Escriturador	84
Principais Atribuições do Custodiante	86
Principais Atribuições do Escriturador das Cotas	86
Breve Histórico do Consultor de Investimentos	87
Principais Atribuições do Consultor de Investimentos	88
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo	88
9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	90
Taxa de Administração	90
Remuneração do Consultor de Investimentos	90
Remuneração do Coordenador Líder	90
Remuneração do Escriturador das Cotas	90
Remuneração do Custodiante	91
10. TRIBUTAÇÃO	91
10.1 Tributação Aplicável ao Fundo	91
10.2 Tributação Aplicável aos Investidores	92
11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DAS OFERTAS	95
Identificação dos Ofertantes, Administradora, Consultor de Investimentos, Coordenador Líder, Custodiante, Escriturador, Auditor Independente e Assessor Legal	95
Relacionamento entre as Partes	96
Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes	98

12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS	99
Informações aos Cotistas	99
Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado	102
13. INFORMAÇÕES RELEVANTES	103
Esclarecimentos a respeito das Ofertas	103
14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS	106
15. DECLARAÇÕES DE VERACIDADE	107
Anexo I - Ata de Assembleia Geral de Quotistas do FII Pedra Negra Renda Imobiliária	109
Anexo II - Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Predial JM Imobiliária e Participações S.A.	113
Anexo III - Boletim de Subscrição de Quotas	116
Anexo IV - Termo de Ciência de Risco	119
Anexo V - Contrato de Compra e Venda de Cotas	121
Anexo VI - Regulamento do FII Pedra Negra Renda Imobiliária	126
Anexo VII - Declaração de Veracidade	158
Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (Análise da Qualidade do Investimento)	161
Contrato de Distribuição da Oferta Primária	186
Contrato de Distribuição da Oferta Secundária	198
Anúncio de Início	210
Anúncio de Encerramento	219
Admissão à Negociação de Valores Mobiliários	223
Comprovante de Pagamento - Taxa CVM	225
Comprovante de Pagamento - Taxa BM&FBOVESPA	229

Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações, tendo sido arquivado na Comissão de Valores Mobiliários - CVM para fins exclusivos de análise e exigências por parte da CVM. Este documento, portanto, não se caracteriza como o Prospecto das Ofertas e não constitui umas Ofertas de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários no Brasil ou em qualquer outra jurisdição. Os potenciais investidores não devem tomar uma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta.

PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

CNPJ/MF nº 17.161.979/0001-82

Administrado por

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

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

No montante de

R\$ 120.000.000,00

(cento e vinte milhões de reais)

Código ISIN nº BRFPNGCTF005 - Código de Negociação nº FPNG11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Híbrido

Registro da Oferta na CVM sob o nº []

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA, administrado por BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, cj.111, São Paulo SP inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89 (“Administrador”) está realizando uma oferta pública primária (“Oferta Primária”) de 564.000 (quinhentas e sessenta e quatro mil) cotas de sua emissão (“Ofertante Primário”) e a PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede na Praça Doutor Augusto Gonçalves, 146 – sl. 02 sala 10, Centro, Itaúna - MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.316.401/0001-20 (“Ofertante Secundária”) está realizando uma oferta pública secundária (“Oferta Secundária”) de 636.000 (seiscentas e trinta e seis mil) cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA (“Fundo”), qualificado acima. As cotas são em classe e série únicas das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) emissões do Fundo (“Cotas” e “Emissão”, respectivamente), nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“Valor da Cota”), em [] de [] de [] (“Data da Oferta”), perfazendo o valor total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data da Oferta (“Volume Total da Oferta”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”) e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”). Mesmo em caso de eventual excesso de demanda, que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, não haverá Cotas do lote adicional e/ou suplementar, nos termos do artigo 14, § 2º, e do artigo 24 da Instrução CVM nº 400. Será admitida a distribuição parcial das Cotas Ofertadas, na hipótese de aquisição de, no mínimo, 10.000 (dez mil) Cotas Ofertadas, equivalentes a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Distribuição Parcial”), sendo certo que as Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Primária serão canceladas e da Oferta Secundária permanecerão sob a titularidade da Ofertante Secundária. As Cotas estarão, na data da publicação do Anúncio de Início da Oferta, totalmente integralizadas. Não será cobrada taxa de ingresso, saída ou performance.

A BR- Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 – cj. 111, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.077.014/0001-89 (“Coordenador Líder”) foi contratada para intermediar as Ofertas.

Os investidores que aderirem às Ofertas pagarão, pela subscrição e/ou aquisição de cada Cota, R\$ 100,00 (cem reais), sendo que não haverá limite mínimo ou máximo de investimento.

O Fundo foi constituído pela Administradora através do “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Multi Shopping Centers”, datado de 24 de outubro de 2012. O regulamento do Fundo, atualmente em vigor, datado de 25 de abril de 2016, encontra-se devidamente registrado sob o nº 1.405.641 em 02 de maio de 2016, perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Regulamento”).

A Oferta Primária foi aprovada pelo Ofertante Primário, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 07 de junho de 2016, cuja ata (i) foi registrada em 22 de junho de 2016 no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital e (ii) encontra-se anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo I.

A Oferta Secundária foi aprovada pela Ofertante Secundária por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de maio de 2016, cuja ata (i) foi publicada em [●] de [●] de 2016 no Diário Oficial [●] e Jornal [●]; e (ii) encontra-se anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo II, tendo o Valor da Cota sido definido na referida assembleia, dentre demais características da Oferta.

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/1993”), pela Instrução CVM nº 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, não tendo o objetivo de aplicar seus recursos em um ativo específico ou aplicação preponderante em determinado ativo, contendo o presente Prospecto as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas, dos Ofertantes, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento, vide Item “Política e Estratégia de Investimento” da Seção “Política e Estratégia de Investimento” nas páginas 25 a 33 deste Prospecto (“Prospecto”).

As Cotas serão registradas para negociação em mercado secundário no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”).

REGISTRO DAS OFERTAS NA CVM: AS OFERTAS FORAM APROVADAS E REGISTRADAS NA CVM SOB OS N°S [●], EM [●] DE [●] DE 2016.

As Cotas estarão registradas para negociação em mercado secundário no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, administrado pela BM&FBOVESPA.

“O REGISTRO DAS PRESENTES OFERTAS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS OFERTANTES, DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS”.

“OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 65 A 79.”

Administradora

BR-CAPITAL

Coordenador Líder

BR-CAPITAL



A data deste Prospecto Definitivo é de [●] de [●] de 2016.

AS COTAS DEVERÃO SER SUBSCRITAS E/OU ADQUIRIDAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA. QUANDO DA SUBSCRIÇÃO E/OU AQUISIÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO, EM QUE ATESTA QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DESTE PROSPECTO, E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NO ANEXO I DO REGULAMENTO E NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, BEM COMO QUE TOMOU CIÊNCIA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DESCRITA NOS ARTIGOS 3º E SEQUINTE DO REGULAMENTO, DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

AVISOS IMPORTANTES:

“ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.”

“ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.”

“O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.”

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

“A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.”

“A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.”

“AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.”

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

Administradora	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Anúncio de Encerramento	anúncio de encerramento da Oferta, divulgado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM nº 400
Anúncio de Início	anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 52 da Instrução CVM nº 400
Assembleia Geral de Cotistas	assembleia geral de Cotistas que se encontra disciplinada nos artigos 20 e seguintes do Regulamento
Ativos Alvo	quaisquer dos seguintes ativos, que poderão constar do patrimônio do Fundo: (i) prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, mesmo que em fase de construção; (ii) centros comerciais, inclusive <i>shopping centers</i> , lojas, <i>power centers</i> e <i>outlets</i> ; (iii) salas comerciais; (iv) vagas de garagem; (v) imóveis residenciais; (vi) imóveis em geral, inclusive residenciais, destinados à ampliação de centros comerciais; (vii) direitos reais sobre imóveis; (viii) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ix) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (x) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (xi) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; (xii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (xiii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que sua emissão

ou negociação tenha sido registrada na CVM; (xiv) letras hipotecárias; (xv) letras de crédito imobiliário; (xvi) a partir de 1º de fevereiro de 2016, nos termos da Instrução CVM nº 571, letras imobiliárias garantidas; (xvii) observado o disposto no Regulamento, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada em imóveis, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. — Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
Consultor de Investimentos	Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda.
Contrato de Distribuição	Contratos de Distribuição firmados com a BR-Capital DTVM S.A. em 30 de maio de 2016.
Coordenador Líder	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos nos termos da Lei nº 9.514/1997
Custodiante	Itaú Corretora de Valores S.A., observado o disposto no artigo 29 parágrafo 3º da Instrução CVM nº 472
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
Dia Útil	qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento e/ou deste Prospecto não sejam Dia Útil, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da BM&FBOVESPA, nos termos do Regulamento e/ou deste Prospecto sejam em dias em que a BM&FBOVESPA não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a BM&FBOVESPA esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na BM&FBOVESPA.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.
FRA	fundo de reposição de ativos do Fundo, a ser constituído para arcar com eventuais despesas extraordinárias e de investimentos em revitalização dos imóveis integrantes da carteira do Fundo ou do patrimônio das sociedades nas quais o Fundo detenha participação societária

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária
Instrução CVM nº 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada
Instrução CVM nº 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada
Instrução CVM nº 476	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada
Instrução CVM nº 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011
Instrução CVM nº 571	Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015
LCI	Letras de Crédito Imobiliário
LH	Letras Hipotecárias
Prazo de Colocação	prazo de até 6 meses contados da divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, caso ocorra a subscrição do Volume Total da Oferta
Prospecto	o presente prospecto definitivo de oferta pública secundária e oferta pública primária das Cotas do Fundo
Cota	cotas de emissão do Fundo, inclusive as cotas a serem subscritas e/ou adquiridas no âmbito da Oferta durante a distribuição
Cotista	titulares das Cotas de emissão do Fundo
Regulamento	regulamento do Fundo atualmente em vigor, datado de 25 de abril de 2016, encontra-se devidamente registrado sob o nº 1.405.641 em 02 de maio de 2016, perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Resolução CMN nº 2.921	Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.921, de 17 de janeiro de 2002
Resultado Operacional Disponível	valor resultante da diferença entre as receitas e as despesas mensais do Fundo no mês calendário imediatamente anterior, apuradas em regime de caixa
Taxa de Administração	taxa de administração a que a Administradora faz <i>jus</i> , calculada na forma do artigo 19 do Regulamento

Valor da Cota	R\$ 100,00 (cem reais)
Volume Total da Oferta Primária	R\$ 56.400.000,00 (cinquenta e seis milhões e quatrocentos mil reais)
Volume Total da Oferta Secundária	R\$ 63.600.000,00 (sessenta e três milhões e seiscentos mil reais)

1. SUMÁRIO DAS OFERTAS

Principais Características das Ofertas

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre as Ofertas e as Cotas. Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 65 a 79 deste Prospecto.

Ofertante Primário	Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária
Ofertante Secundária	Predial JM Imobiliária e Participações S.A.
Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária
Tipo e Prazo do Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário com prazo de duração indeterminado.
Objeto do Fundo	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 do Fundo.
Público Alvo	Poderão participar da Oferta, a critério do Coordenador Líder, pessoas físicas, jurídicas e fundos de investimento, brasileiros ou estrangeiros, e que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Serão atendidos os investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica. O produto é adequado para os clientes que possuem perfil moderado, arrojado e agressivo, conforme análise de perfil do investidor realizado pelo Coordenador Líder da Oferta.
Volume Total da Oferta Primária	564.000 (quinhentas e quarenta e seis mil) Cotas, perfazendo o valor total de R\$ 56.400.000,00 (cinquenta e seis milhões e quatrocentos mil reais) Mesmo em caso de eventual excesso de demanda, que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, não haverá Cotas do lote adicional e/ou suplementar, nos termos do artigo 14, § 2º, e do artigo 24 da Instrução CVM nº 400. Será admitida a distribuição parcial das Cotas Ofertadas, na hipótese de aquisição de, no mínimo, 10.000 (dez mil cotas) Cotas Ofertadas, equivalentes a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de

	reais) (“Distribuição Parcial”), sendo certo que as Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Primária serão canceladas.
Volume Total da Oferta Secundária	636.000 (seiscentas e trinta e seis) Cotas, perfazendo o valor total de R\$ 63.600.000,00 (sessenta e três milhões e seiscentos mil reais). Mesmo em caso de eventual excesso de demanda, que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, não haverá Cotas do lote adicional e/ou suplementar, nos termos do artigo 14, § 2º, e do artigo 24 da Instrução CVM nº 400. Será admitida a distribuição parcial das Cotas Ofertadas, na hipótese de aquisição de, no mínimo, 10.000 (dez mil cotas) Cotas Ofertadas, equivalentes a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Distribuição Parcial”), sendo certo que as Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permanecerão sob a titularidade da Ofertante Secundária.
Valor Mínimo de Investimento	Não há.
Valor Máximo de Investimento	Não há.
Valor da Cota	R\$ 100,00 (cem reais).
Taxa de Ingresso/Distribuição	Não há.
Quantidade de Cotas da Oferta Primária	564.000 (quinhentas e sessenta e quatro mil)
Quantidade de Cotas da Oferta Secundária	636.000 (seiscentas e trinta e seis mil)
Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária	A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte dias) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 20 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social do Fundo. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas 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 Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento. Observado disposto na Instrução CVM nº 516, entende-se por rendimento do Fundo o produto decorrente 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 cotas 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. Para arcar com eventuais despesas extraordinárias e de investimentos em revitalização dos imóveis integrantes da carteira do Fundo ou do patrimônio das sociedades nas quais o Fundo detenha participação societária, deverá ser segregado mensalmente na contabilidade do FUNDO parcela correspondente a 4% (quatro por cento) das receitas auferidas pelo FUNDO, para formação de Fundo de Reposição de Ativos. O resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos Cotistas, mensalmente, até 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Observado o limite acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora ou pelo Consultor de Investimentos, se houver. Farão jus à distribuição de que trata o parágrafo acima os titulares de Cotas (inclusive ainda que a distribuição de rendimentos ocorra durante a Oferta) que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do 4º(quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas. Os valores previstos acima serão distribuídos aos Cotistas sempre na próxima data prevista para distribuição de rendimentos, observados os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA. A Administradora utilizará as disponibilidades do Fundo para atender às suas exigibilidades, observada a seguinte ordem de preferência: (a) pagamento dos encargos previstos no Regulamento, e (b) distribuição dos lucros auferidos aos Cotistas, na forma prevista no Regulamento. Todas as Cotas devidamente emitidas, subscritas e
--	---

	integralizadas farão <i>jus</i> à distribuição de rendimentos em igualdade de condições, nos termos do Regulamento (inclusive durante o Prazo de Colocação das Cotas). Os pagamentos de que trata este item serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.
Política de Investimento	Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos Cotistas uma remuneração para o investimento realizado. A gestão e a administração do Fundo se processarão em atendimento aos seus objetivos, observando a seguinte política de investimentos: a) o Fundo terá por política básica realizar investimentos de longo prazo de natureza imobiliária, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de ativos imobiliários, inclusive (i) locação e arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário ou integrantes do patrimônio de sociedades das quais o Fundo detenha participação societária; (ii) compra e venda de bens imóveis; e (iii) aquisição de títulos e valores mobiliários de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; b) o Fundo somente poderá adquirir imóveis para integrar seu patrimônio, diretamente ou em contrapartida à integralização de Cotas, se obedecidos os requisitos previstos no Regulamento; c) o Fundo poderá alienar ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer Cotista ou terceiros interessados, observando-se o disposto no Regulamento, inclusive no tocante a conflitos de interesse; d) conforme disposto no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez; e e) o FUNDO não poderá contratar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Destinação dos Recursos	O Ofertante Primário utilizará os recursos líquidos, oriundos da Oferta Primária para aquisição de Ativos Alvo, conforme política de investimento prevista no Regulamento do Fundo.
Crítérios de Concentração	Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.
Estrutura de Taxas do Fundo	A Administradora receberá, pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, uma remuneração mensal equivalente a 2% (dois por cento) do Resultado Operacional Disponível do mês calendário imediatamente anterior, assegurado um valor mínimo equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês. Este valor mínimo tem base em novembro de 2015 e será reajustado a cada mês de novembro pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. Não estão incluídas na taxa de administração as despesas e os custos relativos à consultoria externa, à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do Fundo, os quais serão arcados pelo Fundo. Além do montante acima previsto, também será devida à Administradora, a título de taxa de administração, a quantia equivalente ao valor dos serviços de escrituração das Cotas, controladoria e contabilidade do Fundo. Pelos serviços de consultoria a serem prestados, o Consultor de Investimentos fará <i>jus</i> a uma remuneração mensal equivalente a 2% (dois por cento) do Resultado Operacional Disponível do mês calendário imediatamente anterior, assegurado um valor mínimo equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês. Este valor mínimo tem base em novembro/2015 e será reajustado a cada mês de novembro pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. Para fins de apuração da taxa de administração, “Resultado Operacional Disponível” significa o valor resultante da diferença entre as receitas e as

	despesas mensais do Fundo no mês calendário imediatamente anterior, apuradas em regime de caixa. Não será cobrada taxa de ingresso, saída ou performance.
Taxa de Custódia	A custódia será contratada se houver ativos financeiros que representem mais de 5% do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no artigo 29, parágrafo 3º da Instrução CVM nº 472.
Assembleia Geral de Cotistas	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista ou por meio de correio eletrônico, e ser divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral Ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral Extraordinária. Compete privativamente à Assembleia Geral dos Cotistas: (a) examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre: I. examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO e deliberar sobre: a) as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, inclusive no que se refere à reavaliação anual do patrimônio do FUNDO; b) a distribuição do resultado aos Cotistas; c) a distribuição aos Cotistas dos valores em excesso ao FRA; e d) a segregação mensal adicional, na contabilidade do FUNDO, de montante necessário (i) à expansão e/ou revitalização dos centros comerciais de titularidade do FUNDO; ou (ii) a reinvestimentos do FUNDO em Ativos Alvo, nos termos do Parágrafo 4º do artigo 10 do Regulamento do Fundo; II. alterar o Regulamento do FUNDO; III. deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora e escolha de sua substituta; IV. ressalvada a hipótese prevista no artigo 9º do Regulamento do Fundo, aprovar a emissão de novas Cotas; V. apreciar o laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na integralização de Cotas; VI. deliberar sobre fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO; VII. deliberar sobre a dissolução e liquidação do FUNDO; VIII. determinar à Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento, ouvido

	previamente o Consultor de Investimentos, se houver; IX. eleger e destituir o representante dos Cotistas, incluindo a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; X. deliberar sobre matéria que envolvam eventual conflito de interesses, nos termos previstos no Parágrafo 2º do artigo 25 do Regulamento do Fundo; XI. deliberar sobre as matérias constantes no parágrafo único do artigo 3º do Regulamento do Fundo; XII. deliberar sobre a escolha e substituição do auditor independente do FUNDO; XIII. alteração da Taxa de Administração; e XIV. deliberar sobre a eleição ou substituição do Consultor de Investimentos e escolha de seu substituto. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada Cota 1 voto. Dependerão da aprovação dos titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia Geral as matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, X e XIII do artigo 20 do Regulamento do Fundo e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.
Inadequação das Ofertas a Investidores	O investimento em Cotas destas Ofertas não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 65 a 79 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Regime de Colocação	A Oferta de Cotas será realizada em regime de melhores esforços de colocação.
Local de Admissão e Negociação das Cotas	As Cotas serão registradas para negociação em mercado secundário no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, administrado pela BM&FBOVESPA. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da BM&FBOVESPA para o início da negociação das Cotas e integralização das cotas subscritas, conforme procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA.
Procedimento de Distribuição da Oferta Primária	A subscrição das Cotas da Oferta Primária será feita, pelo montante correspondente ao Valor da Cota. Os pedidos de subscrição deverão ser dirigidos ao Coordenador Líder, ao qual caberá, observados (a) o Volume Total da Oferta; e (b) o cumprimento do inciso I, do artigo 6º da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada, mediante o qual serão analisados os pedidos de subscrição de Cotas, e serão cancelados sem aviso prévio aqueles que apresentarem incompatibilidade com ocupação profissional, rendimentos e/ou situação patrimonial ou financeira, tomando-se por base as respectivas informações cadastrais, podendo, aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição. As Cotas subscritas serão integralizadas durante o prazo de duração do Fundo, conforme chamadas de capital da Administradora. As chamadas de capital deverão ocorrer mediante o envio, pela Administradora ao SUBSCRITOR e aos demais titulares das cotas, de correspondência, e-mail ou fax, com aviso de recebimento, a qual deverá conter informações sobre (i) o valor e o número total de cotas a serem integralizadas; (ii) a data limite para integralização das Cotas; e (iii) informações sobre a conta corrente em que os recursos referentes à integralização deverão ser depositados (“Notificação de Integralização”). O prazo para a integralização das cotas estabelecido em cada Notificação de Integralização não poderá ser superior a 10 (dez) dias contados do envio da referida Notificação de Integralização. O pagamento poderá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), depósito em conta corrente em nome do Fundo ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado na data pelo Banco Central do Brasil.

	Os valores devidos por conta de atrasos do SUBSCRITOR estarão sujeitos a: juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido em atraso <i>pro rata temporis</i>, multa não compensatória de 10% (dez por cento) e honorários advocatícios que venham a ser arbitrados em sentença judicial. O SUBSCRITOR reconhecerá e submeter-se-á, em caráter irrevogável e irretratável, aos procedimentos de alienação compulsória de suas Cotas, subscritas, mas não integralizadas, nos termos constantes do Regulamento. Além das penalidades indicadas acima, enquanto pendentes pagamentos devidos pelo SUBSCRITOR inadimplente (i) as amortizações a que fizer jus serão utilizadas para compensação dos valores devidos ao Fundo até o limite de seus débitos, independentemente de qualquer notificação, e (ii) todos os direitos políticos e patrimoniais de todas as Cotas do SUBSCRITOR serão suspensos. A totalidade das Cotas ficará bloqueada para negociação durante o Prazo de Colocação, sendo a sua negociação permitida após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da integralização de seu valor e a obtenção de autorização da BM&FBOVESPA para o início da negociação das Cotas. Para a subscrição das Cotas, caso haja Cotas disponíveis, os investidores deverão seguir o seguinte procedimento: (i) os investidores interessados em subscrever Cotas deverão encaminhar pedido ao Coordenador Líder, em Dia Útil das 10:00h até as 16:00h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas, sendo certo que não serão aceitas ordens após as 16:00h e, neste caso, os investidores somente poderão subscrever as Cotas no Dia Útil imediatamente seguinte; e (ii) os investidores ao enviarem suas ordens das 10:00h até as 16:00h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas (que, por sua vez, deve ser um Dia Útil) deverão, simultaneamente, mediante a celebração do “Boletim de Subscrição de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária” (“<u>Boletim de Subscrição de Cotas</u>”), e do “Termo de Ciência de Risco” (“<u>Termo de Ciência de Risco</u>”) constantes dos Anexos III e IV a serem autenticados pelo Coordenador Líder.
--	--

Procedimento de Distribuição da Oferta Secundária	A aquisição das Cotas da Oferta Secundária será feita, pelo montante correspondente ao Valor da Cota. Os pedidos de aquisição deverão ser dirigidos ao Coordenador Líder, ao qual caberá, observados (a) o Volume Total da Oferta; e (b) o cumprimento do inciso I, do artigo 6º da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada, mediante o qual serão analisados os pedidos de aquisição de Cotas, e serão cancelados sem aviso prévio aqueles que apresentarem incompatibilidade com ocupação profissional, rendimentos e/ou situação patrimonial ou financeira, tomando-se por base as respectivas informações cadastrais, podendo, aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição. As Cotas serão adquiridas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota. A totalidade das Cotas ficará bloqueada para negociação durante o Prazo de Colocação, sendo a sua negociação permitida após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da BM&FBOVESPA para o início da negociação das Cotas. Para a aquisição das Cotas, caso haja Cotas disponíveis, os investidores deverão seguir o seguinte procedimento: (i) os investidores interessados em adquirir Cotas deverão encaminhar pedido ao Coordenador Líder, em Dia Útil das 10:00h até as 16:00h da data em que desejarem efetuar a aquisição das Cotas, sendo certo que não serão aceitas ordens após as 16:00h e, neste caso, os investidores somente poderão adquirir as Cotas no Dia Útil imediatamente seguinte; e (ii) os investidores ao enviarem suas ordens das 10:00h até as 16:00h da data em que desejarem efetuar a aquisição das Cotas (que, por sua vez, deve ser um Dia Útil) deverão, simultaneamente, mediante a celebração do “Contrato de Compra e Venda de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária” (“Contrato de Compra e Venda de Cotas”, Anexo V), a serem autenticados pelo Coordenador Líder e após a celebração do Contrato de Compra e Venda de Cotas, cada Investidor que tenha aderido à Oferta Secundária realizará o pagamento referente à aquisição das Cotas Ofertadas à vista, em moeda corrente nacional, mediante depósito na conta corrente de titularidade do Coordenador Líder. Na eventualidade do investidor não efetuar o pagamento, até o horário referido no item “ii” acima, o Contrato de Compra e Venda de Cotas
---	--

	bem como os Termos de Ciência de Risco celebrados serão resolvidos automaticamente e os investidores poderão celebrar novos Termos de Ciência de Risco somente no Dia Útil imediatamente seguinte.
Formador de Mercado	Não há.
Administradora	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custodiante	Itaú Corretora de Valores S.A.
Escriturador de Cotas	Itaú Corretora de Valores S.A.
Assessores Legais	Motta, Fernandes Rocha Advogados.

2. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Política e Estratégia de Investimento

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos Cotistas uma remuneração para o investimento realizado. A gestão e a administração do Fundo se processarão em atendimento aos seus objetivos, observando a seguinte política de investimentos:

- (i) 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;
- (ii) o Fundo somente poderá adquirir imóveis para integrar seu patrimônio, diretamente ou em contrapartida à integralização de Cotas, se obedecidos os requisitos previstos no Regulamento;
- (iii) o Fundo poderá alienar ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer Cotista ou terceiros interessados, observando-se o disposto no Regulamento, inclusive no tocante a conflito de interesse;
- (iv) conforme disposto no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez;
- (v) caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472; e
- (vi) o Fundo não poderá contratar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento e a legislação em vigor.

Poderão constar do patrimônio do Fundo os seguintes Ativos Alvo:

- a) prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, mesmo que em fase de construção;
- b) centros comerciais, inclusive *shopping centers*, lojas, *power centers* e *outlets*;
- c) salas comerciais;
- d) vagas de garagem;
- e) imóveis residenciais;
- f) imóveis em geral, inclusive residenciais, destinados à ampliação de centros comerciais;
- g) direitos reais sobre imóveis;
- h) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, Cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- i) ações ou Cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- j) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- k) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- l) cotas de outros fundos de investimento imobiliários;
- m) certificados de recebíveis imobiliários e Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e Cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

- n) letras hipotecárias;
- o) letras de crédito imobiliário; e
- p) letras imobiliárias garantidas;
- q) observado o disposto nos incisos V e VI do artigo 3º do Regulamento do Fundo, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO que não estiver aplicada em imóveis, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor; e
- r) imóveis gravados com ônus reais;

A Administradora terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Alvo da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a política de investimento do Fundo, não tendo a Administradora nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no Regulamento.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação pelo consultor de investimentos contratado pela administradora, em nome do Fundo, observando-se as disposições do anexo 12 da Instrução CVM nº 472. Adicionalmente, os imóveis ou direitos a eles relacionados estarão localizados em qualquer região do Brasil. Adicionalmente, não haverá limite máximo de concentração do patrimônio líquido do Fundo por imóvel.

A estratégia de cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que eventualmente estiverem inadimplentes será exercida pela Administradora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos Alvo, observada a natureza e características de cada um dos Ativos Alvo de titularidade do Fundo.

Caso a Administradora não encontre Ativos Alvo elegíveis para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa existente no Fundo poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

Caberá à Administradora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da política de investimento do Fundo prevista neste Prospecto e no Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições específicas deste, estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e o Consultor de Investimentos dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade da Administradora, do gestor, do Consultor de Investimentos, do Representante dos Cotistas ou de pessoas a eles ligadas;
- b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte a Administradora, o gestor, o Consultor de Investimentos, o Representante dos Cotistas ou pessoas a eles ligadas;
- c) a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora do gestor, do Consultor de Investimentos ou do Representante dos Cotistas, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- d) a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas à Administradora, ao gestor, ao Consultor de Investimentos ou ao Representante dos Cotistas para prestação dos serviços de formador de mercado, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e
- e) a aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão a Administradora, do gestor, do Consultor de Investimentos, do Representante dos Cotistas ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas nos incisos IV e VI do artigo 3º deste Regulamento.

Consideram-se pessoas ligadas:

- a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do gestor (se houver), do Consultor de Investimentos, do Representante dos Cotistas, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, do gestor, do Consultor de Investimentos ou do Representante dos Cotistas, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno dessas partes, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima, conforme o caso.

Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, ao gestor (se houver), ao Consultor de Investimentos ou ao Representante dos Cotistas.

As demais operações entre o Fundo e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade da Administradora sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

A contratação do Coordenador Líder para realizar a Oferta pública primária e secundária das Cotas atende os requisitos da Instrução CVM nº 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração do Coordenador Líder, serão integralmente arcados pelos Ofertantes.

As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia da Administradora, do Custodiante, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Novas Emissões de Cotas

Nos termos da Instrução CVM nº 571, após totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior e respeitados os requisitos legais aplicáveis, o Fundo, poderá, a critério da Administradora e independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, realizar novas emissões de Cotas até o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado que:

- (i) respeitada a legislação em vigor, o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (I) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (II) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (III) o valor de mercado das Cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários;
- (ii) nas futuras emissões de Cotas, os Cotistas titulares das Cotas em circulação terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido pelo exercício dentro do prazo de 10 dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas Cotas pela CVM. Encerrado o prazo para exercício do direito de preferência de subscrição, as Cotas remanescentes, não subscritas, serão distribuídas publicamente, de acordo com as condições deliberadas na Assembleia Geral de Cotistas;
- (iii) na nova emissão de Cotas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros. O direito de preferência pode ser cedido a terceiros de forma privada, por meio da celebração de instrumento particular de cessão de direito de subscrição, ou por meio da negociação no âmbito da BM&FBOVESPA, desde que sua subscrição seja realizada dentro do prazo definido no item “ii” acima, sendo que os detalhes referentes à operacionalização dos procedimentos acima referidos e ao seu exercício deverão ser definidos pela Administradora; e
- (iv) as Cotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas à época em circulação.

O Fundo poderá, a critério da Administradora, autorizar a subscrição parcial das Cotas a serem objeto de nova distribuição pública, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400.

Caso o Fundo autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida distribuição pública de novas Cotas será cancelada. Caso haja integralização de novas Cotas e a oferta seja cancelada, ficará a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiveram integralizado as novas Cotas, na proporção das Cotas integralizadas, os recursos financeiros recebidos

pelo Fundo, acrescido de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de Cotas emitidas, poderão atender às solicitações de acordo com o disposto no respectivo contrato de distribuição.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

Investimentos e Potenciais Investimentos a serem Realizados pelo Fundo

Os ativos que poderão fazer parte da carteira do Fundo são os Ativos Alvo, desde que respeitada a política de investimento e os critérios de concentração previstos no Regulamento e neste Prospecto.

A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pela Administradora, respeitando-se, sempre, a política de investimento e os critérios de concentração.

Critério de Precificação dos Ativos do Fundo

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa de consultoria especialmente contratada para esse fim, observando-se as disposições do anexo 12 da Instrução CVM nº 472.

Os Ativos Alvo, que forem valores mobiliários, serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta em https://www.itaucustodia.com.br/Manual_Precificacao.pdf, ou pela instituição que venha a substituir o Custodiante na prestação dos serviços de controladoria para o Fundo, observado o disposto abaixo e o previsto no artigo 29, parágrafo terceiro da Instrução CVM nº 472.

Carteira de Ativos do Fundo

Em 30 de abril de 2016, a carteira do Fundo era composta pelos seguintes ativos:

(i) Disponibilidades

Saldos Bancários e Aplicações Financeiras R\$ 682.968,45

(i) Contas a Receber de Clientes

Contas a Receber R\$ 372.817,16

(ii) Imóveis

1 - Loja comercial nº 08 (oito), com área construída de 410,70 m², constituída de um só cômodo e duas instalações sanitárias, piso de cerâmica, com instalações completas e uma entrada do prédio, do Edifício Severo Antunes, no pavimento térreo e sua fração

ideal de 0,180734, do lote de terreno n. 01 (um), quadra 19 (dezenove), Zona 00, com área de 434,00 m², situado na Rua Gonçalves da Guia, nº 8 esquina com a Rua Francisco Manoel Franco – Centro – Itaúna - Minas Gerais, adquirido, totalmente sem ônus, livre e desembaraçado, mediante escritura pública lavrada na data de 27 de abril de 2016, às fls. 116, Livro 204-N, do Serviço Notarial do 2º Ofício da Comarca de Itaúna - Minas Gerais, ora em fase de registro na matrícula n. 41.194, do Serviço Registral de Imóveis também daquela Comarca. Este imóvel foi adquirido por R\$ 2.775.000,00 (dois milhões, setecentos e setenta e cinco mil reais), para obtenção de renda mediante locação e está locado desde 01 de março de 2013 à Lojas Edmil S.A., rede de lojas de magazine, existente a 35 anos, tradicional no Estado de Minas Gerais, com 66 lojas no Estado e com matriz na Avenida Capitão Alves Pereira, - Elói Mendes – MG. Também é fabricante de colchões, móveis e estofados.

2-) Lojas 01, 02, 03, 04, Salas 301, 701, 901, 1001, 1101, 1201, 1301, 1401, 1501, 1601 e Estacionamento do Edifício Berlioz (“Imóveis Berlioz”), situados na Rua Levindo Lopes nº 258, 270, 282, 294, 306 e 318, no bairro Funcionários, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, adquiridas conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças datado de 14 de janeiro de 2016, para obtenção de renda mediante locação e está locado desde 31 de maio de 2007, à Telefônica Brasil S.A., concessionária de telefonia móvel e fixa, internet banda larga e TV por assinatura do Brasil. Com sede na Avenida Luiz Carlos Berrini, 1.376 – Brooklin, na Cidade de São Paulo – SP. O contrato Atual tem vigência até 30 de junho de 2.022.

Os Imóveis Berlioz foram adquiridos hipotecados ao Banco do Brasil S.A., mas deverão ser transferidos ao Fundo, sem ônus, livres e desembaraçados, quando da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, e o pagamento da última parcela do preço. As características dos Imóveis Berlioz estão descritas no quadro a seguir:

Unidade	Área Construída	Matrícula	Valor
Loja 01	128,6400	90.781 - L2 - 5º CRI	R\$ 578.015,76
Loja 02	140,2500	90.782 - L2 - 5º CRI	R\$ 630.182,76
Loja 03	194,4613	90.783 - L2 - 5º CRI	R\$ 873.769,40
Loja 04	214,4508	90.784 - L2 - 5º CRI	R\$ 963.587,86
Sala 301	892,1850	90.787 - L2 - 5º CRI	R\$ 4.008.837,54
Sala 701	454,3832	90.791 - L2 - 5º CRI	R\$ 2.041.671,72
Sala 901	454,3832	90.793 - L2 - 5º CRI	R\$ 2.041.671,72
Sala 1001	454,3832	90.794 - L2 - 5º CRI	R\$ 2.041.671,72
Sala 1101	454,3832	90.795 - L2 - 5º CRI	R\$ 2.041.671,72
Sala 1201	454,3832	90.796 - L2 - 5º CRI	R\$ 2.041.671,72

Sala 1301	454,3832	90.797 - L2 - 5º CRI	R\$ 2.041.671,72
Sala 1401	454,3832	90.798 - L2 - 5º CRI	R\$ 2.041.671,72
Sala 1501	454,3832	90.799 - L2 - 5º CRI	R\$ 2.041.671,72
Sala 1601	454,3832	90.800 - L2 - 5º CRI	R\$ 2.041.671,72
2º Pavimento	1722,5384	90.786 - L2 - 5º CRI	R\$ 7.739.850,29
Total	7.381,9743		R\$ 33.169.289,09

(ii.1) Seguros:

Todos os imóveis estão segurados em apólices mantidas pelos locatários, e na opinião da Administradora, em valores suficientes à preservação do patrimônio imobiliário do Fundo.

A Loja 8 está segurada pela apólice nº 180 000014085 de Tokio Marine Seguradora S.A., com cobertura de até R\$ 419.985,29, com vigência até 05 de junho de 2016.

Os imóveis Berlioz estão segurados pela Allianz Seguros S.A. com cobertura de até R\$ 44.895.786,55, apólice com vigência até 30 de março de 2017.

Imóveis Objeto de Locação

Todos os imóveis estão locados conforme descritos acima, e tendo 100% de ocupação nos últimos 5 anos.

Distribuição de Rendimentos

Em 14 de março de 2016 o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R\$ 351.472,30, ou seja R\$ 1,545309392 por cota.

Em 14 de abril de 2016, o cotista único, solicitou e autorizou que a antecipação mensal da distribuição dos resultados semestrais, prevista no §4º do artigo 10 do Regulamento do Fundo, seja suspensa até o final deste semestre para suportar as despesas com a aquisição dos imóveis pelo Fundo.

A tabela a seguir apresenta a rentabilidade do Fundo considerando a distribuição de rendimentos, tomando como base um investidor hipotético que tenha investido na 1ª emissão de Cotas pela cota inicial de R\$ 100,00 (cem reais).

PERÍODO MÊS/ANO	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	LUCRO(PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO - R\$		RENTABILIDADE (%)	
	R\$	MENSAL	ACUMULADO	NO MÊS	NO ANO
dez-2015	41.454,67	////////	(56.456,90)	503,617	-5.348,121
jan-2016	22.544.514,40	(17.740,27)	(17.740,27)	(0,157)	-0,157
fev-2016	22.900.322,66	355.808,26	338.067,99	1,578	1,500
mar-2016	23.261.164,11	712.313,75	1.050.381,74	3,110	4,659
abr-2016	31.939.663,46	299.499,35	1.349.881,09	1,288	5,988

O Fundo está em processo de investimento nos Ativos Alvo, conforme política de investimento do Fundo detalhada no Regulamento. Em janeiro de 2016 foi adquirido o primeiro ativo. Sendo assim, a rentabilidade histórica, apresentada até abril de 2016, é pouco expressiva como informação de desempenho futuro do Fundo.

Valor Histórico de Negociação das Cotas

Até 07 de junho de 2016, não houve qualquer negociação de negociação das Cotas do Fundo no mercado secundário da BM&FBOVESPA.

3. VISÃO GERAL DA ADMINISTRADORA SOBRE O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Visão Geral da Administradora sobre o Mercado Imobiliário

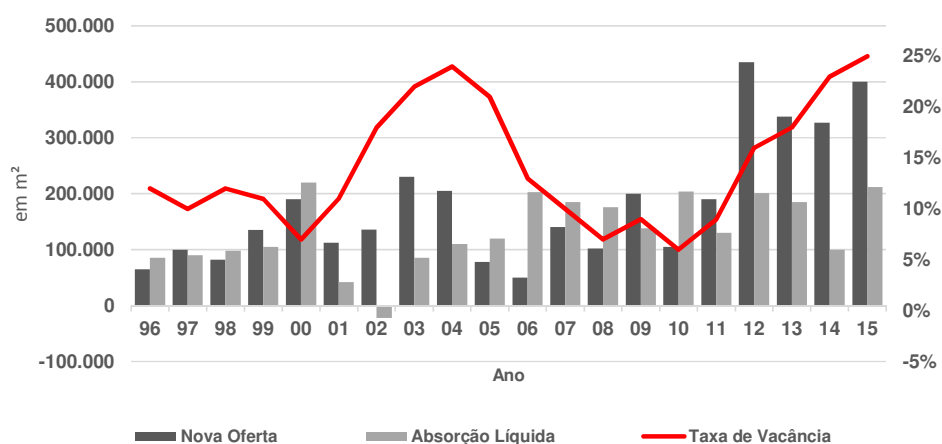
O setor imobiliário é diretamente impactado por: [i] fatores demográficos: como crescimento populacional, migração, e outros; [ii] fatores econômicos: como variação na renda das famílias, crescimento do PIB, inflação, políticas fiscais e monetárias, disponibilidade de crédito, taxa de juros da economia 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 consequente 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 de 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.

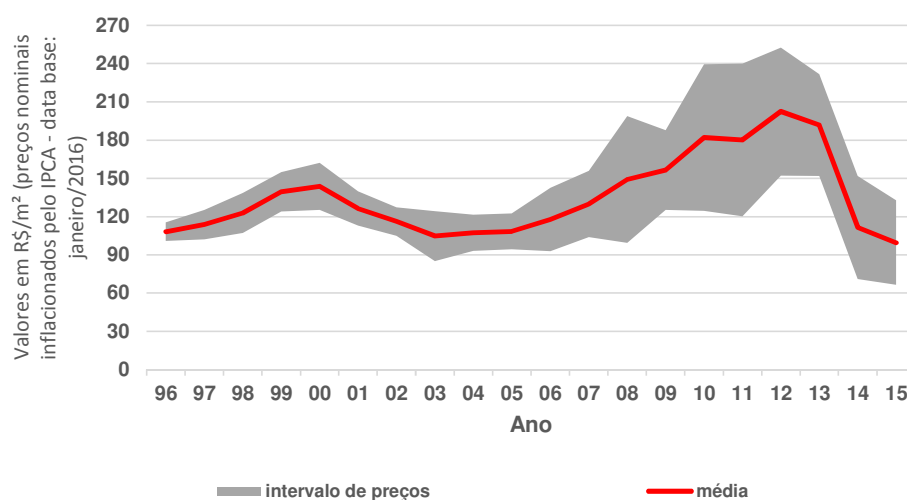
Em algumas classes de ativos e em algumas regiões geográficas, esse período recessivo não somente foi reflexo da crise econômica e política que o país enfrenta, mas também pelo excesso de oferta implantada entre 2010-2015, decorrente do otimismo exagerado de empreendedores do setor. Os gráficos a seguir apresentam a evolução do estoque, intervalo de preços de locação e taxa de vacância, nos dois principais mercados corporativos do Brasil (São Paulo e Rio de Janeiro), como forma de exemplificar essas evidências.

Gráfico 1: Indicadores do Mercado Corporativo de São Paulo (Edifícios de Escritório Classe A)



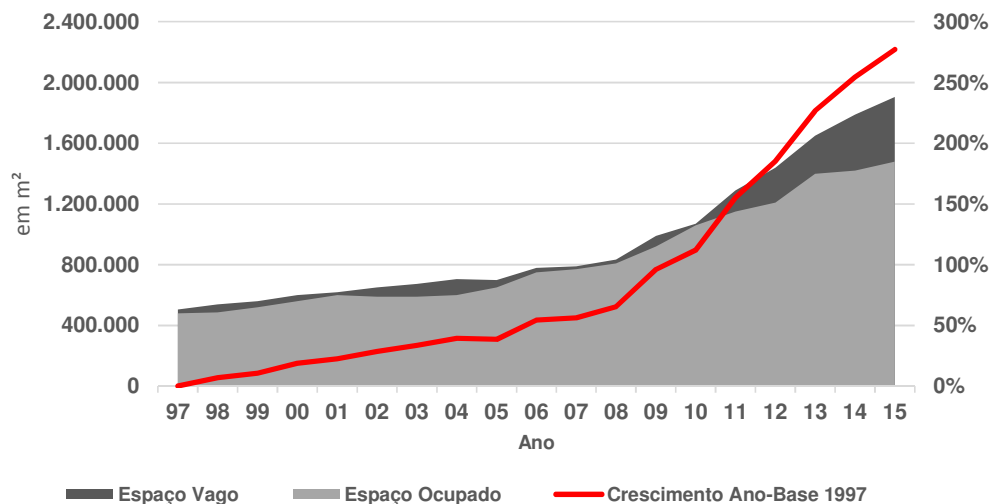
Fonte: Jones Lang Lasalle Skyline (3T 2015)

Gráfico 2: Evolução dos Preços - Mercado Corporativo de São Paulo (Edifícios de Escritório Classe A)



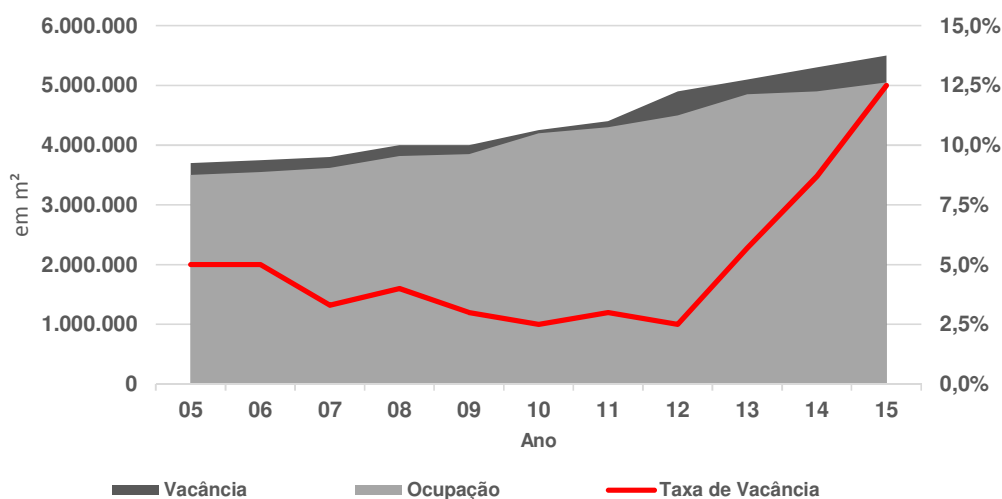
Fonte: Jones Lang Lasalle e Buildings (3T 2015)

Gráfico 3: Evolução do Estoque de Edifícios Corporativos do Rio de Janeiro



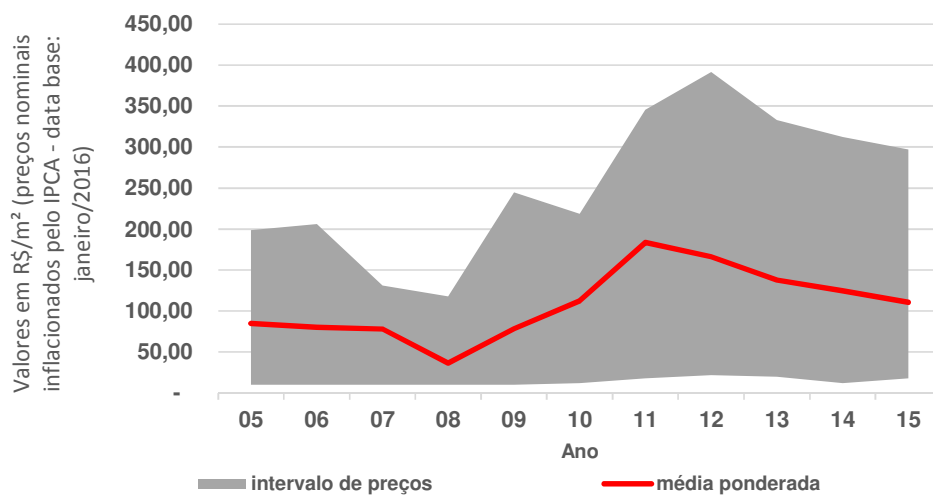
Fonte: Jones Lang Lasalle (4T 2015)

Gráfico 4: Histórico da Taxa de Vacância de Edifícios Corporativos do Rio de Janeiro



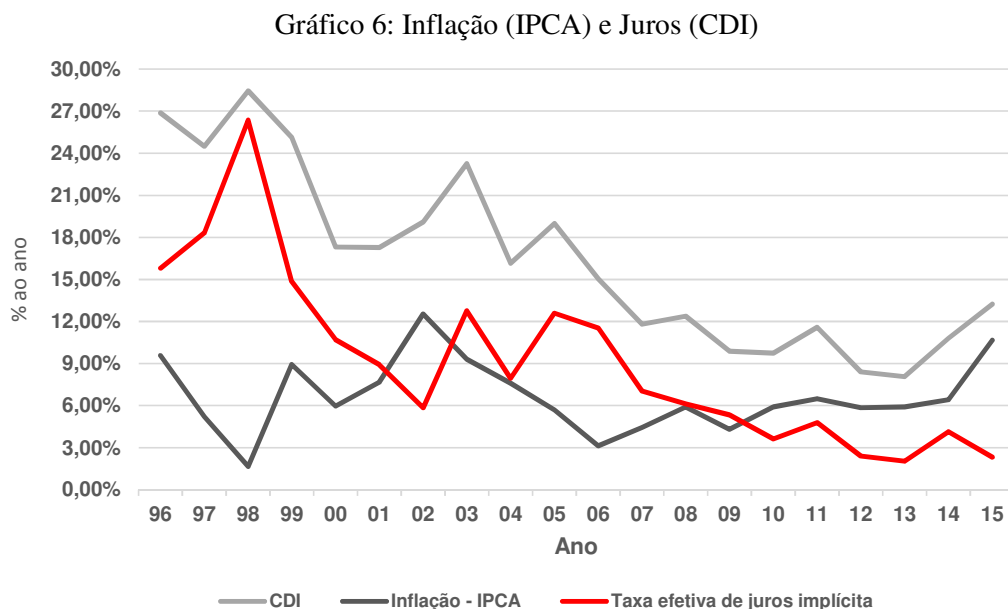
Fonte: Revista Buildings (1T 2016)

Gráfico 5: Evolução dos Preços – Mercado Corporativo do Rio de Janeiro



Fonte: Revista Buildings (1T 2016)

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. Como é possível verificar no gráfico a seguir, o crescimento da taxa de juros vem acompanhado do crescimento da inflação, reduzindo a taxa efetiva de juros implícita de aplicações financeiras indexadas à taxa CDI (Certificado de Depósito Interbancário).



Fonte: CETIP e IPEADATA

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.

Visão Geral da Administradora sobre o Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

No Brasil, os fundos de investimentos imobiliários surgiram em junho de 1993, com a Lei nº 8.668/1993 e foram regulamentados pela CVM, em janeiro do ano seguinte, por meio das Instruções CVM nº 205 e 206, ambas de 14 de janeiro de 1994. A Instrução CVM nº 205 foi revogada pela Instrução CVM nº 472. A Instrução CVM nº 206, por sua vez, foi revogada pela Instrução CVM nº 516.

A partir de 2005, a atividade dos investimentos em fundos de investimento imobiliário para pessoas físicas aumentou devido à promulgação da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que as isentou de tributação a título de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários.

Os Fundos de Investimento Imobiliário são veículos de investimento coletivo, formados a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM nº 472 e demais regras aplicáveis.

Como o investimento em bens imóveis pode envolver alto valor de aplicação, poucos são os investidores que possuem recursos suficientes para aplicar diretamente em empreendimentos dessa natureza. Esse foi um dos fatores que estimulou o surgimento no mercado do conceito de fundo de investimento imobiliário, regulamentado pela legislação brasileira a partir da década de 90, por meio da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 205, esta revogada pela Instrução CVM nº 472.

Essa nova forma de investimento veio viabilizar o acesso de pequenos e médios investidores aos investimentos em bens imóveis, direitos e valores mobiliários com lastro imobiliário.

Eles permitem ao investidor a aplicação de recursos no setor imobiliário em empreendimentos de maior porte, com o objetivo de gerar retorno pela valorização da cota, valorização do imóvel, locação, arrendamento e venda do imóvel, ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como CRI, LH, LCI e cotas de outros fundos de investimentos imobiliários.

Os fundos de investimento imobiliário são isentos de PIS, COFINS e Imposto de Renda. O Imposto de Renda incide somente sobre as receitas financeiras das aplicações do caixa do Fundo. Para essa isenção o fundo deve: (i) distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral; e (ii) o fundo de investimento imobiliário não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao fundo de investimento imobiliário, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo de investimento imobiliário.

Ainda, o investidor pessoa física recebe rendimentos isentos de Imposto de Renda, desde que: (i) o cotista não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do fundo; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (iii) o fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (iv) as cotas do

fundo, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Quando da venda de cotas, caso exista ganho de capital por parte de um cotista, este deverá recolher a tributação referente ao imposto de renda na alíquota de 20% (vinte por cento) sobre os ganhos, tanto para os investidores pessoa física, como para os investidores pessoa jurídica.

Os FII são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas, de modo que o retorno do capital investido se dá através da distribuição de resultados, da venda das cotas no mercado secundário ou, quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas.

Em linhas gerais, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta vantagens relevantes em relação ao investimento direto em ativos imobiliários, apresentadas na tabela que segue.

	Investimento em Cotas de FII	Investimento Direto
Simplicidade e Comodidade	Negociação das cotas (por meio de <i>Home Broker</i>) sem preocupação com as atividades diárias do fundo e operação dos ativos	Preocupações com burocracias e controle na operação dos ativos (escrituras, certidões, ITBI, cobranças, locação, reformas, etc.)
Custos de transação (entrada e saída)	Pagamento se restringe ao serviço de corretagem ao transacionar as cotas no mercado secundário	Elevados custos de corretagem e transferência dos ativos (em média entre 4% e 6% do valor de transação)
Fracionamento do Investimento	Investir em cotas de FII permite participação fracionada em diversos tipos de empreendimentos	Dificuldade de se dividir o aporte em diversos empreendimentos e dificuldade de venda parcial
Vantagens Tributárias	FII é isento de PIS/COFINS e, também, IR sobre os rendimentos distribuídos aos cotistas pessoa física (desde que respeitadas algumas exigências de distribuição das cotas e listagem do FII na Bovespa)	Incidência de impostos sobre a receita e sobre a renda auferida na locação dos ativos
Gestão Profissional	No fundo a escala de recursos permite a contratação de profissionais especializados no setor para buscar melhores resultados, além da gestão	Necessidade de dedicação no dia a dia da operação e acompanhamento do mercado para encontrar formas de melhorar os ganhos

	profissional no dia a dia da operação	
Risco	Diversificação (não dependendo de apenas um inquilino)	Exposição ao risco de vacância e inadimplência de um rol limitado de inquilinos
Liquidez	As cotas podem ser negociadas no mercado secundário, além de estar livre de complicações burocráticas	A venda direta do imóvel abrange diversas dificuldades (tornando-se um ativo de baixa liquidez)
Qualidade dos Imóveis	FII tem acesso a um volume de empreendimentos de primeira linha, os quais, isoladamente, o investidor dificilmente conseguiria acessar	O investidor fica restrito aos ativos com capacidade de investir e qualidade correspondente ao montante disponível

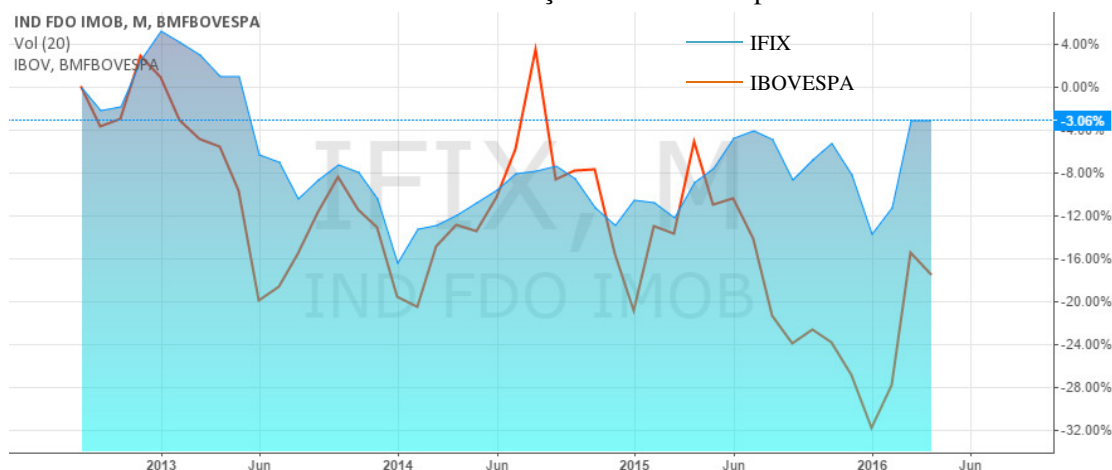
Os fundos de investimento imobiliário vêm apresentando, desde de 2013, queda de retorno total¹ (conforme se observa no gráfico a seguir pela variação do IFIX²- Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários), reflexo do aumento da taxa de juros da economia brasileira e do período recessivo do mercado imobiliário.

Desde início de 2014, o IFIX apresentou crescimento tímido, voltando a cair no final de 2015, motivado por um discurso de ajustes na política econômica, bem como na regulação dos fundos. Já no primeiro trimestre de 2016 voltou a apresentar discreto crescimento, em função da permanência de regras relevantes à atratividade das cotas (como isenção de imposto de renda sobre os rendimentos de cotistas pessoas físicas), assim como, pela manutenção da taxa básica de juros com redução da projeção para final de 2016, e sinais de acomodação dos preços de locação em diferentes regiões geográficas.

¹ Definição de retorno total do Manual de Definições e Procedimentos dos Índices da BM&FBOVESPA.

² IFIX é o índice de fundos imobiliários e tem por objetivo medir o desempenho (variação das cotas mais dividendos distribuídos) de uma determinada carteira de fundos de investimento imobiliários listados. A escolha dos fundos é feita em função da liquidez e frequência de negociação (a carteira do IFIX é atualmente composta por 69 fundos dos 127 listados na Bovespa).

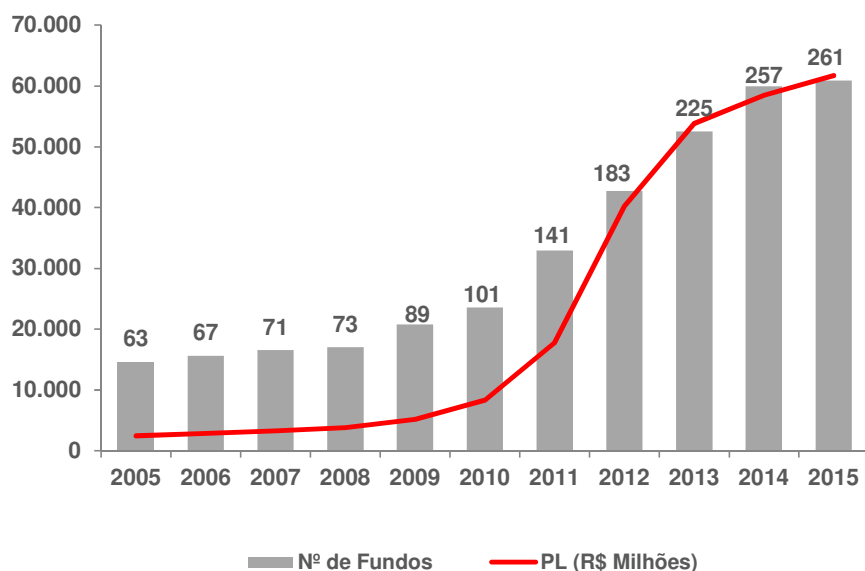
Gráfico 7 - Variação IFIX e Ibovespa



Fonte: BM&FBOVESPA (data base: setembro de 2012)

As alterações legais dos FIIs possibilitaram o expressivo crescimento desse veículo a partir de meados dos anos 2000, notadamente depois de 2005, quando a Lei 11.033 de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005, isentou de imposto de renda os rendimentos distribuídos pelos FII aos cotistas pessoas físicas. Nos últimos dois anos o volume de novas emissões foi muito aquém dos anos anteriores, em decorrência do cenário político e econômico enfrentado pelo país, com elevação da taxa de juros, aumento acelerado da inflação, crise de confiança e carência de bases sólidas para planejamento no médio e longo prazo.

Gráfico 8 – Evolução das emissões de FII (em R\$ Milhões)



Fonte: Anbima (consolidado até dezembro de 2015)

4. EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO JÁ REALIZADAS

Principais Características da 1ª Emissão

A 1ª emissão de cotas do Fundo, no montante de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), foi aprovada por meio do instrumento particular de constituição do Fundo, datado de 24 de outubro de 2012, que aprovou o Regulamento, devidamente registrado em 25 de outubro de 2012, sob o nº 1.297.636, perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme alterado em 26 de junho de 2013 e registrado sob o nº 1.320.243, perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A distribuição das cotas da 1ª emissão foi realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476. A BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. atuou como coordenador líder da oferta restrita.

A oferta restrita de cotas da 1ª emissão do Fundo foi encerrada em 15 de janeiro de 2013, tendo sido subscritas 20.000 (vinte mil) cotas, fora do âmbito da BM&FBOVESPA.

Principais Características da 2ª Emissão

A 2ª emissão de cotas do Fundo, no montante de R\$ 118.000.000,00 (cento e dezoito milhões de reais), foi aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de dezembro de 2015.

A distribuição das cotas da 2ª emissão foi realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476. A BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. atuou como coordenador líder da oferta restrita.

A oferta restrita de cotas da 2ª emissão do Fundo foi encerrada em 14 de dezembro de 2015, tendo sido subscritas 1.180.000 (um milhão cento e oitenta mil) cotas, fora do âmbito da BM&FBOVESPA.

Na Assembleia Geral de Cotistas de 18 de maio de 2016, foram canceladas 564.000 (quinhentas e sessenta e quatro mil) cotas que estavam subscritas e não integralizadas.

Principais Características da 3ª Emissão

A 3ª emissão de cotas do Fundo, no total de 564.000 (quinhentas e sessenta e quatro mil cotas) no montante de R\$ 56.400.000,00 (cinquenta e seis milhões e quatrocentos mil reais), foi aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas realizada em 07 de junho de 2016.

A distribuição das cotas desta 3ª emissão está sendo realizada nos termos da Instrução CVM nº 400. A BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. está atuando como coordenador líder desta oferta.

Atual Titular das Cotas das 1ª e 2ª Emissões

A Ofertante Secundária é o atual titular de 636.000 (seiscentas e trinta e seis mil) cotas de emissão do Fundo. Na data de publicação do Anúncio de Início, todas as cotas estarão subscritas e integralizadas, assim como registradas para negociação, no mercado secundário, no “Sistema Puma”, administrado pela BM&FBOVESPA.

5. CARACTERÍSTICAS DAS OFERTAS, DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

As presentes Ofertas abrangem a totalidade das Cotas de emissão do Fundo, as quais são de titularidade dos Ofertantes. As Ofertas terão as características abaixo descritas.

Características Básicas das Ofertas e Custos de Distribuição

Oferta Primária

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	% em Relação ao Valor Unitário das Cotas
Comissão de Distribuição	R\$ 169.200,00	R\$ 0,30	0,3%	0,3%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 169.200,00	R\$ 0,30	0,3%	0,3%
Taxa de Registro na BM&FBOVESPA	R\$ 8.385,00	R\$ 0,01	0,01%	0,01%
Assessor legal	R\$ 0,00	R\$ 0,00	0,00%	0,00%
Publicação de anúncios de início e encerramento	R\$ 0,00	R\$ 0,00	0,00%	0,00%
Total	R\$ 346.785,00	R\$ 0,61	0,61%	0,61%

Oferta Secundária

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	% em Relação ao Valor Unitário das Cotas
Comissão de Distribuição	R\$ 190.800,00	R\$ 0,30	0,3%	0,3%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 190.800,00	R\$ 0,30	0,3%	0,3%
Taxa de Registro na BM&FBOVESPA	R\$ 0,00	R\$ 0,00	0,00%	0,00%
Assessor legal	R\$ 50.000,00	R\$ 0,08	0,08%	0,08%
Publicação de anúncios de início e encerramento	R\$ 0,00	R\$ 0,00	0,00%	0,00%
Total	R\$ 431.600,00	R\$ 0,68	0,68%	0,68%

Adicionalmente aos custos acima, as Cotas mantidas em conta de custódia na BM&FBOVESPA estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela BM&FBOVESPA, e a política de cada corretora, cabendo ao investidor interessado verificar a taxa aplicável. O pagamento destes custos será de responsabilidade do respectivo investidor.

Taxa de Registro da Oferta: A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública secundária das Cotas foi apresentada à CVM quando da solicitação do registro da presente Oferta.

Quantidade e Valores das Cotas objeto das Ofertas

A Oferta Primária é composta de 564.000 (quinhentas e sessenta e quatro mil) Cotas, emitidas em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), em 07 de junho de 2016, perfazendo o montante total de R\$ 56.400.000,00 (cinquenta e seis milhões e quatrocentos mil reais).

A Oferta Secundária é composta de 636.000 (seiscentas e trinta e seis mil) Cotas, emitidas em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), em 07 de junho de 2016, perfazendo o montante total de R\$ 63.600.000,00 (sessenta e três milhões e seiscentos reais).

Mesmo em caso de eventual excesso de demanda, que venha a ser constatado no decorrer das Ofertas, não haverá Cotas do lote adicional e/ou suplementar, nos termos do artigo 14, § 2º, e do artigo 24 da Instrução CVM nº 400. Poderá haver distribuição parcial desde que atingido o mínimo de 10.000 (dez mil) cotas na Oferta Primária e 10.000 (dez mil) cotas na Oferta Secundária.

Os investidores que aderirem às Ofertas pagarão, pela subscrição e/ou aquisição de cada Cota, R\$ 100,00 (cem reais), sendo que não haverá limite mínimo ou máximo de investimento.

Prazo de Colocação

O prazo da distribuição das Cotas será de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início.

Prazos de Aquisição e Condições de Distribuição

Não haverá limite mínimo ou máximo para subscrição e/ou aquisição de Cotas por cada investidor.

O valor total de R\$ 100,00 (cem reais), a ser pago quando da subscrição e/ou aquisição de 1 (uma) Cota, corresponde ao Valor da Cota.

Na hipótese de até o final do Prazo de Colocação terem sido subscritas e/ou adquiridas a totalidade das Cotas objeto das Ofertas, atingindo o Volume Total das Ofertas, as Ofertas serão encerradas e o Anúncio de Encerramento será divulgado.

Poderão participar das Ofertas, a critério do Coordenador Líder, pessoas físicas, jurídicas e fundos de investimento, brasileiros ou estrangeiros, e que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Adicionalmente, serão atendidos os investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

A data prevista para colocação das ordens pelos investidores e sua respectiva liquidação financeira será informada no Anúncio de Início, e deverá ocorrer, no mínimo, 5 Dias Úteis após a disponibilização do Prospecto das Ofertas aos investidores, sendo certo que as liquidações financeiras serão realizadas diariamente, observados os procedimentos descritos nos parágrafos acima.

A subscrição das Cotas da “Oferta Primária” será feita mediante assinatura do “Boletim de Subscrição de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária” e do “Termo de Ciência de Risco”, respectivamente, que especificará as condições da subscrição e integralização.

A aquisição das Cotas da “Oferta Secundária” será feita mediante assinatura do “Contrato de Compra e Venda de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária” e do “Termo de Ciência de Risco”, constantes dos seus anexos IV e V, respectivamente (“Contrato de Compra e Venda de Cotas”) e (“Termo de Ciência de Risco”), que especificará as condições da subscrição e integralização.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

A cada Cota corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

O Anúncio de Início, a ser divulgado após a obtenção do registro das Ofertas informará a data prevista para a subscrição e/ou aquisição e pagamento das Cotas.

Negociação das Cotas

As Cotas serão registradas para negociação em mercado secundário no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, administrado pela BM&FBOVESPA.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e obtenção de autorização da BM&FBOVESPA para o início da negociação de Cotas, e a integralização das cotas subscritas.

Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento das Ofertas

Caso (a) as Ofertas sejam suspensas, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; e/ou (b) as Ofertas sejam modificadas, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, o investidor poderá revogar sua aceitação às Ofertas, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16h do 5º Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo investidor da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder a respeito da suspensão ou modificação das Ofertas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, será devolvido o Valor da Cota efetivamente pago, multiplicado pela quantidade de Cotas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da respectiva revogação. Adicionalmente, o Coordenador Líder comunicará aos investidores, nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, a respeito da suspensão ou modificação das Ofertas.

Caso (a) as Ofertas sejam canceladas, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; (b) as Ofertas sejam revogadas, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos investidores o cancelamento das Ofertas, que poderá ocorrer, inclusive, nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início. Nesses casos, serão devolvidos ao investidor o Valor da Cota efetivamente pago, multiplicado pela quantidade de Cotas canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de comunicação pelo Coordenador Líder aos investidores sobre o cancelamento ou revogação das Ofertas.

Público Alvo

No âmbito das Ofertas, os Ofertantes, a critério do Coordenador Líder, receberão recursos de pessoas físicas, jurídicas e fundos de investimento, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. No âmbito das Ofertas, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimentos e tampouco de entidades de previdência complementar.

Inadequação das Ofertas a Investidores

O investimento em Cotas não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Publicidade e Divulgação de Informações das Ofertas

O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como outros atos e/ou fatos relevantes relativos às Ofertas serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores dos Ofertantes, do Coordenador Líder, da CVM e da BM&FBOVESPA, nos termos do Artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.

Todos os atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo, bem como editais de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais de Cotistas, serão divulgados nos termos do seu Regulamento.

As demais divulgações de informações relativas ao Fundo poderão ser realizadas de acordo com as disposições contidas no seu Regulamento.

Órgão Deliberativo das Ofertas

A Oferta Primária foi aprovada pelo Ofertante Primário, por meio da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 07 de junho de 2016, cuja ata encontra-se anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo I, tendo o Valor da Cota e o Volume Total da Oferta sido definidos na referida assembleia.

A Oferta Secundária foi aprovada pela Ofertante Secundária, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de maio de 2016, cuja ata encontra-se anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo II, tendo o Valor da Cota e o Volume Total da Oferta sido definidos na referida assembleia.

Regime de Colocação

A distribuição das Cotas objeto das Ofertas será realizada pelo Coordenador Líder das Ofertas, sob o regime de melhores esforços.

Plano das Ofertas

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará as Ofertas primária e secundária das Cotas conforme o plano das Ofertas adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo o Coordenador Líder assegurar durante os procedimentos de distribuição (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo e (iii) que os representantes do Coordenador Líder recebam previamente exemplares do Regulamento e do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

O plano das Ofertas terá os termos e condições estabelecidos no item “Procedimentos da Distribuição”, desta Seção “Características das Ofertas, Distribuição de Valores Mobiliários e Destinação dos Recursos”, na página 44 deste Prospecto.

Cronograma Estimativo das Ofertas

Estima-se que as Ofertas seguirão o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro das Ofertas na BM&FBOVESPA e na CVM	28 de junho de 2016
2	Concessão do registro das Ofertas pela CVM	08 de agosto de 2016
3	Disponibilização do Prospecto Definitivo	10 de agosto de 2016
4	Divulgação do Anúncio de Início	11 de agosto de 2016
5	Período previsto para a primeira e a última liquidação	17 de agosto de 2016 até 17 de fevereiro de 2017
6	Divulgação do Anúncio de Encerramento	20 de fevereiro de 2017

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da BM&FBOVESPA. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou

modificação das Ofertas, tal cronograma poderá ser alterado. Após a concessão do registro das Ofertas pela CVM, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação das Ofertas, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400. Para maiores informações cancelamento, suspensão, modificação ou revogação das Ofertas, ver Seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento das Ofertas” na página 46 do Prospecto.

Condições dos Contratos de Distribuição

Os Contratos de Distribuição foram celebrados entre os Ofertantes e o Coordenador Líder, e disciplina a forma de colocação primária e secundária das Cotas objeto das Ofertas e regula a relação existente entre o Coordenador Líder e os Ofertantes. Cópias dos Contratos de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e dos Ofertantes, cujos endereços físicos encontram-se descritos no item “Atendimento aos Cotistas” da Seção “Atendimento aos Cotistas”, na página 107 deste Prospecto.

A distribuição das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, e observará o prazo máximo de distribuição primária de 6 meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, não sendo o Coordenador Líder ou qualquer prestador de serviço do Fundo responsável pela quantidade eventualmente não adquirida.

A colocação pública das Cotas terá início após a expedição do registro das Ofertas pela CVM, a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que, conforme previsto no cronograma estimativo acima, a data prevista para a primeira liquidação das Ofertas ocorrerá a partir da data de divulgação do Anúncio de Início.

O Coordenador Líder não será obrigado a subscrever e/ou adquirir Cotas, sendo somente responsável pela colocação das Cotas, sob regime de melhores esforços.

Procedimentos da Distribuição

A distribuição pública primária das Cotas será realizada de acordo com o plano das Ofertas, cujos principais termos e condições encontram-se abaixo disciplinados:

- (i) após a concessão do registro das Ofertas pela CVM, a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas as apresentações para potenciais investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder, em conjunto com o Ofertante Primário;
- (ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400;
- (iii) serão atendidos os investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos das Ofertas, levando em consideração

as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder;

- (iv) observado o disposto no Contrato de Distribuição, as Ofertas somente terá início após (a) a concessão do registro das Ofertas pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto aos investidores; e (c) a divulgação do Anúncio de Início;
- (v) as Cotas serão subscritas e integralizadas durante o prazo de duração do Fundo, conforme chamadas de capital da Administradora, pelo Valor da Cota. Para a subscrição das Cotas, caso haja Cotas disponíveis, os investidores deverão seguir o seguinte procedimento:
 - (v.1) Os investidores interessados em adquirir Cotas deverão enviar pedido ao Coordenador Líder em Dia Útil, das 10:00h até as 16:00h da data em que desejar efetuar a subscrição das Cotas, sendo certo que não serão aceitas ordens após as 16:00h e, neste caso, os investidores somente poderão subscrever as Cotas no Dia Útil imediatamente seguinte conforme a realização do procedimento descrito neste item “v” acima e seus subitens; e
 - (v.2) os investidores ao enviarem suas ordens das 10:00h até as 16:00h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas (que, por sua vez, deve ser um Dia Útil) deverão, simultaneamente, mediante a assinatura do “Boletim de Subscrição de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária” e do “Termo de Ciência de Risco”, respectivamente, a serem autenticados pelo Coordenador Líder.
- (vi) na hipótese de até o final do Prazo de Colocação terem sido subscritas as Cotas objeto das Ofertas em montante equivalente ao Volume Total das Ofertas, as Ofertas serão encerradas e o Anúncio de Encerramento será divulgado.

A distribuição pública secundária das Cotas será realizada de acordo com o plano das Ofertas, cujos principais termos e condições encontram-se abaixo disciplinados:

- (i) após a concessão do registro das Ofertas pela CVM, a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas as apresentações para potenciais investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Ofertante Secundária;
- (ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400;
- (iii) serão atendidos os investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos das Ofertas, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder;

- (iv) observado o disposto no Contrato de Distribuição, as Ofertas somente terá início após (a) a concessão do registro das Ofertas pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto aos investidores; e (c) a divulgação do Anúncio de Início;
- (v) as Cotas serão adquiridas e pagas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota. Para a aquisição das Cotas, caso haja Cotas disponíveis, os investidores deverão seguir o seguinte procedimento:
 - (v.1) Os investidores interessados em adquirir Cotas deverão enviar pedido ao Coordenador Líder em Dia Útil, das 10:00h até as 16:00h da data em que desejar efetuar a aquisição das Cotas, sendo certo que não serão aceitas ordens após as 16:00h e, neste caso, os investidores somente poderão adquirir as Cotas no Dia Útil imediatamente seguinte conforme a realização do procedimento descrito neste item “v” acima e seus subitens; e
 - (v.2) os investidores ao enviarem suas ordens das 10:00h até as 16:00h da data em que desejarem efetuar a aquisição das Cotas (que, por sua vez, deve ser um Dia Útil) deverão, simultaneamente, mediante a celebração do “Contrato de Compra e Venda de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária” e do “Termo de Ciência de Risco”, constantes dos seus anexos IV e V, respectivamente (“Contrato de Compra e Venda de Cotas”) e (“Termo de Ciência de Risco”), a serem autenticados pelo Coordenador Líder e após a celebração do Contrato de Compra e Venda de Cotas, cada Investidor que tenha aderido à Oferta Secundária realizará o pagamento referente à aquisição das Cotas Ofertadas à vista, em moeda corrente nacional, mediante depósito na conta corrente de titularidade do Coordenador Líder.
 - (v.2.1) Na eventualidade do investidor não efetuar o pagamento, até o horário referido no item “v.2” acima, o Contrato de Compra e Venda de Cotas bem como os Termos de Ciência de Risco celebrados serão resolvidos automaticamente e os investidores poderão celebrar novos “Contrato de Compra e Venda de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária” e do “Termo de Ciência de Risco” somente no Dia Útil imediatamente seguinte.
- (vi) na hipótese de até o final do Prazo de Colocação terem sido adquiridas as Cotas objeto das Ofertas em montante equivalente ao Volume Total das Ofertas, as Ofertas serão encerradas e o Anúncio de Encerramento será divulgado.

Demonstrativos dos Custos da Distribuição

Os custos de distribuição das Ofertas serão arcados pelos Ofertantes.

Para maiores informações acerca dos custos de distribuição, vide item “Custos de Distribuição” da Seção “Características das Ofertas, Distribuição de Valores Mobiliários e Destinação dos Recursos”, na página 44 deste Prospecto.

Contrato de Garantia de Liquidez e Formador de Mercado

Não há qualquer obrigação de constituição de fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, o Fundo não conta com o formador de mercado contratado.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos da Oferta Primária serão destinados para a aquisição de Ativos Alvo, conforme política de investimento prevista no Regulamento do Fundo.

6. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta Seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo VI. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/1993, a Instrução CVM nº 472 e a Instrução CVM nº 400, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Características Básicas do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Público-Alvo:

Poderão ser Cotistas pessoas físicas, jurídicas e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, observado que, (i) na hipótese de qualquer distribuição com esforços restritos de colocação, as ofertas públicas distribuídas com esforços restritos deverão ser destinadas exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da Instrução CVM nº 476; e (ii) as Cotas ofertadas nos termos da Instrução CVM nº 476 só poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definido em regulamentação específica.

No âmbito das Ofertas, somente poderão participar das Ofertas, a critério do Coordenador Líder, pessoas físicas, jurídicas e fundos de investimento, brasileiros ou estrangeiros, e que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Objeto:

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

Política de Investimentos:

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos Cotistas uma remuneração para o investimento realizado. A gestão e a administração do Fundo se processarão em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º do Regulamento, observando a seguinte política de investimentos:

- I. 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;

- II. o Fundo somente poderá adquirir imóveis para integrar seu patrimônio, diretamente ou em contrapartida à integralização de Cotas, se obedecidos os requisitos previstos no Regulamento;
- III. o Fundo poderá alienar ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer Cotista ou terceiros interessados, observando-se o disposto no Regulamento, inclusive no tocante a conflitos de interesse;
- IV. conforme disposto no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez;
- V. caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472; e
- VI. o Fundo não poderá contratar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento e a legislação em vigor.

Patrimônio do Fundo:

Poderão constar do patrimônio do Fundo os seguintes Ativos Alvo:

- a) prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, mesmo que em fase de construção;
- b) centros comerciais, inclusive *shopping centers*, lojas, *power centers* e *outlets*;
- c) salas comerciais;
- d) vagas de garagem;
- e) imóveis residenciais;
- f) imóveis em geral, inclusive residenciais, destinados à ampliação de centros comerciais;
- g) direitos reais sobre imóveis;
- h) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de

- emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
 - j) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
 - k) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
 - l) cotas de outros fundos de investimento imobiliários;
 - m) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
 - n) letras hipotecárias (LH);
 - o) letras de crédito imobiliário (LCI);
 - p) letras imobiliárias garantidas (LIG);
 - q) observado o disposto no Regulamento, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada em imóveis, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.
 - r) Imóveis gravados com ônus reais

Assembleia Geral de Cotistas:

Compete privativamente à Assembleia Geral dos Cotistas:

- I. examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre:
 - a) as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, inclusive no que se refere à reavaliação anual do patrimônio do Fundo;
 - b) a distribuição do resultado aos Cotistas;
 - c) a distribuição aos Cotistas dos valores em excesso ao FRA; e
 - d) a segregação mensal adicional, na contabilidade do Fundo, de montante necessário (i) à expansão e/ou revitalização dos centros comerciais de titularidade do Fundo; ou (ii) a reinvestimentos do Fundo em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento;
- II. alterar o Regulamento do Fundo;
- III. deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora e escolha de sua substituta;
- IV. ressalvada a hipótese prevista no Regulamento, aprovar a emissão de novas Cotas;
- V. apreciar o laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- VI. deliberar sobre fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

- VII. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. determinar à Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento, ouvido previamente o Consultor de Investimentos, se houver;
- IX. eleger e destituir o representante dos Cotistas, incluindo a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. deliberar sobre matéria que envolvam eventual conflito de interesses, nos termos previstos no parágrafo 2 do artigo 25 do Regulamento;
- XI. alteração do objeto do Fundo e sua política de investimentos;
- XII. deliberar sobre a escolha e substituição do auditor independente do Fundo;
- XIII. alteração da Taxa de Administração; e
- XIV. deliberar sobre a eleição ou substituição do Consultor de Investimentos e escolha de seu substituto.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 dias após o término do exercício social. Referida Assembleia Geral somente pode ser realizada no mínimo 30 dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, observado que a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância deste prazo, desde que o faça por unanimidade.

Por ocasião da Assembleia Geral a que se refere o inciso I acima, os titulares de no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia, que passará a ser ordinária e extraordinária, sendo que, para cálculo do percentual aqui referido, deverão ser observadas as participações relativas a cada Cotista constantes no registro de Cotistas do FUNDO na data de convocação da respectiva Assembleia Geral. O pedido de que trata este item deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo 2º do art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, do gestor ou do Custodiante do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a comunicação aos Cotistas, por correspondência eletrônica, no prazo de até 30 (trinta) dias.

Convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas e quórum de deliberação:

Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas ou pelo representante dos Cotistas, eleito conforme o disposto no Regulamento.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, na mesma data de convocação da Assembleia Geral, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, e mantê-los lá até a realização da respectiva Assembleia Geral.

A convocação das Assembleias Gerais deverá ser realizada com (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral extraordinária.

Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia.

Independente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecem todos os Cotistas.

As matérias objeto de deliberação em Assembleia Geral poderão ser deliberadas pelos Cotistas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, fac-símile ou e-mail dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Dependerão da aprovação dos titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia Geral as matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, X e XIII acima e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas. Os percentuais mencionados neste item, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do FUNDO indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por *quórum* qualificado.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (i) a Administradora ou gestor do Fundo; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do gestor; (iii)

empresas ligadas à Administradora ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionário; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO. Não se aplica o acima disposto quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas aqui mencionadas; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto acima.

O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a qualquer Cotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos acima. - Caso receba a solicitação aqui mencionada, a Administradora deverá encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação. Para tanto, a Administradora poderá exigir do Cotista solicitante (i) o reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes, sendo vedado, entretanto, (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido formulado, (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas do Fundo; e (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos aqui. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Características das Cotas

As Cotas do Fundo corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

Cada Cota corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de integralização de suas Cotas subscritas.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, bem como no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

As Cotas farão jus aos rendimentos relativos a cada exercício social, calculados a partir da data de sua respectiva aquisição.

Não há restrições quanto ao limite de propriedade de Cotas do Fundo por um único Cotista, exceto que, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Forma de condomínio

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, cujo prazo de duração é indeterminado, o que implica na inexistência de uma data para o resgate das Cotas.

Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Propriedade Fiduciária

Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no Regulamento serão titulados pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

No instrumento de aquisição de bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida na legislação vigente, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre quaisquer Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo.

O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, ou a quaisquer Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo.

Política de Exercício do Direito de Voto

A administradora deste fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões da administradora em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

A Administradora exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

A Administradora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos Alvo objeto da política de investimento pelo Fundo.

A Administradora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que a Administradora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

A política de exercício de direito de voto em assembleias nas quais o Fundo deva ser representado, a ser praticada pela Administradora, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: www.brcapital.com.br.

Taxas e Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo:

- I. Taxa de Administração, incluindo, se for o caso, despesas de viagens de representantes da Administradora para defesa dos interesses do Fundo, inclusive para a participação em Assembleias e/ou reuniões que não se realizem na cidade de São Paulo e despesas correntes de administração do Fundo, inclusive serviços necessários ao seu funcionamento ou ao funcionamento, conservação ou manutenção do seu patrimônio;

- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472;
- IV. gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472 e do Regulamento;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive despesas de condomínio e manutenção dos imóveis, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do Fundo, enquanto os imóveis não estiverem locados, desde que expressamente previstos no Regulamento ou autorizados pela Assembleia Geral;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório;

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades do Representante dos Cotistas.

Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não previstas acima, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, à sua sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha a Administradora a renunciar às suas funções, for descredenciada pela CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

Política de Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social do Fundo, observadas as regras previstas a seguir.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas 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 Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do 4º dia útil do mês do respectivo pagamento.

Observado disposto na Instrução CVM nº 516, entende-se por rendimento do Fundo o produto decorrente 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 cotas 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.

Para arcar com eventuais despesas extraordinárias e de investimentos em revitalização dos imóveis integrantes da carteira do Fundo ou do patrimônio das sociedades nas quais o Fundo detenha participação societária, deverá ser segregado mensalmente na contabilidade do Fundo parcela correspondente a 4% (quatro por cento) das receitas auferidas pelo Fundo, para formação de Fundo de Reposição de Ativos.

O resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos Cotistas, mensalmente, até 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. Observado o limite acima estabelecido, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora ou pelo Consultor de Investimentos, se houver.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Dissolução e Liquidação do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472.

Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo.

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de Cotas em circulação.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos acima previstos, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, o qual poderá ser distinto dos critérios utilizados na definição do valor contábil dos referidos ativos. Posteriormente à referida avaliação, a Administradora deverá convocar uma Assembleia Geral com a finalidade de informar o resultado do processo de avaliação e proceder à eleição, pelos titulares de Cotas, de um administrador para o condomínio civil abaixo referido.

Para fins do acima disposto, os ativos dados em dação pelo Fundo aos Cotistas serão compulsoriamente mantidos em condomínio, nos termos da Seção I, do Capítulo VI, do Título III, do Livro III da Parte Especial do Código Civil brasileiro, a ser necessariamente constituído no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral acima referida. O quinhão de cada Cotista será equivalente ao valor dos ativos a este efetivamente atribuído, de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um em relação à quantidade total das Cotas em circulação. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio civil, essa função será atribuída ao condômino que detenha, direta ou indiretamente, o maior quinhão.

O Custodiante do Fundo continuará prestando serviços de custódia dos ativos mantidos em condomínio pelo prazo improrrogável de 30 dias, contado de sua constituição. Ao término do prazo acima referido, o administrador do condomínio civil indicará à Administradora e ao Custodiante a hora e o local para a entrega dos referidos ativos. Expirado este prazo ou caso os Cotistas, por qualquer motivo, não venham a constituir o condomínio civil acima referido e/ou a eleger o seu administrador, a Administradora e o Custodiante poderão promover o pagamento em consignação dos ativos de titularidade do Fundo, na forma do artigo 334 do Código Civil brasileiro.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de até 15 dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472, acompanhada do parecer do auditor independente do Fundo; e (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo.

7. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Risco Tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, observadas as normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente 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 de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma Oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Riscos de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos Alvo. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, há um risco

adicional de liquidez dos Ativos Alvo, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos Alvo do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente o valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em (a) alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, o Consultor de Investimentos, os Ofertantes, o Coordenador Líder e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos Alvo do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Alvo pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Alvo poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos Alvo recebidos quando da liquidação do Fundo.

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos

pelos ativos integrantes da carteira do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo.

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. No entanto, as Cotas poderão ter rentabilidade alvo diversa. Não obstante a possibilidade de o Fundo utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Administradora, do Consultor de Investimentos, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco do Investimento em Ativos Alvo de Maior Liquidez

O Fundo poderá investir em determinados Ativos Alvo de maior liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Alvo de maior liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

O Administradora desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos fundos de investimentos investidos pelo Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão de referidos fundos investidos, hipóteses em que o Administradora não responderá pelas eventuais consequências.

Riscos de Concentração da Carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos do Prazo

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Alvo do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos Alvo não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de Crédito dos Ativos Alvo

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Alvo que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. Adicionalmente, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de Execução de Eventuais Garantias Atreladas aos Ativos Alvo

O investimento em Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução de eventuais garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos Alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais Ativos Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar a Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez,

na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco de Desvalorização dos Bens Imóveis

Como os recursos do Fundo poderão ser aplicados, diretamente ou por meio e/ou dos fundos de investimento imobiliário dos quais o Fundo seja cotista, em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados tais bens imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do bem imóvel investido pelo Fundo.

Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel; e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

O Fundo poderá adquirir, diretamente ou por meio da aquisição de cotas de outros fundos imobiliários, empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

Risco de Aumento dos Custos de Construção

O Fundo poderá adquirir, diretamente ou por meio da aquisição de cotas de outros fundos imobiliários, empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. A depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos imobiliários, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de assumir com o eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, o Fundo e os Cotistas do Fundo terão que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos Alvo podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Alvo integrantes de sua carteira do Fundo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Alvo. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Perdas Não Cobertas Pelos Seguros Contratados

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos ativos vinculados ao mercado imobiliário, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de Desapropriação e de Sinistro

Dado que o Fundo poderá investir, diretamente ou por meio de outros fundos de investimento imobiliário, em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, eventuais desapropriações, parciais ou totais, ou sinistros dos referidos bens imóveis a que estiverem vinculados os ativos do Fundo poderão acarretar na interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua locação ou arrendamento. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor esperado pelo Fundo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de

sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco das Contingências Ambientais

Dado que o Fundo poderá investir, diretamente ou por meio dos fundos de investimento imobiliário dos quais o Fundo seja cotista, em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, eventuais contingências ambientais sobre os referidos bens imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos do Fundo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento

O Fundo poderá adquirir, diretamente ou por meio da aquisição de cotas de outros fundos imobiliários, imóveis que sejam alugados ou arrendados. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, inclusive judicialmente, o que poderá comprometer, total ou parcialmente, os rendimentos do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Risco de Vacância

Os imóveis que comporão a carteira de investimentos do Fundo e/ou dos fundos de investimento imobiliário dos quais o Fundo seja cotista, poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa e probo no desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, o Fundo poderá ter que arcar ainda com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio, tributos e despesas necessárias à conservação do imóvel. Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis, pelo período que perdurar a vacância.

Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel de Imóveis

A variação de índices de inflação poderá afetar a remuneração do Fundo, caso seus imóveis sejam objeto de locação. O valor do aluguel não poderá não ser atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

Risco de Regularidade dos Imóveis

Determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários que venham a integrar a carteira do Fundo poderão estar em fase de regularização. Referidos imóveis e/ou empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste

modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis e/ou empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário de imóveis e/ou de cotas de outros fundos de investimento imobiliário, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais, bem como quaisquer outras despesas, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis

As estimativas de gastos com manutenção dos imóveis de propriedade do Fundo geralmente são realizadas dentro de padrões usuais de mercado. Entretanto, variações podem ocorrer, sobretudo em função da diversidade das benfeitorias e acessões edificadas nos referidos imóveis e dos seus variados períodos de vida útil remanescentes.

Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis que compõem a carteira do Fundo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas. Usualmente os imóveis adquiridos pelo Fundo são objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base nas matrículas dos imóveis, apresentadas pelos proprietários dos referidos imóveis. Não obstante, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição dos referidos imóveis pelo Fundo que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade do Fundo e, consequente, e dos Cotistas.

Risco de Custos Relativos a Eventuais Reclamações de Terceiros

O Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros. O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e/ou judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e/ou judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Risco relacionado à não colocação do Volume Total das Ofertas

As Ofertas poderão ser concluídas em caso de distribuição parcial das Cotas. Assim, caso o Volume Total das Ofertas não seja atingido os investimentos programados, não poderão ser efetuados em sua totalidade.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações constantes destes Prospecto tenham ou sejam obtidas (conforme o caso) de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto, conforme aplicável.

Revisões e/ou Atualizações de Projeções

O Fundo e a Administradora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Desempenho Passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Cobrança dos Ativos Alvo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez

ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Alvo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora, o Consultor de Investimentos, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, se não exercerem seu direito de preferência na subscrição de novas cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do Fundo.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimentos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para sua instalação (quando aplicável) e na votação de tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou, se houver, o gestor do Fundo; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou, se houver, do gestor do Fundo;

(iii) empresas ligadas a Administradora ou, se houver, ao gestor do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco Regulatório e Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e o Consultor de Investimentos dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Regulamento. Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início o funcionamento do Fundo e da presente Oferta, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo grupo econômico da Administradora: (i) o Consultor de Investimentos, para prestação dos serviços de consultoria dos investimentos do Fundo; e (ii) o Coordenador Líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo e sua carteira estão sujeitos, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo, mudanças impostas a esses Ativos Alvo, alteração na

política econômica, decisões judiciais etc. O Fundo não conta com garantias da Administradora, do Consultor de Investimentos, do Custodiante, do Coordenador Líder, dos Ofertantes de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco de Disponibilidade de Caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na legislação aplicável, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e a a LIG

Dentre os Ativos Alvo, o Fundo poderá investir em CRI, LCI, LH e LIG. O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de Imposto de Renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo poderá investir, dentre outros Ativos Alvo, em CRI. Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Administradora de Ativos Alvo que estejam de acordo com a política de investimento do Fundo. Desse modo, a Administradora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Consultor de Investimentos ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos Alvo que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos Alvo elegíveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas, ou ainda, implicar na amortização de principal antecipada das cotas, a critério da Administradora.

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a Administradora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a Administradora deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco Decorrente da Aquisição de Ativos Alvo nos Termos da Resolução CMN nº 2.921

O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo vinculados na forma da Resolução CMN nº 2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores/coobrigados dos Ativos Alvo vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia da Administradora, do Consultor de Investimentos, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Consultor de Investimentos

Nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Consultor de Investimentos, que é empresa do grupo da Administradora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

8. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Breve Histórico da Administradora e Coordenador Líder

O Fundo é administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 – cj.111, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.077.014/0001-89.

A BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (BR-Capital) foi constituída e autorizada a operar pelo Banco Central do Brasil em 19 de julho de 1968, através do processo no. A-68/2919, publicado no D.O.U. de 29 de julho de 1968.

A BR-Capital tem se dedicado, em conjunto com sua coligada - Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., na busca de soluções inovadoras no desenvolvimento de empreendimentos, buscando e projetando sistemas de *funding*, a partir de montagens de securitização, focados em aplicações de lastro seguro e renda homogênea.

Sendo pioneira em operações estruturadas com portfólios de base imobiliária na década de 90, a BR-Capital está envolvida em projetos expressivos colocados no mercado brasileiro, e formou doutrina na exploração de veículos de securitização para diversos tipos de projetos: shopping-centers, hospitais, hotéis, complexos para escritórios e para uso múltiplo, edificações para uso especializado. Na mesma década esteve entre os 5 maiores estruturadores de debêntures no ranking Anbima, mantendo posição de destaque por 10 anos.

Atualmente o patrimônio líquido sob administração da BR-Capital em fundos de investimento soma aproximadamente R\$ 800 milhões (oitocentos milhões), conforme listagem que segue.

- **FII-CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA**
PL em dezembro de 2015: R\$ 212.739 mil
O Fundo de Investimento Imobiliário Continental Square Faria Lima tem como ativos 75% de um Hotel cinco estrelas administrado pelo Grupo ACCOR com marca Pullman e quatro andares e meio com lajes de 1.800 m² cada uma que correspondem a 18 conjuntos do edifício de escritórios da Torre Comercial do Complexo Continental Square Faria Lima, situado na Vila Olímpia - São Paulo-SP.
- **SCP-FII**
PL em dezembro de 2015: R\$ 49.421 mil
O SCP - Fundo de Investimentos Imobiliários detém 31,57% de fração ideal do Shopping Center Piedade localizado na cidade de Salvador-BA. A área bruta rentável, ABR, do shopping é 20.365 m².
- **FII PATEO MOINHOS DE VENTO**
PL em dezembro de 2015: R\$ 211.116 mil
O portfólio do FII é composto por um empreendimento comercial localizado na cidade de Porto Alegre, composto de um Shopping Center denominado Shopping Pateo Moinhos de Vento, inaugurado em 8 de maio de 2000 contendo

120 lojas, 4 cinemas e 450 vagas de garagem, totalizando 8.629 m² de ABL (área bruta locável) e um edifício destinado a exploração hoteleira, padrão 5 estrelas, com 180 unidades habitacionais que opera com a marca Sheraton. Administrado pela BR-Capital D.T.V.M. S/A. a partir de 24 de abril de 2009.

- **FII GWI RENDA IMOBILIÁRIA**

PL em dezembro de 2015: R\$ 81.846 mil

O FII teve seu registro de funcionamento em março de 2012.

O portfólio do FII é composto por 23,06% do empreendimento denominado Shopping Praça da Moça, localizada na Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, e o Conjunto 601 do Edifício Pedro Mariz B.31 na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 6º andar, localizado na Cidade de São Paulo.

- **FII PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA**

PL em dezembro de 2015: R\$ 41 mil

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, tem 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. Atualmente o fundo está em processo de investimento, e já adquiriu imóveis comerciais, conforme ora mencionado neste prospecto.

- **INFRA PATRIMONIAL I FIC FIP**

PL em dezembro de 2015: R\$ 240.486 mil

O INFRA Patrimonial I – Fundo de Investimentos em Cotas de Fundo de Investimento Participações (FIC FIP) está 100% alocado no Infra Saneamento Fundo de Investimento em Participações (FIP). O FIP tem como objeto de investimento companhias de saneamento básico e iluminação pública, com Patrimônio Líquido de R\$ 400 milhões. O FIC FIP detêm 58,76% deste patrimônio.

Autorização para registro de funcionamento do INFRA PATRIMONIAL I FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES em 28/02/2012, através do Ofício/CVM/SIN/GIE/Nº 957/2012 de 04/04/2012.

Concessão do registro de funcionamento, com transformação do INFRA PATRIMONIAL I FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES em INFRA PATRIMONIAL I FUNDO DE INVESTIMENTOS EM COTAS DE FUNDOS DE PARTICIPAÇÕES em 27/02/2013, através do Ofício/CVM/SIN/GIE/nº 2270/2012 de 25/06/2013.

Principais Atribuições da Administradora

A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar e gerir o Fundo, inclusive realizar todas as operações e todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir,

representar o Fundo em juízo e fora dele, solicitar, se necessário, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo e, enfim, praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento e demais disposições aplicáveis.

A Administradora não poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- I. vender imóveis ou ceder participações societárias adquiridos pelo Fundo;
- II. ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de compra e venda dos imóveis mencionados no inciso I acima;
- III. adquirir imóveis, por conta e ordem do Fundo, sem prévia avaliação de empresa de consultoria contratada para esse fim; e
- IV. realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora.

Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento e a recomendação do Consultor de Investimentos;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo da Administradora;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - e
 - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, se for o caso, do Consultor de Investimentos, dos prestadores de serviços do

Fundo e da empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, as quais poderão ser arcadas pelo Fundo;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e no Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. observar as disposições constantes do Regulamento e, se houver, do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XIII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:
 - a) exemplar do Regulamento do Fundo;
 - b) prospecto de distribuição pública das Cotas, se houver; e
 - c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do Fundo e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;

- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas, admitida a integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;
e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

É vedado, ainda, à Administradora:

- I. adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo;

- II. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo; e
- III. valer-se de fatos relevantes para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra e venda de Cotas.

Sumário da Experiência Profissional da Administradora

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela Administradora é o Sr. Horacio Mario Kleinman, cuja experiência profissional consiste no seguinte:

Arquiteto pela Faculdade de Arquitetura da Universidade de Buenos Aires, com cursos na Brandeis University, Waltham, Massachusetts, e Columbia University, New York. Fundador e primeiro presidente da ABCI-Associação Brasileira da Construção Industrializada. Atualmente é Diretor das Empresas do Grupo Unitas Consultores.

Principais Atribuições do Coordenador Líder

O Coordenador Líder é a instituição responsável pela estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto das Ofertas, sob o regime de melhores esforços de distribuição, de acordo com o Plano das Ofertas descrito no item “Plano das Ofertas” da Seção “Características das Ofertas, Distribuição de Valores Mobiliários e Destinação dos Recursos das Ofertas” na página 44 deste Prospecto.

Breve Histórico do Custodiante e Escriturador

A escrituração das cotas do Fundo é efetuada pela Itaú Corretora de Valores S.A., instituição integrante do conglomerado do Itaú Unibanco S.A.

Na gestão dos serviços de fundos fechados, os processos objetivam assegurar segurança e confiabilidade, conforme as mais modernas técnicas de *compliance*, com segregação de atividades, inovação constante em tecnologia e utilização de sistemas, e estrutura contingencial, a fim de oferecer uma solução completa na prestação desses serviços, possibilitando aos nossos clientes, concentrarem esforços no foco de seus negócios.

A prestação de Soluções para o Mercado de Capitais conta com o mesmo elevado padrão de qualidade, reconhecidamente presente em todos os produtos Itaú. Nossa estrutura de atendimento engloba, além da nossa rede de agências, unidades especializadas para atendimento aos investidores, *call center* e um gerente de relacionamento exclusivo para atendimento em tudo aquilo que for necessário.

Pioneiros no desenvolvimento de serviços de processamento e operações para o Mercado de Capitais, construímos, em mais de 34 (trinta e quatro) anos de consideráveis desafios, um conjunto de produtos de qualidade para os nossos clientes.

Usando sofisticada tecnologia, o Itaú disponibiliza ferramentas que permitem a interação com os Clientes através de respostas em tempo real para atender às mais complexas necessidades de processamento do Mercado de Capitais.

A confiabilidade, qualidade e precisão de resultados oferecidos pelo Itaú atraíram para esses serviços um número expressivo de clientes, que somam hoje mais de 3 (três) milhões de acionistas e debenturistas. São mais de 1.300 (mil e trezentos) contratos firmados em todos os segmentos do mercado de capitais (cerca de 780 empresas clientes), representando um ativo administrado de cerca de R\$ 550 bilhões (quinhentos e cinquenta bilhões de reais) e 60,20% (sessenta inteiros e vinte décimos por cento) do *marketshare* em relação às empresas de capital aberto listadas em bolsa de valores.

Os serviços Itaú para o mercado de capitais conquistaram diversos certificados ISO de qualidade, concedidos para as categorias de Investidor Não Residente, ADR, Fundos Offshore, Custódia e Controladoria de Fundos e Carteiras, Ações, Debêntures, Notas Promissórias, Liquidação e Custódia para Corretoras, Serviço de *Trustee*, Agente de Compensação, Banco Liquidante de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), Fundos de Investimento no Exterior, Fundos de Investimento Imobiliários e Fundos de Investimento em Direitos Creditórios.

Através de seu exclusivo portal na internet (www.itaucustodia.com.br), o Itaú oferece todos os sistemas necessários para a execução das atividades diárias relacionadas a cada serviço contratado. Tudo de maneira fácil, ágil e segura.

O Banco Itaú se baseia no conceito de *Chinese Wall* para a total segregação ou separação das atividades desenvolvidas por áreas que podem ter algum conflito de interesse.

As equipes operacionais da área de prestação de Soluções para o Mercado de Capitais atendem separadamente os interesses do Banco e dos clientes, não compartilhando atividades, trabalhando em locais diferentes, com controle eletrônico de acesso. Somente os funcionários das respectivas áreas têm acesso aos seus locais de trabalho

Tecnologia e sistemas

A área de prestação de Soluções para o Mercado de Capitais utiliza a estrutura corporativa do Banco Itaú, reconhecidamente líder em tecnologia no mercado financeiro. Todos os acessos às bases de dados são registrados e gerenciados.

A prestação de Soluções para o Mercado de Capitais do Itaú possibilita que os usuários deste mercado possam atender e adaptar-se muito mais facilmente a todas as exigências legais que estão sendo criadas pelos órgãos regulamentares brasileiros.

Sistemas de *back-up*

Para garantir a continuidade dos serviços em situações contingenciais, o Itaú utiliza de sua tecnologia para disponibilizar formas alternativas de comunicação com o cliente, valendo-se, para tanto, de linhas privativas, internet ou soluções adequadas para cada necessidade.

O Itaú dispõe de sites de contingência de sistemas e operacional (físico) para continuidade dos negócios

Principais Atribuições do Custodiante

Nos termos da Instrução CVM nº 542, de 20 de dezembro de 2013, o serviço de custódia para investidor compreende:

- a) a conservação, o controle e a conciliação das posições de valores mobiliários detidas pelo Fundo em conta de custódia mantida em nome do Fundo;
- b) o tratamento das instruções de movimentação recebidas da Administradora, na qualidade de representante do Fundo;
- c) o tratamento dos eventos incidentes sobre os valores mobiliários custodiados.

Para a prestação dos serviços o Custodiante mantém vínculos com depositários centrais para a manutenção dos valores mobiliários em contas de depósito centralizado na forma da Instrução CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada.

O Custodiante também é a instituição responsável pelas atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Principais Atribuições do Escriturador das Cotas

Nos termos da Instrução CVM nº 543, de 20 de dezembro de 2013, o serviço de escrituração compreende:

- I. exercer suas atividades com boa fé, diligência e lealdade em relação aos interesses dos emissores e dos titulares de valores mobiliários, sendo vedado privilegiar seus próprios interesses ou de pessoas a ele vinculadas;
- II. manter contas de valores mobiliários individualizadas em nome dos titulares do valor mobiliário;
- III. assegurar que os registros relativos às transferências e constituições de direitos, de fruição ou de garantia, assim como outros gravames sobre os valores mobiliários escriturados sejam feitos no menor prazo possível e que estejam amparados em documentos juridicamente válidos;
- IV. efetuar, no menor prazo possível e sem prejuízo da segurança necessária, as transferências, inscrições e averbações nas contas de valores mobiliários;
- V. tomar todas as medidas cabíveis para o pagamento de proventos deliberados e pagos pelo emissor, quando o titular do valor mobiliário não possuir informações cadastrais atualizadas;
- VI. responder pela legitimidade e pela veracidade dos registros das movimentações efetuadas e da titularidade dos valores mobiliários;
- VII. registrar nas contas de valores mobiliários as modificações dos valores mobiliários, após recebimento de instrução do contratante que comunique os eventos sobre eles incidentes;
- VIII. praticar os atos de sua responsabilidade envolvidos com o repasse aos investidores e aos depositários centrais dos valores devidos por força de eventos incidentes sobre os valores mobiliários;

- IX. repassar ao contratante os valores previamente recebidos dos investidores, relativos ao exercício de direitos de subscrição e conversões, entre outros;
- X. registrar os direitos de fruição ou de garantia, assim como outros gravames sobre os valores mobiliários, quando solicitado pelos respectivos titulares, diretamente ou por meio de seus representantes, nos termos da regulação pertinente, ou por determinação judicial, quando for o caso;
- XI. manter à disposição da CVM os registros que compõem a escrituração das contas de valores mobiliários, bem como os documentos que a eles se refiram;
- XII. adotar regras, procedimentos e controles internos que assegurem a fiscalização posterior das posições mantidas nas contas de valores mobiliários;
- XIII. garantir a segurança, eficiência e confiabilidade operacional dos sistemas de escrituração das contas de valores mobiliários;
- XIV. prevenir, controlar e corrigir irregularidades nos registros dos valores mobiliários;
- XV. adotar os procedimentos necessários ao cumprimento de solicitações dos Custodiantes para a realização de depósito de valores mobiliários escriturais junto a depositário central, observados os procedimentos prévia e expressamente estabelecidos pelo escriturador e pelo depositário central; e
- XVI. criar mecanismos a fim de assegurar a completa segregação de atividades e o sigilo sobre as posições detidas.

Breve Histórico do Consultor de Investimentos

A Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda. (Unitas), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 11.857, conjunto 111, inscrita no CNPJ sob o nº 61.458.998/0001-67 e no CRECI sob o nº 10.754-J, prestará serviços de consultoria de investimentos do Fundo, conforme artigo 31, itens II e III, da Instrução CVM nº 472.

A Unitas, constituída a mais de 35 (trinta e cinco) anos, é uma empresa com atuação reconhecida como consultora na área de *real estate*, somando em seu portfólio consultoria e estruturação em mais de uma centena de projetos de diferentes tipologias (*shopping centers*, edifícios corporativos, hotéis, multiusos, loteamentos).

Atua exercendo as seguintes atividades:

- avaliação contínua do andamento do mercado, nos seus diversos estratos, para identificação de áreas de interesse e de melhor rentabilidade para seus clientes
- preparo de estudos de viabilidade de caráter macroeconômico, para detectar segmentos de melhor rentabilidade

- pesquisas, com acompanhamento constante do andamento dos mercados, para avaliação de liquidez e de parâmetros de preços para os diversos estratos de mercado, seja para empreendimentos imobiliários típicos (habitação, escritórios), seja para empreendimentos especializados, principalmente os multifuncionais e os shopping centers, nas suas variadas tipologias
- preparo de estudos da qualidade de investimentos em empreendimentos, que permitam conduzir à decisão de empreender. Suporte em planejamento estratégico para seus clientes
- consultoria sobre a estruturação de parcerias de investimento em empreendimentos, com suporte ao aconselhamento legal e à montagem do arcabouço técnico para seu desenvolvimento
- planejamento tático para a estruturação dos empreendimentos, com consultoria relativa aos produtos, à viabilidade econômica, à formulação de equações financeiras para cobertura dos investimentos exigidos (securitização, inclusive) e à estrutura legal para seu desenvolvimento
- definição de vocação de terrenos objetivando a viabilização de empreendimentos

Principais Atribuições do Consultor de Investimentos

Os serviços de consultoria prestados pelo Consultor de Investimentos compreendem:

- I. assessoria à Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, análise de propostas de investimentos encaminhadas à Administradora, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento;
- II. planejamento e orientação à Administradora na negociação para aquisições de novos imóveis comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo; e
- III. recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

A Administradora, o Custodiante e o Escriturador deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial, observado o disposto na legislação, na regulamentação aplicável, em especial nas hipóteses previstas na Instrução CVM nº 472 e no Regulamento.

O Consultor de Investimentos também deverá ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

O Coordenador Líder foi contratado pelos Ofertantes e somente pode ser substituído na hipótese de renúncia, destituição pelos Ofertantes ou descredenciamento pela CVM.

Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora, em nome do Fundo, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo, observado o disposto no Regulamento.

O aumento da somatória das despesas e encargos de que trata o artigo 47 da Instrução CVM nº 472, a contratação ou substituição de prestadores de serviços do Fundo estará sujeita à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

A Administradora receberá, pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, uma remuneração mensal equivalente a 2% (dois por cento) do Resultado Operacional Disponível do mês calendário imediatamente anterior, assegurado um valor mínimo equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês. Este valor mínimo tem base em novembro/2015 e será reajustado a cada mês de novembro pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Não estão incluídas na Taxa de Administração as despesas e os custos relativos à consultoria externa, à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do Fundo, os quais serão de arcados pelo Fundo.

Além do montante acima previsto, será também devida à Administradora, a título de Taxa de Administração, a quantia equivalente ao valor dos serviços de escrituração das Cotas, controladoria e contabilidade do Fundo.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Remuneração do Consultor de Investimentos

Pelos serviços de consultoria a serem prestados, o Consultor de Investimentos faz *jus* a uma remuneração mensal equivalente a 2% (dois por cento) do Resultado Operacional Disponível do mês calendário imediatamente anterior, assegurado um valor mínimo equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês. Este valor mínimo tem base em novembro/2015 e será reajustado a cada mês de novembro pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Remuneração do Coordenador Líder

Pelos serviços de coordenação, estruturação e distribuição primária e secundária das Cotas, o Coordenador Líder fará *jus* a uma remuneração variável correspondente a 0,3% (três décimos por cento) sobre o valor de cada venda de Cotas. Os honorários serão cobrados líquidos do ISS vigente na cidade de São Paulo, e deverão ser pagos à vista.

Remuneração do Escriturador das Cotas

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Escriturador das Cotas fará *jus* a uma remuneração, conforme prevista no contrato entre o Escriturador e o Fundo, a ser acrescida à Taxa de Administração. Atualmente este valor corresponde a um valor fixo mensal de R\$ 2.445,93, acrescido de valores variáveis em função do número de cotistas

e eventos a cada mês. A remuneração do Escriturador das Cotas será paga, diretamente pelo Fundo, até o Dia 10 do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Remuneração do Custodiante

Observado o disposto no artigo 29, parágrafo 3º da Instrução CVM nº 472, caso seja necessário, pelos serviços de custódia de ativos financeiros prestados ao Fundo, o Custodiante fará jus a uma remuneração de 0,8% (oito décimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo quando este for inferior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). Para o patrimônio líquido do Fundo superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) essa remuneração passa a ser de 0,6% (seis décimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido. A remuneração do Custodiante, com custo mínimo mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) caso a taxa calculada acima não atingir esse valor no mês de referência, será paga diretamente pelo Fundo, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O custo mínimo mensal acima mencionado, conforme aplicável, será corrigido anualmente, sempre no mês de janeiro, pelo Índice de Preços ao Consumidor da FIPE (IPC/FIPE) do ano anterior, ou por qualquer outro índice que venha a substituí-lo.

As Despesas com DOCs, TEDs, extratos, cadastros de cotistas, movimentações de cotistas serão cobradas do fundo, sujeitas a alteração conforme tarifas praticadas pelo Itaú. Os custos das contas e movimentações de custódia nos diversos sistemas de liquidação, tais como CETIP, SELIC e CBLC, também serão repassados ao fundo.

10. TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

10.1. Tributação Aplicável ao Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento). Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e

cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

A Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). O mesmo entendimento pode vir a ser adotado pela Receita Federal do Brasil em relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI, LCI, e LIG considerando os argumentos apresentados na referida Solução de Consulta - Cosit nº 181.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

10.2. Tributação Aplicável aos Investidores

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumpra ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima ou inferior a 20% (vinte por cento) estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Por sua vez, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, serão isentos de imposto sobre a renda, de acordo com a IN RFB nº 1.637/2016.

Os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário dos residentes e domiciliados no Brasil.

IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito décimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser

majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DAS OFERTAS

Identificação dos Ofertantes, Administradora, Consultor de Investimentos, Coordenador Líder, Custodiante, Escriturador, Auditor Independente e Assessor Legal

Ofertante Primário

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA,

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

Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, cj.111

CEP 04575-908

São Paulo - SP

At.: Luiz Linares Cambero

Tel: (11) 5508.3504

Fax: (11) 5506.4033

E-mail: llc@brcapital.com.br

Website: www.brcapital.com.br

Ofertante Secundária

PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

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

CEP 35680-054

Itaúna - MG

At.: Sergio Diniz Nogueira

Tel: (37) 3249.9000

Fax: (37) 3249.9000

E-mail: jmendes@jmendes.com.br

Website: www.jmendes.com.br

Administradora

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

Avenida das Nações Unidas, 11.857 – conj. 111

CEP 04578-908

São Paulo - SP

At.: Luiz Linares Cambero

Tel: (11) 5508.3504

Fax: (11) 5506.4033

E-mail: llc@brcapital.com.br

Website: www.brcapital.com.br

Consultor de Investimentos

Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda.

Avenida das Nações Unidas, 11.857 – conj. 111

CEP 04578-908

São Paulo - SP

At.: Carlos Orlandelli Lopes

Tel: (11) 5508.3508

Fax: (11) 5506.4033
E-mail: col@unitas.com.br
Website: www.unitas.com.br

Coordenador Líder

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

Avenida das Nações Unidas, 11.857 – conj. 111
CEP 04578-908
São Paulo - SP
At.: Luiz Linares Cambero
Tel: (11) 5508.3504
Fax: (11) 5506.4033
E-mail: llc@brcapital.com.br
Website: www.brcapital.com.br

Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400 – 10º andar
CEP 04538-132
São Paulo - SP
At.: Isadora Muniz Vilela
Tel: (11) 3072.6355
E-mail: isadora.vilela@itau-unibanco.com.br
Website: <http://www.itaucustodia.com.br/>

Auditor Independente

RSM Auditores Independentes

Avenida Pedroso de Moraes, 131 – Pinheiros – São Paulo - SP
CEP 05419-000
At.: André José Valério
Tel: (11) 2117.1310
Fax: (11) 2348.1000
E-mail: andre.valerio@rsmbrasil.com.br
Website: www.rsmbrasil.com.br

Assessor Legal

Motta, Fernandes Rocha Advogados

Alameda Santos, 2335, 10º andar
CEP 01419-101
São Paulo - SP
At.: Claudia Gottsfritz
Tel: (11) 2192-9300
Fax: (11) 3082-3272
E-mail: cgottsfritz@mfra.com.br
Website: www.mfra.com.br

Relacionamento entre as Partes

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Administrador, com o Consultor de Investimentos, com o

Coordenador Líder, com o Escriturador, com o Custodiante ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora, pelo Consultor de Investimentos e/ou pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento entre a Administradora e o Consultor de Investimentos

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Consultor de Investimentos integram o mesmo grupo econômico.

Adicionalmente, na data deste Prospecto, o Consultor de Investimentos atua na qualidade de consultor dos seguintes fundos de investimento administrados pela Administradora, além do próprio Fundo:

Identificação do Fundo de Investimento	Administrador	Consultor de Investimentos	Patrimônio Líquido Médio em 30/04/2016 (R\$)
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA - CNPJ 04.141.645/0001-03	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda.	R\$ 212.785.776,35

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é a Administradora do Fundo, assim como Coordenador Líder das ofertas.

Relacionamento entre a Administradora e o Escriturador

Além do relacionamento decorrente das presentes Ofertas, a Administradora mantém relacionamento comercial com o Escriturador e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado financeiro em diversos produtos e serviços.

Identificação do Fundo de Investimento	Administrador	Escriturador	Patrimônio Líquido em 30/04/2016 (R\$)
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA - CNPJ 04.141.645/0001-03	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Itaú Corretora de Valores S.A..	R\$ 212.785.776,35
SCP - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ 01.657.856/0001-05	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Itaú Corretora de Valores S.A..	R\$ 49.143.541,07
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GWI	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores	Itaú Corretora de Valores S.A..	R\$ 81.946.419,08

REDA IMOBILIÁRIA - CNPJ 14.733.211/0001-48	Mobiliários S.A.		
--	------------------	--	--

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

Além do relacionamento decorrente das presentes Ofertas, a Administradora mantém relacionamento comercial com o Custodiante e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado financeiro em diversos produtos e serviços.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472.

Antes da obtenção do registro de funcionamento do Fundo, o Consultor de Investimentos, entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora, foi contratado para prestação dos serviços de gestão do Fundo, nos termos do artigo 29, inciso VI e parágrafos primeiro e segundo da Instrução CVM nº 472.

A contratação do Coordenador Líder para realizar as Ofertas públicas primária e secundária das Cotas atende aos requisitos da Instrução CVM nº 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados às Ofertas, inclusive a remuneração do Coordenador Líder, serão integralmente arcados pelos Ofertantes.

12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

Informações aos Cotistas

A Administradora divulgará as informações eventuais sobre o Fundo, descritas no artigo 41 da Instrução CVM nº 472, na periodicidade lá indicada. Ademais, o Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas. Até 1º de outubro de 2016, a Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade apurada no período; e
 - b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Administradora, indicando a data de início e a solução final, se houver;
- III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - a) demonstração dos fluxos de caixa do período; e
 - b) o relatório da Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472;
- IV. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras do Fundo;
 - b) o relatório da Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472; e
 - c) o parecer do auditor independente;
- V. até 8 dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária;
- VI. no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;
- VII. semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

- VIII. anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

A partir de 1º de outubro de 2016, em razão da Instrução CVM nº 571 que alterou a Instrução CVM nº 472, a Administradora deverá prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 39:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39, inciso V, da Instrução CVM nº 472;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- V. até 8 dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

A divulgação de informações referidas acima será feita na página da Administradora (www.brcapital.com.br) na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e será mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista acima, acima, enviar as informações periódicas sobre o Fundo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações ou documentos referidos acima poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como outros atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nos endereços eletrônicos descritos na Seção 13 “Informações Relevantes”, nas páginas 104 a 106 deste Prospecto.

A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.brcapital.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Até 1º de fevereiro de 2016, quando entra em vigor a Instrução CVM nº 472 com as alterações inseridas pela Instrução CVM nº 571, a Administradora deve enviar a cada Cotista as seguintes informações, por correio eletrônico ou por correspondência:

- I. no prazo de até 8 dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- II. semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das Cotas, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período. A movimentação ocorrida no mesmo intervalo constará de relatório elaborado pela Central Depositária da BM&FBOVESPA a ser enviada aos Cotistas nos termos de seus procedimentos internos; e
- III. anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

A Administradora deve divulgar, ampla e imediatamente, os atos ou fatos relevantes relativos ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de investimento no Fundo.

A Administradora deverá, ainda, disponibilizar aos Cotistas as informações eventuais sobre o Fundo em sua página na rede mundial de computadores (www.brcapital.com.br) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, nos termos da regulamentação específica, exceto pelo disposto nos incisos IV e VI abaixo, que somente serão obrigatórias a partir de 1º de outubro de 2016.

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do anexo 12 da Instrução CVM nº 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM nº 472.

Considera-se relevante, para os efeitos da alínea III, acima, qualquer deliberação da assembleia geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas, e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Cumpre à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

A divulgação das informações referidas acima deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível os Cotistas em sua sede.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista acima, enviar as informações periódicas sobre o Fundo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações ou documentos referidos acima poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referida no item “Informação aos Cotistas” acima, enviar as informações à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

13. INFORMAÇÕES RELEVANTES

Esclarecimentos a respeito das Ofertas

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

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

Avenida das Nações Unidas, 11.857 – conj. 111

CEP 04578-908

São Paulo - SP

At.: Luiz Linares Cambero

Tel: (11) 5508.3504

Fax: (11) 5506.4033

E-mail: llc@brcapitaldtvm.com.br

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

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

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

Ofertante Primário

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

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

CEP 04575-908

São Paulo - SP

At.: Luiz Linares Cambero

Tel: (11) 5508.3504

Fax: (11) 5506.4033

E-mail: llc@brcapital.com.br

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

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

Ofertante Secundária

PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

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

CEP 35680-054

Itaúna - MG

At.: Sergio Diniz Nogueira

Tel: (37) 3249.9000

Fax: (37) 3249.9000

E-mail: jmendes@jmendes.com.br

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

Website www.jmendes.com.br (para acessar o Anúncio de Início, neste site acessar www.jmendes.com.br/anuncioinicio)

Administradora

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

Avenida das Nações Unidas, 11.857 – conj. 111

CEP 04578-908

São Paulo - SP

At.: Luiz Linares Cambero

Tel: (11) 5508.3504

Fax: (11) 5506.4033

E-mail: llc@brcapitaldtvm.com.br

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

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

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

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

São Paulo – SP

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

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

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

Praça Antonio Prado, nº 48

São Paulo - SP

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br> (para acessar o Prospecto, neste site acessar “Ofertas Públicas/Confira as ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária” e, então, localizar o Prospecto)

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br> (para acessar o Anúncio de Início, neste site acessar “Ofertas Públicas/Confira as ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária” e, então, localizar o Anúncio de Início)

14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Aplicando no Fundo, o investidor receberá uma cópia do Regulamento e do presente Prospecto. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos relacionados ao Fundo e/ou ao Regulamento, contate o Coordenador Líder, nos dados para contato abaixo identificados, que estará apto também a transmitir informações adicionais sobre estas Cotas objeto das Ofertas, assim como receber críticas e sugestões.

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

Avenida das Nações Unidas, 11.857 – conj. 111

CEP 04578-908

São Paulo - SP

At.: Luiz Linares Cambero

Tel: (11) 5508.3504

Fax: (11) 5506.4033

E-mail: llc@brcapital.com.br

15. DECLARAÇÕES DE VERACIDADE

As declarações dos Ofertantes e do Coordenador Líder, prestadas para os fins do artigo 56 da Instrução CVM 400, estão anexas a este Prospecto conforme Anexo VII.

ANEXO I DO PROSPECTO

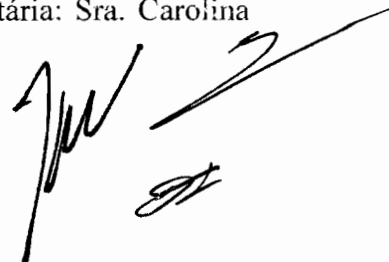
ADMINISTRADO POR
BR-CAPITAL
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS
REALIZADA EM 07 DE JUNHO DE 2016

DATA, HORA E LOCAL: Aos sete dias do mês de junho do ano de 2016, às 10:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, conjunto 111, sede da **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.077.014/0001-89, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA** (“Fundo”).

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação em virtude da presença do cotista representando, nesta data, a totalidade das cotas do Fundo (“Cotista”), conforme assinatura aposta abaixo, em conformidade com o disposto no artigo 22, § 5º, do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e o artigo 19, §2º, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, combinado com o artigo 67, §6º da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada. Presente também a representante da Administradora.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Sr. Sérgio Diniz Nogueira; Secretária: Sra. Carolina Andréa Garisto Gregório.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
CNPJ/MF Nº 17.161.979/0001-82

Administrado por
BR-CAPITAL
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS

Parte integrante da Ata da Assembleia Geral de Quotistas realizada em 30 de maio de 2016

ORDEM DO DIA: - 1 - Aprovar a oferta pública primária de 564.000(quinhetas e sessenta e quatro mil) quotas, com base na instrução CVM nº 400. e 2 - Alterar o Paragrafo 1º do artigo 5º do Regulamento do Fundo.

DELIBERAÇÕES: Foi aprovada, sem nenhuma restrição, pelo único quotista do Fundo:

- 1- a oferta pública primária no montante de R\$ 56.400.000,00(cincoenta e seis milhões e quatrocentos mil reais) com a emissão de 564.000 (quinhetas e sessenta e quatro mil) quotas a ser realizada com base na ICVM nº 400 e posteriores alterações.
- 2- Não obstante o deliberado acima, ressalta-se que o Regulamento não sofrerá quaisquer alterações sendo certo que as cotas a serem emitidas gozarão dos mesmos direitos conferidas às demais cotas do Fundo.
- 3- Alterar o Paragrafo 1º do artigo 5º do Regulamento do Fundo, que passa a ter a seguinte redação:

Parágrafo 1º - O FUNDO manterá contrato com a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400 – 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 (“Custodiante”), instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de ativos e escrituração das Cotas. O Custodiante será responsável pela escrituração das Cotas, sendo o responsável, inclusive, por emitir extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de quotista do FUNDO (“Cotista”). Observado o disposto no artigo 29, parágrafo 3º da Instrução CVM nº 472, caso seja necessário, será contratado o serviço de custódia de ativos.

- 4- Neste ato, o cotista autoriza a Administradora do Fundo a tomar todas as medidas necessárias para concretizar a deliberação dos itens acima, ficando desde já aprovadas eventuais custas incidentes para a realização das deliberações acima.

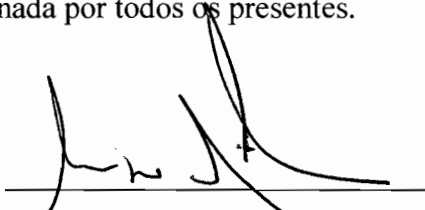
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, nº 11.857 - CONJ. 111 - SÃO PAULO - SP
brcapital@brcapital.com.br

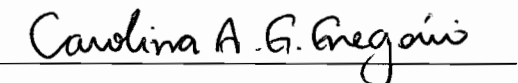
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
CNPJ/MF Nº 17.161.979/0001-82**

Administrado por
BR-CAPITAL
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS

Parte integrante da Ata da Assembleia Geral de Quotistas realizada em 30 de maio de 2016

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e, como ninguém manifestou interesse em fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual, depois de lida e considerada conforme, foi assinada por todos os presentes.


Sergio Diniz Nogueira
Presidente


Carolina Andréa Garisto Gregório
Secretária

Cotista:


PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

ANEXO II DO PROSPECTO

PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF: 09.316.401/0001-20
NIRE: 3130002639-6

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 31 DE MAIO DE 2016

DATA, HORA E LOCAL: 31 de maio de 2016, às 09:00 horas, na sede da Predial JM Imobiliária e Participações S.A. ("Companhia"), localizada na Praça Doutor Augusto Gonçalves, n. 146, Sobreloja 02, Sala 10, Bairro Centro, na Cidade de Itaúna, Estado de Minas Gerais, CEP 35680-054.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada em razão da presença da totalidade dos acionistas da Companhia, conforme consta do Livro de Presença de Acionistas, nos termos do §4º do art. 124 da Lei 6.404/76.

MESA: Presidente: Rômulo Diniz Nogueira **Secretário:** Sérgio Diniz Nogueira

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i) a realização de uma oferta pública secundária de 636.000 (seiscentas e trinta e seis mil) cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária, de titularidade da Companhia;
- (ii) a contratação da instituição a assumir as funções de instituição intermediária líder da Oferta Secundária; e
- (iii) autorizar a diretoria da Companhia a praticar todos os demais atos necessários à realização da Oferta Secundária.

DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia, foram feitas a leitura e a discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, e as seguintes deliberações foram tomadas pela unanimidade dos acionistas da Companhia:

- (i) a realização da Oferta Secundária, tendo por objeto a distribuição pública de 636.000 (seiscentas e trinta e seis mil) Cotas de emissão do Fundo, de titularidade da Companhia, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, pelo valor de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota Ofertada, totalizando a Oferta Secundária o valor de R\$ 63.600.000,00 (sessenta e três milhões e seiscentos mil reais);
- (ii) em razão da realização da Oferta Secundária, deliberada nos termos do item anterior, aprovar a contratação da BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, conjunto 111, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,

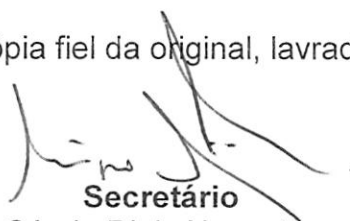
inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.077.014/0001-89, para assumir as funções de instituição intermediária líder da Oferta Secundária; e

(iii) a autorização para a diretoria da Companhia praticar todos os demais atos necessários à realização da Oferta Secundária, incluindo a contratação do Coordenador Líder, deliberadas nos termos dos itens "i" e "ii" acima, podendo assinar todos e quaisquer instrumentos, incluindo, sem limitação, (a) o contrato de distribuição das Cotas Ofertadas, a ser celebrado entre o Ofertante e o Coordenador Líder, (b) os contratos de compra e venda das Cotas Ofertadas, a ser celebrado entre a Companhia e os investidores que aderirem à Oferta Secundária.

ARQUIVAMENTO E PUBLICAÇÕES: Por fim, os acionistas deliberaram o arquivamento desta ata perante o Registro de Empresas e que as publicações legais fossem feitas e os livros societários transcritos.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, lavrou-se esta ata em livro próprio, a qual foi lida, aprovada por unanimidade e assinada por todos os acionistas presentes: Mesa: Rômulo Diniz Nogueira, Presidente; Sérgio Diniz Nogueira, Secretário. Acionistas: CDN Imobiliária e Participações Ltda. (p. Cássio Diniz Nogueira), FDN Participações Ltda. (p. Frank Diniz Nogueira), RDN Participações Ltda. (p. Rômulo Diniz Nogueira), SDN Participações Ltda. (p. Sérgio Diniz Nogueira), TDN Participações Ltda. (Tânia Mara Diniz Nogueira), Ferro + Mineração S.A. (p. Sérgio Diniz Nogueira e Rômulo Diniz Nogueira) e J. Mendes Empreendimentos e Participações Ltda. (p. Sérgio Diniz Nogueira e Rômulo Diniz Nogueira).

Certifico que a presente é cópia fiel da original, lavrada em livro próprio.


Secretário
Sérgio Diniz Nogueira
Assinatura via certificado digital

ANEXO III DO PROSPECTO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

ADMINISTRADO POR
BR-CAPITAL
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 – cj.111, São Paulo – SP
CNPJ/MF nº 44.077.014/0001-89

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS

Nº 00

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA SUBSCRIÇÃO

Emissão de até 564.000 (quinhentas e sessenta e quatro) cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA (“Fundo”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.161.979/0001-82, administrado pela BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 – cj.111, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.077.014/0001-89 (“Administradora”), ao preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por quota, totalizando a importância de R\$ 56.400.000,00 (cinquenta e sei milhões e quatrocentos mil reais) (“Cotas”).

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

NOME/RAZÃO SOCIAL				CNPJ/MF / CPF/MF Nº	
ENDEREÇO				Nº	COMPLEMENTO
BAIRRO	CEP	CIDADE	ESTADO	PAÍS BRASIL	TELEFONE/FAX Nº
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF/MF Nº	
DOC. DE IDENTIDADE/ ÓRGÃO EMISSOR		E-MAIL		TELEFONE/FAX Nº	

COTAS SUBSCRITAS

QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)

FORMA DE PAGAMENTO

- ☐ ORDEM DE PAGAMENTO – ORIGEM:
☐ DÉBITO/CRÉDITO EM CONTA CORRENTE – ORIGEM:
☐ DOCUMENTO DE ORDEM DE CRÉDITO – ORIGEM:
☐ TED (TRANSFERÊNCIA ELETRÔNICA DISPONÍVEL)
☐ OUTROS.

INTEGRALIZAÇÃO

A INTEGRALIZAÇÃO OCORRERÁ DURANTE O PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO, CONFORME CHAMADAS DE CAPITAL DA ADMINISTRADORA, CONFORME DISPOSTO NOS ITENS 3.1 E SEGUINTE ADIANTE.

DISPOSIÇÕES GERAIS

- Nos termos deste Boletim de Subscrição (“**Boletim**”), o SUBSCRITOR subscreeve a quantidade de Cotas de emissão do Fundo indicada no campo “QUANTIDADE” acima, ao preço de subscrição unitário indicado no campo “PREÇO UNITÁRIO (R\$)” acima, no valor total indicado no campo “VALOR TOTAL (R\$)” acima, equivalente ao produto entre a quantidade de Cotas subscritas e seu preço de subscrição unitário.
- O SUBSCRITOR declara neste ato, para os devidos fins de direito, que:
 - sua assinatura neste Boletim importa em adesão integral, irrevogável e irretroatável aos termos do regulamento do Fundo, devidamente registrado no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo sob o nº 1.405.641 (“**Regulamento**”), a cujo cumprimento está obrigado;
 - recebeu gratuitamente da Administradora um exemplar do Regulamento, tendo tomado especial conhecimento da política de investimento dos recursos integrantes da carteira do Fundo, dos fatores de risco descritos no Regulamento e de todas as demais normas aplicáveis ao Fundo, conforme definido no “Termo de ciência de risco e adesão ao Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária” anexo a este Boletim de Subscrição;
 - declara ser capaz de atender, ponderar e assumir os riscos financeiros relacionados à aplicação de seus recursos no Fundo, destinado a investidores conforme qualificação indicada na alínea “a” acima, e possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para tanto;
 - tem conhecimento das características das Cotas ora subscritas, e se obriga, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizá-las tempestivamente de acordo com o disposto no Regulamento e com as chamadas de capital da Administradora, sendo que as chamadas de capital, limitadas ao montante das Cotas ora subscritas, deverão ocorrer conforme disposto no item 3 abaixo;
 - os recursos que serão utilizados na integralização das Cotas do Fundo, se for o caso, não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;
 - a celebração deste Boletim e o cumprimento das obrigações dele decorrentes, incluindo, sem limitação, a obrigação de integralizar as Cotas, não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer contrato e/ou instrumento jurídico celebrado pelo SUBSCRITOR, de qualquer norma legal ou regulamentar a que o SUBSCRITOR esteja sujeito;
 - não apresenta nenhuma dúvida quanto ao funcionamento do Fundo e que qualquer esclarecimento que eventualmente deseje poderá ser obtido com a Administradora, no endereço constante do introito deste Boletim;
 - tem ciência de que Administradora não se responsabilizará por eventuais perdas que o Fundo venha a apresentar em decorrência de sua

política de investimento, em razão dos riscos inerentes à natureza do Fundo, inclusive perdas decorrentes de atraso no reembolso do capital investido;
i) tem ciência de que se expõe ao risco de perda, total ou parcial, do capital investido no Fundo, existindo a possibilidade, ainda, de aportes adicionais de recursos, conforme disposto no Regulamento;
3. A subscrição da totalidade das Cotas ocorre nesta data, sendo que as Cotas subscritas pelo SUBSCRITOR deverão ser integralizadas durante o prazo de duração do Fundo, conforme chamadas de capital da Administradora, conforme disposto nos itens 3.1 e seguintes abaixo.
3.1. As chamadas de capital deverão ocorrer mediante o envio, pela Administradora ao SUBSCRITOR e aos demais titulares das cotas, de correspondência, e-mail ou fax, com aviso de recebimento, a qual deverá conter informações sobre (i) o valor e o número total de cotas a serem integralizadas; (ii) a data limite para integralização das cotas; e (iii) informações sobre a conta corrente em que os recursos referentes à integralização deverão ser depositados ("Notificação de Integralização").
3.2. O prazo para a integralização das cotas estabelecido em cada Notificação de Integralização não poderá ser superior a 10 (dez) dias úteis contados do envio da referida Notificação de Integralização. O pagamento poderá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), depósito em conta corrente em nome do Fundo ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado na data pelo Banco Central do Brasil.
3.3. Os valores devidos por conta de atrasos do SUBSCRITOR estarão sujeitos a: juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido em atraso <i>pro rata temporis</i> , multa não compensatória de 2% (dois por cento) e honorários advocatícios que venham a ser arbitrados em sentença judicial.
3.4. O SUBSCRITOR, neste ato, reconhece e submete-se, em caráter irrevogável e irretratável, aos procedimentos de alienação compulsória de suas Cotas, subscritas, mas não integralizadas, de sua titularidade, nos termos constantes do Regulamento.
3.5. Além das penalidades indicadas acima, enquanto pendentes pagamentos devidos pelo SUBSCRITOR inadimplente (i) as amortizações a que fizer <i>jus</i> serão utilizadas para compensação dos valores devidos ao Fundo até o limite de seus débitos, independentemente de qualquer notificação, e (ii) todos os direitos políticos e patrimoniais de todas as Cotas do SUBSCRITOR serão suspensos.
4. Aplicam-se ao SUBSCRITOR em mora ou remisso os artigos 106 e 107 da Lei nº 6.404/76, parcialmente alterada pela Lei nº 9.457/97.
5. Tendo em vista a natureza patrimonial das obrigações do Fundo perante terceiros, o SUBSCRITOR reconhece a relevância de qualquer pedido judicial de tutela antecipada feito com base no disposto neste Boletim, e a caracterização de dano iminente ao Fundo por descumprimento de obrigações do SUBSCRITOR.
6. O SUBSCRITOR se responsabiliza por todo e qualquer dano comprovado que venha a causar ao Fundo e/ou à Administradora em função da prática de ato em desacordo com o disposto neste Boletim e isenta de responsabilidade o Fundo, a Administradora e seus respectivos diretores e empregados.
7. Cada uma das partes se compromete a indenizar a outra por perdas, danos diretos, despesas e encargos comprovadamente resultantes do inadimplemento das obrigações assumidas sob este Boletim.
8. Os termos e as expressões aqui adotados, grafados em letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, aplicáveis tanto às formas no singular e no plural, quanto masculino e feminino.
9. O presente Boletim é regido pela lei brasileira. Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas deste Boletim.
10. E, por assim estarem justos e contratados, firmam as partes o presente Boletim, apondo suas assinaturas nos campos abaixo, em 2 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas.

DECLARAÇÕES

ASSINATURA DO SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL	CARIMBO E ASSINATURA DA ADMINISTRADORA
DECLARO PARA TODOS OS FINS, QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM, BEM COMO TER TOMADO CONHECIMENTO DAS CARACTERÍSTICAS DAS COTAS E DO FUNDO [LOCAL E DATA] assinatura do subscritor ou do representante legal	SÃO PAULO, ____/____/_____ carimbo e assinatura da Administradora

Testemunhas

NOME:

CPF:

NOME:

CPF:

ANEXO IV DO PROSPECTO

ANEXO IV

TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

CNPJ Nº 17.161.979/0001-82

Pelo presente Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA** (“Fundo” e “Regulamento”, respectivamente), para todos os fins de direito, o investidor identificado, adere, expressamente, aos termos do Regulamento, cujo conteúdo declara conhecer e aceitar integralmente.

Exceto se de outra forma estiver previsto no presente, os termos definidos que forem aqui utilizados terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento do Fundo e/ou no Prospecto.

O investidor também declara:

- (i) que tomou ciência:
 - (a) de que todas as decisões que envolvam os interesses dos cotistas serão divulgados na página da ADMINISTRADORA na rede mundial de computadores www.brcapital.com.br;
 - (b) de que será cobrada taxa de administração pela ADMINISTRADORA do Fundo;
 - (c) dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento e da composição de sua carteira de investimento;
 - (d) de que a ADMINISTRADORA ou o Coordenador Líder não se responsabilizarão por eventuais perdas que o Fundo venha apresentar em decorrência de sua política de investimento, em razão dos riscos inerentes à natureza do Fundo;
 - (e) da política de investimento do Fundo e dos riscos envolvidos nesse tipo de aplicação financeira, em função das características de seus ativos;
 - (f) dos riscos decorrentes do investimento no Fundo e de que tais riscos podem acarretar a perda de parte ou da totalidade do capital investido e a ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo, tal como disposto no Regulamento;
 - (g) de que as operações/aplicações do Fundo não contam com garantia da ADMINISTRADORA, do Custodiante do Fundo, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC - Fundo Garantidor de Crédito;
 - (h) da possibilidade de alteração do Regulamento em decorrência de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, independentemente de realização de assembleia geral
 - (i) de que a concessão de registro para a venda de cotas do fundo não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do regulamento do fundo à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do fundo ou de seu administrador, gestor e demais prestadores de serviços; e
- (ii) ter recebido, neste ato, 1 (um) exemplar do Regulamento e do Prospecto de distribuição de cotas do Fundo; e
- (iii) de que, conforme disposto no Regulamento e nos termos do artigo 62 da Instrução CVM 472/08, admite-se a utilização do correio eletrônico, identificado no campo “E-mail” abaixo, como forma de correspondência válida nas comunicações entre a ADMINISTRADORA e os cotistas do Fundo.
- (iv) ter ciência de que o objetivo do Fundo não representa garantia de rentabilidade;
- (v) ter ciência de que, no exercício de suas atividades, a ADMINISTRADORA e a GESTORA têm poderes para praticar todos os atos necessários à administração e gestão da carteira de ativos do Fundo, observando o disposto no Regulamento, na legislação vigente, podendo definir como atuar dentro das possibilidades de mercado;
- (vi) autorizar a ADMINISTRADORA a determinar os horários limite para aplicações e resgates, e ter ciência de que a ADMINISTRADORA poderá, a seu exclusivo critério, determinar o fechamento temporário das aplicações em função de condições do mercado financeiro e alterar os valores de movimentação do Fundo;

ANEXO V DO PROSPECTO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE COTAS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo assinadas:

a) PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A. com sede na Praça Doutor Augusto Gonçalves, 146 – sl. 02 sala 10, Centro , Itaúna - MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.316.401/0001-20, por seus representantes legais abaixo subscritos, doravante denominada simplesmente “Vendedora”;

b) COMPRADOR:

Nome/razão social				CNPJMF / CPFMF N°	
Endereço				n°	complemento
Bairro	CEP	Cidade	Estado	País BRASIL	telefone/fax N°
Nome do Representante Legal				CPF/MF N°	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		telefone/fax N°	

c) COTAS ADQUIRIDAS

QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)

Considerando que:

- (i) A Vendedora é titular de 636.000(seiscentas e trinta e seis mil) cotas de emissão do Fundo;
- (ii) A Vendedora realizou oferta pública para a venda de cotas de sua titularidade de emissão do Fundo (“Cotas Ofertadas”);
- (iii) o Comprador adquiriu Cotas Ofertadas;
- (iv) O Fundo concorda com a transferência das Cotas para o Comprador; e
- (v) as Cotas Ofertadas estão registradas, para negociação no mercado secundário, no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, administrado pela BM&FBOVESPA;

Resolvem as Partes, com a anuência do Fundo, celebrar o presente “Instrumento Particular de Compra e Venda de Cotas e Outras Avenças”, que será regido pelas cláusulas e disposições a seguir descritas (“Instrumento de Compra e Venda”):

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

- 1.1. O objeto referido neste Instrumento de Compra e Venda consiste nas Cotas Ofertadas de emissão do Fundo e de titularidade da Vendedora, conforme descrito no item “C” acima, todas subscritas e integralizadas.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO DE AQUISIÇÃO DAS COTAS

- 2.1. A Compradora pagará à Vendedora, o valor descrito no item “C” acima (“Preço de Aquisição”).

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE COTAS E OUTRAS AVENÇAS

- 2.2. O pagamento do Preço de Aquisição, formalizará a compra e a venda das Cotas Ofertadas e transferirá a titularidade das mesmas ao Comprador, com todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, que as mesmas representam, conforme descrito no Regulamento do Fundo.
- 2.3. As Partes e o Administrador obrigam-se a praticar todo e qualquer ato que venha a ser necessário para a fiel execução e formalização da compra e venda das Cotas Ofertadas, incluindo a alteração da propriedade das Cotas Ofertadas constante dos sistemas de registros de transferência das mesmas. Em até 5 (cinco) dias úteis após o pagamento do Preço de Aquisição, o Administrador deverá enviar ao Comprador e ao Vendedor extrato da conta de depósito evidenciando a transferência da propriedade das Cotas Ofertadas para o Comprador.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA FORMA DE PAGAMENTO

- 3.1. Nos termos da Cláusula Segunda acima, em contrapartida à aquisição das Cotas Ofertadas, o Comprador realizará o pagamento do Preço de Aquisição ao Vendedor, nesta data, em moeda corrente nacional, à vista, mediante depósito na conta corrente nº 74.812-5, da agência 2000 do Banco Itaú S/A. de titularidade da BR–Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, cj.111, São Paulo SP inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89, Coordenadora Líder da Oferta Pública, servindo o comprovante de depósito como recibo de quitação.
- 3.2. Caso o Comprador deixe de cumprir com o pagamento do Preço previsto no item 3.1. acima, este contrato estará automaticamente resolvido, voltando as partes ao “status quo ante”.

CLÁUSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

- 4.1. O Vendedor declara e garante ao Comprador que:
- (i) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias para celebração deste Instrumento de Compra e Venda, para assunção e para o cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial as relativas à venda das Cotas Ofertadas no âmbito deste Instrumento de Compra e Venda, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
 - (ii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Instrumento de Compra e Venda têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome do Vendedor as obrigações estabelecidas neste Instrumento de Compra e Venda;
 - (iii) a celebração deste Instrumento de Compra e Venda e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (a) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Instrumento de Compra e Venda, dos quais o Vendedor seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, quaisquer bens de sua propriedade, em especial as Cotas; (b) qualquer norma legal ou regulamentar a que o Vendedor ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e/ou (c) qualquer ordem, decisão, ainda que liminar, judicial ou administrativa que afete o Vendedor ou qualquer dos bens de sua propriedade;
 - (iv) é titular das Cotas Ofertadas e possui plenos poderes para concluir o presente negócio e transferir as Cotas Cedidas ao Comprador, não tendo conhecimento de qualquer ação judicial, processo administrativo e/ou débitos ou restrições pendentes que possam afetar a livre transferência das Cotas Cedidas objeto da compra e venda nos termos deste Instrumento de Compra e Venda.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE COTAS E OUTRAS AVENÇAS

4.2. O Comprador neste ato declara e garante ao Vendedor que:

- (i) a celebração deste Instrumento de Compra e Venda e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (a) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Instrumento de Compra e Venda, dos quais o Comprador seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, quaisquer bens de sua propriedade; (b) qualquer norma legal ou regulamentar a que o Comprador ou quaisquer bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (c) qualquer ordem, decisão, ainda que liminar, judicial ou administrativa que afete o Comprador ou qualquer dos bens de sua propriedade;
- (ii) realizará o pagamento do Preço de Aquisição de acordo com o disposto nas Cláusulas Segunda e Terceira acima; e
- (iii) cumprirá pontualmente e integralmente todas as obrigações referentes às Cotas Ofertadas adquiridas nos termos deste Instrumento de Compra e Venda, de acordo com o disposto na Cláusula Quinta abaixo e no Regulamento do Fundo.

4.3. Cada Parte obriga-se a indenizar e manter a outra Parte indene de qualquer perda decorrente da incorreção, inveracidade ou quebra de quaisquer das respectivas declarações e garantias aqui prestadas.

CLÁUSULA QUINTA – DA ASSUNÇÃO DE OBRIGAÇÕES PELO COMPRADOR E DA CESSÃO DE DIREITOS AO COMPRADOR

5.1. O Comprador neste ato assume, de forma irrevogável e irretratável, na proporção de sua participação no Fundo, como condição imprescindível à formalização da compra e venda das Cotas Cedidas nos termos deste Instrumento de Compra e Venda, todas as obrigações assumidas pelo Vendedor perante o Fundo, na qualidade de cotista do Fundo.

CLÁUSULA SEXTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 6.1. É expressamente vedado qualquer tipo de subordinação ou tratamento não igualitário entre os cotistas do Fundo, incluindo o Comprador.
- 6.2. Todos os documentos e as comunicações previstos neste Instrumento de Compra e Venda serão sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Instrumento de Compra e Venda deverão ser encaminhados para os endereços constantes do preâmbulo do presente Instrumento de Compra e Venda.
- 6.3. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Instrumento de Compra e Venda somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado pelas Partes e pelas Partes Intervenientes.
- 6.4. As Partes celebram este Instrumento de Compra e Venda em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores, a qualquer título.
- 6.5. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE COTAS E OUTRAS AVENÇAS

qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Instrumento de Compra e Venda, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Instrumento de Compra e Venda.

- 6.6. As Partes elegem o Foro da Comarca da Cidade de São Paulo, com a renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir toda e qualquer dúvida deste Instrumento de Compra e Venda.
- 6.7. O presente Instrumento de Compra e Venda será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Instrumento de Compra e Venda em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou Compradores a qualquer título, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [...]

PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

COMPRADOR

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI DO PROSPECTO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

DO FUNDO

Artigo 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA (“FUNDO”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e pelas demais disposições legais aplicáveis.

DO OBJETO

Artigo 2º - O FUNDO tem por objeto a aplicação, nos termos da legislação aplicável, em investimentos de natureza imobiliária, para ganho de capital e obtenção de renda, por meio da aquisição de qualquer Ativo Alvo, observando-se as formalidades estabelecidas neste Regulamento e a política de investimentos do FUNDO.

Parágrafo único - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO deverão ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo gestor (conforme o caso) ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes no anexo 12 da Instrução CVM nº 472.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 3º - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos Cotistas uma remuneração para o investimento realizado. A gestão e a administração do FUNDO se processarão em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º acima, observando a seguinte política de investimentos:

- I. 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;
- II. o FUNDO somente poderá adquirir imóveis para integrar seu patrimônio, diretamente ou através da integralização de Cotas, se obedecidos os requisitos previstos no parágrafo único do artigo 2º acima;
- III. o FUNDO poderá alienar ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer Cotista ou terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento, inclusive no tocante a conflitos de interesse;
- IV. conforme disposto no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472, o FUNDO poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez;
- V. caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

Parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472; e

- VI. o FUNDO não poderá contratar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo único - O objeto do FUNDO e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e a legislação em vigor.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 4º - Poderão constar do patrimônio do FUNDO (“Ativos Alvo”):

- I. prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, mesmo que em fase de construção;
- II. centros comerciais, inclusive *shopping centers*, lojas, *power centers* e *outlets*;
- III. salas comerciais;
- IV. vagas de garagem;
- V. imóveis residenciais;
- VI. imóveis em geral, inclusive residenciais, destinados à ampliação de centros comerciais;
- VII. direitos reais sobre imóveis;
- VIII. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- IX. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- X. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- XI. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- XII. cotas de outros fundos de investimento imobiliários;
- XIII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- XIV. letras hipotecárias;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

XV. letras de crédito imobiliário; e

XVI. letras imobiliárias garantidas;

XVII. observado o disposto nos incisos V e VI do artigo 3º acima, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO que não estiver aplicada em imóveis, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor; e

XVIII. imóveis gravados com ônus reais;

Parágrafo Primeiro - No término da subscrição e integralização das Cotas, o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das Cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos que venham a ser decididas na forma deste Regulamento, deduzidas suas exigibilidades.

Parágrafo Segundo - Os Ativos-Alvo poderão estar localizados em qualquer localidade do Brasil.

DAS QUOTAS

Artigo 5º - As cotas do FUNDO (“Cotas”) corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - O FUNDO manterá contrato com a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400 – 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 (“Custodiante”), instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de ativos e escrituração das Cotas. O Custodiante será responsável pela custódia, controladoria e escrituração das Cotas, sendo o responsável, inclusive, por emitir extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de quotista do FUNDO (“Cotista”).

Parágrafo 2º - Poderão ser Cotistas pessoas físicas, jurídicas e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, observado que, (i) as ofertas públicas distribuídas com esforços restritos deverão ser destinadas exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”); e (ii) as Cotas ofertadas nos termos da Instrução CVM nº 476 só poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definido em regulamentação específica.

Parágrafo 3º - A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 4º - Cada Cota corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do FUNDO.

Parágrafo 5º - Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de integralização das Cotas que subscrever.

Parágrafo 6º - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, bem como no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016
DA EMISSÃO DE QUOTAS

Artigo 6º - A Administradora, com vistas à constituição do 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\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a serem distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476.

Parágrafo 1º - As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional ou com fração ideal dos imóveis ou direitos relativos a imóveis a serem adquiridos pelo FUNDO, de acordo com os termos e condições previstos no respectivo boletim de subscrição e na legislação vigente. As integralizações das Cotas em moeda corrente nacional ocorrerão de acordo com as chamadas de capital realizadas pela Administradora durante todo o prazo de duração do FUNDO, nos termos da regulamentação vigente e das disposições deste Regulamento, em até 10 (dez) dias úteis contados do envio da correspondência a cada Cotista. A integralização de Cotas subscritas com bens imóveis e/ou direitos reais sobre os mesmos, deverá observar o previsto no artigo 12 da Instrução CVM nº 472, bem como o objeto e a política de investimentos do FUNDO.

Parágrafo 2º - A oferta primária das Cotas da primeira distribuição será realizada pela própria Administradora ou, conforme o caso, por outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, devidamente contratadas pela Administradora, em nome do FUNDO, obedecido o disposto na Instrução CVM nº 476.

Parágrafo 3º - No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora, bem como declaração, nos termos da Instrução CVM nº 476, atestando estarem cientes de que (i) a oferta não foi registrada na CVM; e (ii) as Cotas estão sujeitas a restrições de negociação previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável. O subscritor deverá, ainda, indicar um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada Cotista informar à Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

Parágrafo 4º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas da primeira emissão será de 6 (seis) meses, a contar da data do início da respectiva distribuição, podendo tal prazo ser prorrogado nos termos do Parágrafo 2º do artigo 8º da Instrução CVM nº 476.

Parágrafo 5º - Observado o mínimo de 10.000 (dez mil) Cotas que deverão ser subscritas, as demais Cotas que não sejam subscritas dentro do período de distribuição serão canceladas pela Administradora. Caso haja integralização de Cotas em quantidade inferior à mínima descrita neste parágrafo e a oferta seja cancelada, ficará a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas integralizadas, os recursos financeiros recebidos pelo FUNDO, acrescido de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período.

Parágrafo 6º - Após a integralização das Cotas e estar o FUNDO devidamente constituído e em funcionamento, as referidas Cotas serão negociadas no mercado secundário, na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“**BM&FBOVESPA**”). As Cotas ofertadas de acordo com a Instrução CVM nº 476 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)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

as Cotas só poderão ser negociadas entre investidores qualificados, nos termos do artigo 15 da Instrução CVM nº 476, exceto se, nos termos do Parágrafo 2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 476, o FUNDO apresentar prospecto, nos termos da regulamentação aplicável; e (ii) os adquirentes das Cotas deverão celebrar declaração em que atestem ciência de que a respectiva distribuição não foi registrada na CVM, e que as Cotas estão sujeitas às restrições previstas na Instrução CVM nº 476.

Parágrafo 7º - As Cotas farão *jus* aos rendimentos relativos a cada exercício social, calculados a partir da data de sua respectiva aquisição.

Artigo 7º - Não há restrições quanto ao limite de propriedade de Cotas do FUNDO por um único Cotista, observado o disposto no parágrafo único seguinte.

Parágrafo único - Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Artigo 8º - Não será cobrada taxa de ingresso, saída ou performance.

DAS NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS

Artigo 9º - Após totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior e respeitados os requisitos legais aplicáveis, o FUNDO poderá, a critério da Administradora e independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, realizar novas emissões de Cotas, até o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado que:

- I. respeitada a legislação em vigor, o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários;
- II. nas futuras emissões de Cotas, os Cotistas titulares da Cotas em circulação terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas Cotas pela CVM. Encerrado o prazo para exercício do direito de preferência de subscrição, as Cotas remanescentes, não subscritas, serão distribuídas publicamente, de acordo com as condições deliberadas na Assembleia Geral de Cotistas mencionada no *caput* acima. O disposto neste item não se aplica à primeira distribuição de Cotas, prevista no artigo 6º acima;
- III. na nova emissão de Cotas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência a outros os Cotistas ou a terceiros. O direito de preferência previsto neste inciso pode ser cedido a terceiros de forma privada, por meio da celebração de instrumento particular de cessão de direito de subscrição, ou por meio da negociação no âmbito da BM&FBOVESPA, desde que sua subscrição seja realizada dentro do prazo definido no inciso II acima, sendo que os detalhes referentes à operacionalização dos procedimentos acima referidos e ao seu exercício deverão ser definidos pela Administradora; e

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

IV. as Cotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas à época em circulação.

Parágrafo 1º - O FUNDO poderá, a critério da Administradora, autorizar a subscrição parcial das Cotas a serem objeto de nova distribuição pública, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”).

Parágrafo 2º - Caso o FUNDO autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida distribuição pública de novas Cotas será cancelada. Caso haja integralização de novas Cotas e a oferta seja cancelada, ficará a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado as novas Cotas, na proporção das Cotas integralizadas, os recursos financeiros recebidos pelo FUNDO, acrescido de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período.

Parágrafo 3º - Pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de Cotas emitidas, poderão atender às solicitações de acordo com o disposto no respectivo contrato de distribuição.

Parágrafo 4º - A partir de 1º de outubro de 2016, a Administradora deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devidamente atualizado, na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 10 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Parágrafo 1º do artigo 20 deste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social do FUNDO, observadas as regras previstas nos Parágrafos 1º a 6º deste Artigo.

Parágrafo 1º - O FUNDO deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - Observado disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por rendimento do FUNDO o produto decorrente 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 cotas 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.

Parágrafo 3º - Para arcar com eventuais despesas extraordinárias e de investimentos em revitalização dos imóveis integrantes da carteira do FUNDO ou do patrimônio das sociedades nas quais o FUNDO detenha participação societária, deverá ser segregado mensalmente na contabilidade do FUNDO parcela correspondente a 4% (quatro por cento) das receitas auferidas pelo FUNDO, para formação de Fundo de Reposição de Ativos (“FRA”).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

Parágrafo 4º - O resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos Cotistas, mensalmente, até 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. Observado o limite estabelecido no Parágrafo 1º acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, pelo Consultor de Investimentos e/ou pelo Representante dos Cotistas, se houver.

Parágrafo 5º - O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Artigo 11 - A UNITAS CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. (“UNITAS”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 11.857, conjunto 111, inscrita no CNPJ sob o nº 61.458.998/0001-67 e no CRECI sob o nº 10.754-J, prestará serviços de consultoria de investimentos do Fundo (“Consultor de Investimentos”), conforme artigo 31, itens II e III, da Instrução CVM nº 472. Pelos serviços de consultoria a serem prestados, a UNITAS fará jus a uma remuneração mensal equivalente a 2% (dois por cento) do Resultado Operacional Disponível do mês calendário imediatamente anterior, assegurado um valor mínimo equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês. Este valor mínimo tem base em novembro/2015 e será reajustado a cada mês de novembro pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. Estes serviços de Consultoria compreendem:

- I. assessoria à Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo FUNDO, análise de propostas de investimentos encaminhadas à Administradora, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;
- II. planejamento e orientação à Administradora na negociação para aquisições de novos imóveis comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO; e
- III. recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Parágrafo único - Para fins de apuração da remuneração do Consultor de Investimentos, “Resultado Operacional Disponível” significa o valor resultante da diferença entre as receitas e as despesas mensais do FUNDO no mês calendário imediatamente anterior, apuradas em regime de caixa.

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 12 - O FUNDO é administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 – cj.111, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.077.014/0001-89 (“Administradora”).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

Artigo 13 - A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar e gerir o FUNDO, inclusive realizar todas as operações e todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO, transigir, representar o FUNDO em juízo e fora dele, solicitar, se necessário, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do FUNDO e, enfim, praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições aplicáveis.

Parágrafo 1º - A Administradora do FUNDO deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos Cotistas.

Parágrafo 2º - A Administradora deverá prover o FUNDO com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de Cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

Parágrafo 3º - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a Administradora poderá, em nome do FUNDO, contratar junto a terceiros devidamente habilitados à prestação dos serviços indicados no Parágrafo 2º acima.

Parágrafo 4º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do FUNDO compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO.

Parágrafo 5º - A Administradora não poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

- I. vender imóveis ou ceder participações societárias adquiridos pelo FUNDO;
- II. ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de compra e venda dos imóveis mencionados no inciso I acima;
- III. adquirir imóveis, por conta e ordem do FUNDO, sem prévia avaliação de empresa de consultoria contratada para esse fim; e
- IV. realizar operações do FUNDO quando caracterizadas situação de conflito de interesses entre o FUNDO e a Administradora.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

Parágrafo 6º - A Administradora poderá contratar, em nome do FUNDO, os seguintes serviços facultativos, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as Cotas do FUNDO, quando for o caso.

Parágrafo 7º - O exercício da função de formador de mercado para as Cotas do FUNDO é vedado à Administradora.

Parágrafo 8º - A contratação de partes relacionadas à Administradora para o exercício da função de formador de mercado deverá ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Artigo 14 - Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e a recomendação do Consultor de Investimentos e do Representante dos Cotistas;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo da Administradora;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
 - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, se for o caso, do Consultor de Investimentos, do Representante dos Cotistas e dos prestadores de serviços do FUNDO e da empresa de consultoria especializada, contratada pelo FUNDO, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do FUNDO;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- VI. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, as quais poderão ser arcadas pelo FUNDO;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e no presente Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XI. observar as disposições constantes deste Regulamento e, se houver, do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XIII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:
- a) exemplar do Regulamento do FUNDO;
 - b) prospecto de distribuição pública das Cotas, se houver; e
 - c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

Parágrafo único - Em decorrência da previsão do inciso IV deste artigo 14, a Administradora deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do FUNDO decorrente de eventuais investimentos em participações societárias ou em cotas de fundos de investimento, sendo que a política de exercício de direito de voto da

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

Administradora se encontra no seguinte endereço: www.brcapital.com.br.

Artigo 15 – A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO, observada a segregação de períodos prevista neste artigo 15 em razão de alterações da Instrução CVM 472 que entrarão em vigor a partir de 1º de outubro de 2016:

(A) Até 30 de setembro de 2016 (inclusive):

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade apurada no período; e
 - b) o valor dos investimentos do FUNDO, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Administradora, indicando a data de início e a solução final, se houver;
- III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - a) demonstração dos fluxos de caixa do período; e
 - b) o relatório da Administradora, elaborado de acordo com o disposto no Parágrafo 2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472;
- IV. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras do FUNDO;
 - b) o relatório da Administradora, elaborado de acordo com o disposto no Parágrafo 2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472; e
 - c) o parecer do auditor independente;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária;

(B) A partir de 1º de outubro de 2016 (inclusive):

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre:
 - a) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente;
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

CVM 472;

- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes dos Cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Parágrafo 1º - A publicação de informações referidas no artigo 15 acima deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores www.brcapital.com.br, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 – conj. 111, bem como poderão ser enviadas pela Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico.

Parágrafo 2º - A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 3º - A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no Parágrafo 1º acima, enviar as respectivas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, observado que a CVM pode determinar que as informações aqui previstas devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

Parágrafo 4º - A Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos termos do Parágrafo 1º acima, (ii) enviar ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, (iii) bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

(A) Até 30 de setembro de 2016 (inclusive):

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- III. fatos relevantes; e
- IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária;

(B) A partir de 1º de outubro de 2016 (inclusive):

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do art. 45,

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

Parágrafo 4º, da Instrução CVM 472, observado a exceção quanto às informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472 que sejam consideradas sigilosas ou que, caso reveladas, prejudiquem a estratégia do FUNDO;

- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo da Instrução CVM 472.

Parágrafo 5º - Considera-se relevante, para os efeitos do disposto no artigo 15, Parágrafo 4º, (A), III e artigo 15, Parágrafo 4º, (B), III, acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 6º - São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou ao Cotista;
- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do FUNDO;
- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do FUNDO destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do FUNDO;
- V. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do FUNDO;
- VII. a venda ou locação dos imóveis de propriedade do FUNDO destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. alteração da Administradora ou, se houver, do gestor;
- IX. fusão, incorporação, cisão, transformação do FUNDO ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- XI. cancelamento da listagem do FUNDO ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII. desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII. emissão de novas cotas nos termos do artigo 9º deste Regulamento.

Parágrafo 7º - Cumpre à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

Artigo 17 - É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do FUNDO e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do FUNDO;
- VII. vender à prestação as Cotas, admitida a integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472, e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o fundo e o administrador, entre o fundo e o gestor, entre o fundo e os cotistas detentores de participação mínima de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, entre o FUNDO e o Representantes dos Cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

Parágrafo 2º - O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 17 - É vedado, ainda, à Administradora:

- I. adquirir, para seu patrimônio, Cotas do FUNDO;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

- II. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do FUNDO; e
- III. valer-se de fatos relevantes para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra e venda de Cotas.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 18 - A Administradora será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de renúncia, ficará a Administradora obrigada a:

- I. encaminhar correspondência a cada Cotista informando sobre a intenção de renunciar a administração do FUNDO com, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da data em que a Administradora pretende formalizar, à CVM e aos Cotistas, sua efetiva renúncia;
- II. indicar, no mínimo, 3 (três) instituições notoriamente capazes de assumir, com o mesmo grau de confiabilidade e qualidade, todos os deveres e as obrigações da Administradora, nos termos deste Regulamento;
- III. após término do prazo mencionado no inciso I acima, convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger sua substituta ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia. Caso os Cotistas deliberem pela não liquidação do FUNDO, mas não consigam, por qualquer motivo, eleger instituição substituta, os Cotistas poderão solicitar à CVM que nomeie um administrador temporário até a eleição de nova administração; e
- IV. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger sua substituta, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do FUNDO.

Parágrafo 3º - A sucessão, à instituição administradora substituta do FUNDO, da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo 4º - A Administradora deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-la, sem qualquer custo adicional para o FUNDO, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contado da realização da respectiva Assembleia Geral ou, conforme o caso, antes do término do prazo estabelecido no inciso II acima, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o FUNDO e sobre sua administração que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pela Administradora ou seus agentes, independente do meio em que as mesmas estejam armazenadas ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os deveres e as obrigações da Administradora, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 5º - Os demais procedimentos para substituição da Administradora deverão observar o disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS TERCEIROS CONTRATADOS

Artigo 19 - A Administradora receberá, pela prestação de serviços de gestão e administração do FUNDO, uma remuneração mensal equivalente a 2% (dois por cento) do Resultado Operacional Disponível do mês calendário imediatamente anterior, assegurado um valor mínimo equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês, nos termos do previsto no artigo 36 da Instrução CVM 472. Este valor mínimo tem base em novembro/2015 e será reajustado a cada mês de novembro pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“Taxa de Administração”).

Parágrafo 1º - Não estão incluídas na Taxa de Administração as despesas e os custos relativos à consultoria externa, à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do FUNDO, os quais serão de arcados pelo FUNDO.

Parágrafo 2º - Além do montante previsto no *caput* deste artigo 19 também será devida à Administradora, a título de Taxa de Administração, a quantia equivalente ao valor dos serviços de escrituração das Cotas, controladoria e contabilidade do FUNDO, conforme discriminada nos respectivos instrumentos a serem celebrados entre a Administradora e o Custodiante, cujas cópias encontram-se disponíveis na sede da Administradora.

Parágrafo 3º - Para fins de apuração da Taxa de Administração, “Resultado Operacional Disponível” significa o valor resultante da diferença entre as receitas e as despesas mensais do FUNDO no mês calendário imediatamente anterior, apuradas em regime de caixa.

Parágrafo 4º - A remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo FUNDO será fixada em instrumentos particulares a serem firmados entre a Administradora, por conta e ordem do FUNDO, e os respectivos terceiros. Todos os instrumentos firmados pelo FUNDO estarão disponíveis para consulta dos Cotistas, na sede da Administradora.

Parágrafo 5º - A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados.

DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 20 - Compete privativamente à Assembleia Geral dos Cotistas:

- I. examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO e deliberar sobre:
 - a) as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, inclusive no que se refere à reavaliação anual do patrimônio do FUNDO;
 - b) a distribuição do resultado aos Cotistas;
 - c) a distribuição aos Cotistas dos valores em excesso ao FRA; e
 - d) a segregação mensal adicional, na contabilidade do FUNDO, de montante necessário (i) à expansão e/ou revitalização dos centros comerciais de titularidade do FUNDO; ou (ii) a reinvestimentos do FUNDO em Ativos Alvo, nos termos do Parágrafo 4º do artigo 10 acima;
- II. alterar o Regulamento do FUNDO;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

- III. deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora e escolha de sua substituta;
- IV. ressaltada a hipótese prevista no artigo 9º acima, aprovar a emissão de novas Cotas;
- V. apreciar o laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- VI. deliberar sobre fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- VII. deliberar sobre a dissolução e liquidação do FUNDO;
- VIII. determinar à Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento, ouvido previamente o Consultor de Investimentos, se houver;
- IX. eleger e destituir o representante dos Cotistas, incluindo a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. deliberar sobre matéria que envolvam eventual conflito de interesses, nos termos previstos no Parágrafo 2º do artigo 25 deste Regulamento;
- XI. deliberar sobre as matérias constantes no parágrafo único do artigo 3º deste Regulamento;
- XII. deliberar sobre a escolha e substituição do auditor independente do FUNDO;
- XIII. alteração da Taxa de Administração; e
- XIV. deliberar sobre a eleição ou substituição do Consultor de Investimentos e escolha de seu substituto.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral a que se refere o Parágrafo 1º acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, observado que a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância deste prazo, desde que o faça por unanimidade.

Parágrafo 3º - Por ocasião da Assembleia Geral a que se refere o Parágrafo 1º acima, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia, que passará a ser ordinária e extraordinária, sendo que, para cálculo do percentual aqui referido, deverão ser observadas as participações relativas a cada Cotista constantes no registro de Cotistas do FUNDO na data de convocação da respectiva Assembleia Geral.

Parágrafo 4º - O pedido de que trata o Parágrafo 3º anterior deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo 2º do art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

Parágrafo 5º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, do gestor ou do custodiante do FUNDO, conforme o caso, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a comunicação aos Cotistas, por correspondência eletrônica, no prazo de até 30 (trinta) dias.

Artigo 21 - Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas ou pelo representante dos Cotistas, eleito conforme artigo 20 deste Regulamento.

Parágrafo 2º - A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, na mesma data de convocação da Assembleia Geral, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, e mantê-los lá até a realização da respectiva Assembleia Geral.

Artigo 22 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista ou por meio de correio eletrônico, e ser divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores.

Parágrafo 1º - A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

Parágrafo 2º - A convocação das Assembleias Gerais deverá ser realizada com (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral extraordinária.

Parágrafo 3º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 4º - O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia, nos termos do Parágrafo 2º do artigo 21 anterior.

Parágrafo 5º - Independente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecem todos os Cotistas.

Artigo 23 - As matérias previstas no artigo 20 acima poderão ser deliberadas pelos Cotistas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, fac-símile ou e-mail dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, nos termos do previsto neste Regulamento.

Artigo 24 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

Artigo 25 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - Dependerão da aprovação dos titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia Geral as matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, X e XIII do artigo 20 acima e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os percentuais de que trata o Parágrafo 1º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do FUNDO indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por *quorum* qualificado.

Parágrafo 3º - O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO, observado que, nos termos do disposto no Parágrafo 4º abaixo, não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO: (i) a Administradora ou, conforme o caso, o gestor do FUNDO; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou, conforme o caso, do gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou, conforme o caso, ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários, (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

Parágrafo 4º - Não se aplica o disposto no Parágrafo 3º acima quando: (i) os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas no Parágrafo 3º; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do FUNDO, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

Artigo 26 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no artigo 23 acima.

Artigo 27 - O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do FUNDO, desde que obedecidos os requisitos do inciso I acima.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

Parágrafo 2º - Caso receba a solicitação de que trata o Parágrafo 1º, a Administradora deverá encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Para tanto, a Administradora poderá exigir do Cotista solicitante (i) o reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes, sendo vedado, entretanto, (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido formulado, (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas do Fundo; e (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos neste Parágrafo 3º.

Parágrafo 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, nos termos do Parágrafo 2º acima, serão arcados pelo FUNDO.

DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Artigo 28 - O FUNDO poderá ter 1 (um) representante dos Cotistas nomeado pela Assembleia Geral, com mandato de 1 (um) ano, permitida a renomeação, observado o previsto no Parágrafo 3º abaixo.

Parágrafo 1º - A eleição do representantes do Cotistas será aprovada, conforme aplicável, pela maioria dos Cotistas presentes na respectiva Assembleia Geral e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

- I. Parágrafo terceiro - Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos: ser Cotista do FUNDO;
- II. não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

Parágrafo 3º - Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 4º - Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Artigo 29 - Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do artigo 9º deste Regulamento), transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- III. denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do FUNDO detidas por cada um dos Representantes dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário cujo conteúdo reflita o anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 1º - A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 29.

Parágrafo 2º - O Representante dos Cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º - Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 29 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º - O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo 5º - Os pareceres e representações do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 6º - O Representante dos Cotistas tem os mesmos deveres da Administradora, nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 7º - O Representante dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 30 - Constituem encargos do FUNDO:

- I. Taxa de Administração, incluindo, se for o caso, despesas de viagens de representantes da Administradora para defesa dos interesses do FUNDO, inclusive para a participação em Assembleias e/ou reuniões que não se realizem na cidade de São Paulo e despesas correntes de administração do FUNDO, inclusive serviços necessários ao seu funcionamento ou ao funcionamento, conservação ou manutenção do seu patrimônio;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472;
- IV. gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472 e deste Regulamento;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

patrimônio do FUNDO, inclusive despesas de condomínio e manutenção dos imóveis, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do FUNDO, enquanto os imóveis não estiverem locados, desde que expressamente previstos neste Regulamento ou autorizados pela Assembleia Geral;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja quotista, se for o caso;

XV. despesas com o registro de documentos em cartório;

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades do Representante dos Cotistas.

Parágrafo único - Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, à sua sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, caso venha a Administradora a renunciar às suas funções, for descredenciada pela CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 31 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a Administradora, entre o FUNDO e o gestor (se houver), entre o FUNDO e o Consultor de Investimentos e/ou entre o FUNDO e o Representante dos Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade da Administradora, do gestor, do Consultor de Investimentos, do Representante dos Cotistas ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte a Administradora, o gestor, o Consultor de Investimentos, o Representante dos Cotistas ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora do gestor, do Consultor de Investimentos ou do Representante dos Cotistas, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas à Administradora, ao gestor, ao Consultor de Investimentos ou ao Representante dos Cotistas para prestação dos serviços de formador de mercado, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e
- V. a aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão a Administradora, do gestor, do Consultor de Investimentos, do Representante dos Cotistas ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas nos incisos IV e VI do artigo 3º deste Regulamento.

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do gestor (se houver), do Consultor de Investimentos, do Representante dos Cotistas, de seus administradores e acionistas, conforme o caso ;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, do gestor, do Consultor de Investimentos ou do Representante dos Cotistas, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno dessas partes, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima, conforme o caso.

Parágrafo 3º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, ao gestor (se houver), ao Consultor de Investimentos ou ao Representante dos Cotistas.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 32 - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos do artigo 25 deste Regulamento.

Parágrafo único - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FUNDO, observado o disposto na Instrução CVM nº 472.

Artigo 33 - Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FUNDO, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do FUNDO.

Parágrafo 1º - Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO pelo número de Cotas em circulação.

Parágrafo 2º - Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no Parágrafo 1º acima, a Administradora deverá promover, às expensas do FUNDO, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO. Posteriormente à referida avaliação, a Administradora deverá convocar uma Assembleia Geral com a finalidade de informar o resultado do processo de avaliação e proceder à eleição, pelos titulares de Cotas, de um administrador para o condomínio civil referido no Parágrafo 3º abaixo.

Parágrafo 3º - Para fins do disposto no Parágrafo 2º acima, os ativos dados em dação pelo FUNDO aos Cotistas serão compulsoriamente mantidos em condomínio, nos termos da Seção I, do Capítulo VI, do Título III, do Livro III da Parte Especial do Código Civil brasileiro, a ser necessariamente constituído no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral referida no Parágrafo 2º acima. O quinhão de cada Cotista será equivalente ao valor dos ativos a este efetivamente atribuído, de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um em relação à quantidade total das Cotas em circulação. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio civil, essa função será atribuída ao condômino que detenha, direta ou indiretamente, o maior quinhão.

Parágrafo 4º - O custodiante do FUNDO continuará prestando serviços de custódia dos

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

ativos mantidos em condomínio pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado de sua constituição. Ao término do prazo acima referido, o administrador do condomínio civil indicará à Administradora e ao custodiante a hora e o local para a entrega dos referidos ativos. Expirado este prazo ou caso os Cotistas, por qualquer motivo, não venham a constituir o condomínio civil referido do Parágrafo 3º acima e/ou a eleger o seu administrador, a Administradora e o custodiante poderão promover o pagamento em consignação dos ativos de titularidade do FUNDO, na forma do artigo 334 do Código Civil brasileiro.

Artigo 34 - Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 35 - Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM (A) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do FUNDO; e (B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o art. 50 da Instrução CVM 472, acompanhada do relatório do auditor independente.

DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 36 - A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I. distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- II. apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Parágrafo único - Este Regulamento garante a distribuição de lucros prevista no inciso I deste artigo 36, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição.

Artigo 37 - De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

- I. o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo FUNDO, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;
- II. o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- III. as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo único - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nos incisos I e II deste artigo, podendo, inclusive, as Cotas serem subscritas e integralizadas por 1 (um) único investidor.

DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO

Artigo 38 - A política de exercício de direito de voto em assembleias nas quais o FUNDO deva ser representado, a ser praticada pela Administradora, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: www.brcapital.com.br.

DOS FATORES DE RISCO

Artigo 39 - Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento prevista neste Regulamento, os investimentos do FUNDO estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes à concentração e possível iliquidez dos ativos que integrem a carteira do FUNDO e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas.

Parágrafo 1º - Os recursos que constam na carteira do FUNDO e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos, inclusive, mas não se limitando a, aqueles descritos no Anexo I deste Regulamento.

Parágrafo 2º - As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 40 - O exercício do FUNDO deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo único - A data do encerramento do exercício social do FUNDO será 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 41 - O presente Regulamento, respectivos Anexos e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizado na sede da Administradora.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

DO FORO

Artigo 42 - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 25 de abril de 2016.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Instituição Administradora

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

Anexo I

Fatores de Risco

A carteira do FUNDO, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

I. Riscos de Mercado

Fatores macroeconômicos relevantes. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente o valor dos ativos integrantes da carteira do FUNDO e o valor das Cotas, bem como resultar em (a) alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO; ou (b) liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do FUNDO e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO; (b) a liquidação do FUNDO; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do FUNDO. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do FUNDO estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao FUNDO, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo FUNDO, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do FUNDO.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária. Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

decorrente da 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 e/ou fatos geradores não existentes inicialmente.

Riscos jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações contratuais tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

II. Riscos relacionados ao FUNDO

Inexistência de garantia de eliminação de riscos. A realização de investimentos no FUNDO sujeita o investidor aos riscos aos quais o FUNDO e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no FUNDO. O FUNDO não conta com garantias da Administradora, do Consultor de Investimentos, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos da Administradora poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO além de seus compromissos.

Desempenho passado. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do FUNDO que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, do FUNDO, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo FUNDO no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Revisões e/ou atualizações de projeções. O FUNDO e a Administradora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do FUNDO, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco relativo à rentabilidade do FUNDO. O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos integrantes da carteira do FUNDO. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo FUNDO.

Risco de disponibilidade de caixa. Caso o FUNDO não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao FUNDO. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

Risco relativo à concentração e pulverização. Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas de emissão do FUNDO, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de conflito de interesses. O Regulamento prevê, desde que aprovada previamente em Assembleia Geral, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses entre a Administradora e o FUNDO, entre o Consultor de Investimentos e o FUNDO ou, ainda, entre os Representantes dos Cotistas e o FUNDO.

Risco de Desapropriação e de Sinistro. Dado que o objetivo do FUNDO é o de investir em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, eventuais desapropriações, parciais ou totais, ou sinistros dos referidos bens imóveis a que estiverem vinculados os ativos do FUNDO poderão acarretar na interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao FUNDO em decorrência de sua locação ou arrendamento. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor esperado pelo FUNDO, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao FUNDO. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos do FUNDO, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco das Contingências Ambientais. Dado que o objetivo do FUNDO é o de investir em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, eventuais contingências ambientais sobre os referidos bens imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos do FUNDO, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do FUNDO.

Riscos relacionados ao investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário. Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, a qual ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do FUNDO, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
REGULAMENTO APROVADO EM 25 DE ABRIL DE 2016

secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os Cotistas do FUNDO ter dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário em razão de restrições de negociação, mesmo que as Cotas sejam objeto de registro para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

III. Riscos relacionados ao mercado imobiliário

O FUNDO investirá em empreendimentos imobiliários, sendo que tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos elencados, os quais, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Risco de desvalorização dos bens imóveis. Como os recursos do FUNDO serão aplicados em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados tais bens imóveis, justamente por ser possível o investimento em qualquer região do Brasil. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do bem imóvel investido pelo FUNDO.

IV. Riscos relativos às novas emissões

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do FUNDO é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. Muito embora o Regulamento do FUNDO contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas Cotas, possibilitando assim que os Cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os Cotistas que deixarem de exercer seus respectivos direitos de preferência correrão o risco de ter sua participação no FUNDO diluída, em razão da emissão de novas cotas realizadas a critério exclusivo da Administradora.

ANEXO VII DO PROSPECTO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
CNPJ/MF Nº 17.161.979/0001-82

ADMINISTRADO POR:
BR-CAPITAL
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES IMOBILIÁRIOS

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA (ofertante primário), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF nº 17.161.979/0001-82 (“Fundo”), neste ato representado por sua instituição administradora, **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM (“CVM”) para administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1994, de 26 de maio de 1992, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.077.014/0001-89, com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.857 - conjunto 111 (“Administrador”),

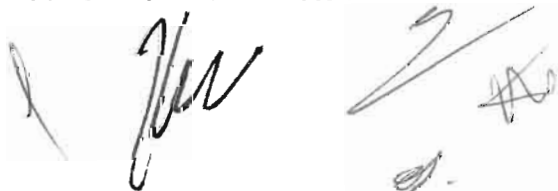
PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A, (Ofertante Secundária) com sede na Praça Doutor Augusto Gonçalves, 146 – sl. 02 sala 10, Centro, Itaúna - MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.316.401/0001-20, e

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, conjunto 111, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.077.014/0001-89 (“**Coordenador Líder**”)

declaram para todos os fins que:

I - todas as informações prestadas pelo ofertante são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta; e

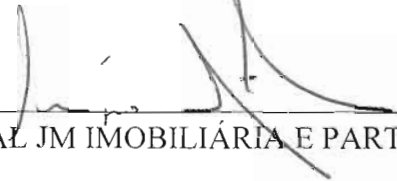
II - as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da companhia e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do

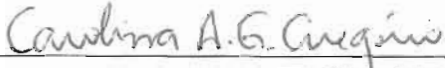


empreendimento, se aplicável, que venham a integrar o Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta.

São Paulo, 09 de Junho de 2016


FUNDO DE INVEST. IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
Por sua administradora BR-Capital Distr. Títulos e Valores Mobiliários S.A.


PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A.



BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ESTUDO DE
VIABILIDADE
ECONÔMICO-
FINANCEIRA
(ANÁLISE DA
QUALIDADE DO
INVESTIMENTO)



Análise da Qualidade do Investimento nas cotas do FII Pedra Negra

maio de 2016

1. INTRODUÇÃO

- Esta Análise da Qualidade do Investimento (| AQI |) nas cotas do FII-Pedra Negra Renda Imobiliária (FII) ilustra a renda esperada do investimento nas cotas e outros parâmetros: valor da cota do FII, payback do investimento e suas taxa de retorno e duration. A | AQI | cobre um horizonte de 20 anos de ciclo operacional e o objetivo é oferecer ao investidor indicadores adequados para julgamento da oportunidade de investimento nas cotas do FII explorada neste Prospecto.
- | AQI | de investimentos são processadas por meio de modelos simuladores de desempenho, que processam cenários de comportamento **arbitrados** na análise. Não havendo variáveis de comportamento fixadas para o horizonte da análise, os cenários devem ser arbitrados, de modo que a leitura da qualidade do investimento está presa aos comportamentos indicados nesses cenários. Como comportamentos não são certos, mas esperados, não haverá, portanto, garantia de que os indicadores da qualidade venham a ter completa aderência com as medidas desta | AQI |.
- Para construir uma condição de maior conforto na leitura dos indicadores da

qualidade do investimento, para fundamentar a decisão de investir nas cotas do FII, traçamos: i. um cenário referencial de comportamento conservador para o horizonte de 20 anos de geração de renda disponível para os cotistas do FII, no qual apoiamos a medida dos indicadores e ii. exploramos como estes indicadores podem se distorcer na hipótese de que os comportamentos fujam do cenário referencial, com perturbações limitadas a fronteiras também arbitradas.

- Cenários, o referencial e os estressados, que espelham perturbações de comportamento, não representam projeções de comportamento, mas somente expectativas e esse é o limite possível de se atingir em uma | AQI | de investimento em empreendimentos que competem no mercado¹, sem proteções.
- O FII terá seu portfolio constituído por edifícios corporativos classe A e outros ativos (como salas comerciais e lojas), que serão alugados. Contratos de locação no mercado brasileiro são firmados em prazos médios (de 3 a 5 anos), havendo poucos casos de contratos longos. Mesmo assim, os contratos podem ser rompidos pelos locatários com penalidades muito baixas, o que sustenta a volatilidade de comportamento com base em cenários arbitrados. O desempenho dos empreendimentos depende do mercado competitivo, sem possibilidade de se estabelecer "hedge" dos contratos firmados.
- A captação programada e a qualidade do investimento nas cotas do FII estão sintetizados no quadro S1.

¹ Investir nas cotas do FII é aplicar recursos indiretamente no seu portfolio de empreendimentos.

- Na medida dos indicadores da qualidade do investimento, deve-se destacar a questão da precificação (valuation) das cotas².

A técnica manda que a precificação seja feita pela contrapartida de valor dos ativos do FII. A precificação dos ativos deve considerar um ciclo de "vida competitiva", para fundamentar a capacidade de gerar renda harmônica e não depreciada. Entretanto, práticas difundidas no mercado de capitais, de forma inadequada precificam ativos de real estate no conceito denominado "perenidade"³.

Como se vê no quadro S1, utilizando dois procedimentos, o valor das cotas do FII no final do ciclo de 20 anos, utilizado para medir a taxa de retorno do investimento nas cotas, apresenta uma diferença de 81,5% a maior, pelo critério mais utilizado no mercado de capitais. Utilizando esse valor, a TIR20 seria 15,59% e não 14,49%⁴.

² Ao final abrimos um capítulo para tratar da precificação com detalhes.

³ Ou pelo múltiplo igual ao inverso da cap-rate, que implicitamente impõe a perenidade de vida competitiva do ativo, como ilustramos adiante.

⁴ Essa diferença é mais aguda quando o investidor "sai" do investimento antes de 20 anos, como ilustramos adiante.

quadro S1

síntese do investimento e da sua qualidade			
R\$mil mai-16			
capital de referência do FII	capFII	120.000	100,00%
compra de 17.676 m2 de ABL pelo preço identificado na análise (PREmax)	VAL0-por	114.900	
resultado operacional disponível para os cotistas (renda anual média de 20 anos)		16.944	14,12%
taxa de retorno do investimento em ciclo de 20 anos (%ano equivalente, acima do Ipca)	TIR20	14,49	
parte do capital do FII remunerado a TIR20 [pelo fluxo da renda nos 20 anos] e [pelo valor da cota no ano 20] (%)		[83,2]	[16,8]
valor da cota no final dos 20 anos de ciclo operacional, pelo critério mais conservador	VALF-voi	235.505	
valor da cota no final dos 20 anos de ciclo operacional, pelo critério cap-rate	VALF-cap	427.524	+ 81,5%

2. ESTRATÉGIA DE AQUISIÇÕES DO FII

- O preço de referência para a estratégia de aquisições do FII é de R\$ 6.500 /m2 ABL, na base de maio-16, ajustada pelo Ipca⁵. Esse parâmetro serve para edifícios de escritórios corporativos classe A, quando associado a uma expectativa de aluguel mensal de R\$ 71,00 /m2 de ABL (Área Bruta Locável). Ou seja, a estratégia de aquisições está baseada no múltiplo [preço / aluguel mensal] de 92 , conservador, mas adequado ao cenário recessivo esperado para 2016. A relação 92 será mantida como alvo para aquisições cujo valor de aluguel fuja do parâmetro 71,00 . A estratégia de aquisições poderá se basear em outros múltiplos (para mais ou menos) a depender do comportamento do mercado competitivo e, particularmente, à evolução do cenário econômico (inflação, taxa básica de juros e taxa de atratividade evidenciada dentro do mercado competitivo).
- Para o volume de captação do FII aqui indicado e considerando custos de aquisição e transferência de imóveis de 4%, os recursos serão suficientes para adquirir 17.676 m2 de ABL ao preço médio de R\$ 6.500 /m2 ABL. Esta | AQI | baliza seu cenário referencial de análise da qualidade do investimento nas cotas do FII nesses parâmetros de compra e aluguel de partida. Ao longo dos 20 anos de operação (final da | AQI | no ano 21 a contar da base da capitalização), traçamos uma expectativa de variação dos alugueis corporativos classe A, apoiada em um modelo preditivo baseado na expectativa de evolução do PIB, como indicado adiante.

3. ALUGUEIS CORPORATIVOS E OCUPAÇÃO

⁵ Todos os valores nesta | AQI | estão referidos à base de maio-2016 e os ajustes no horizonte de análise foram considerados ao par da variação do Ipca.

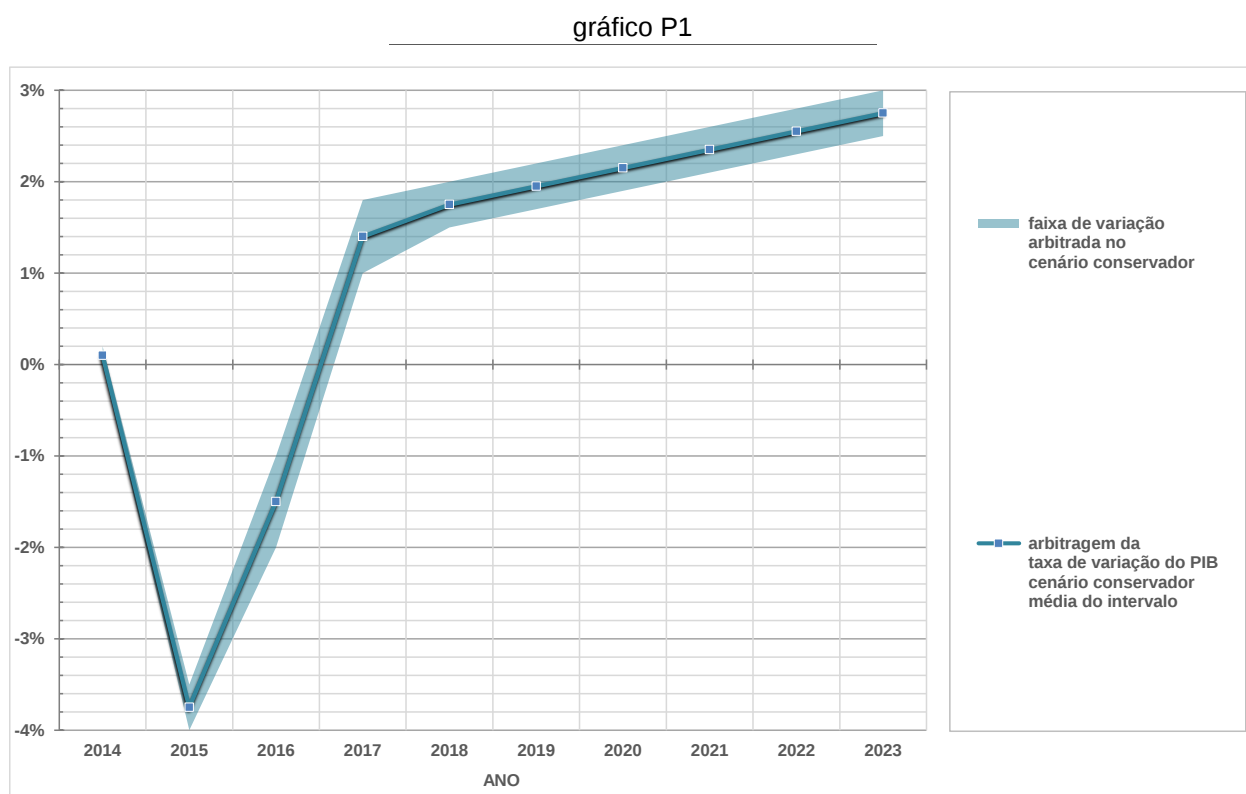
NO CENÁRIO REFERENCIAL

- O cenário referencial desta | AQI | se sustenta em projeção de valores de alugueis corporativos baseada no modelo preditivo do Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da USP.
 - i. O modelo estabelece uma correlação entre evolução arbitrada para o PIB e ocupação de espaços corporativos, utilizando como base o mercado classe A da cidade de São Paulo⁶.
 - ii. Dos espaços ocupados e da oferta disponível, derivam-se os vazios.
 - iii. O modelo estabelece uma correlação entre o índice de vazios e o movimento de alugueis na base de dados ajustada (alugueis referidos ex-inflação pelo Ipca)
- A correlação final é encontrada em intervalo, tendo em vista que os coeficientes de correlação são altos, mas não perfeitos. O intervalo é elástico porque a classe A abriga diferentes categorias de imóveis, classificados como A, AA e AAA.
- Os aluguéis são tratados como número índice e a curva de projeção do modelo preditivo é aplicada nesta | AQI | para ilustrar a evolução esperada dos aluguéis para o cenário referencial, a partir do valor de referência de R\$ 71,00 /m² de ABL, já citado. Como não há correlação perfeita no traçado de modelos preditivos, as respostas aparecem em intervalos, o que indica a necessidade de tratar os dados em cenários estressados, gerando amostras de laboratório qualificadas para indicar o

⁶ A referência é a cidade de São Paulo, por ser o maior mercado do país, o que confere qualidade à amostra usada para calibragem das correlações, e também porque a base de dados permite estabelecer os parâmetros da correlação com confiabilidade.

efeito nos indicadores da qualidade do investimento provocados por perturbações no comportamento explicitado no cenário referencial.

- O gráfico P1 mostra o cenário arbitrado para a evolução do PIB.

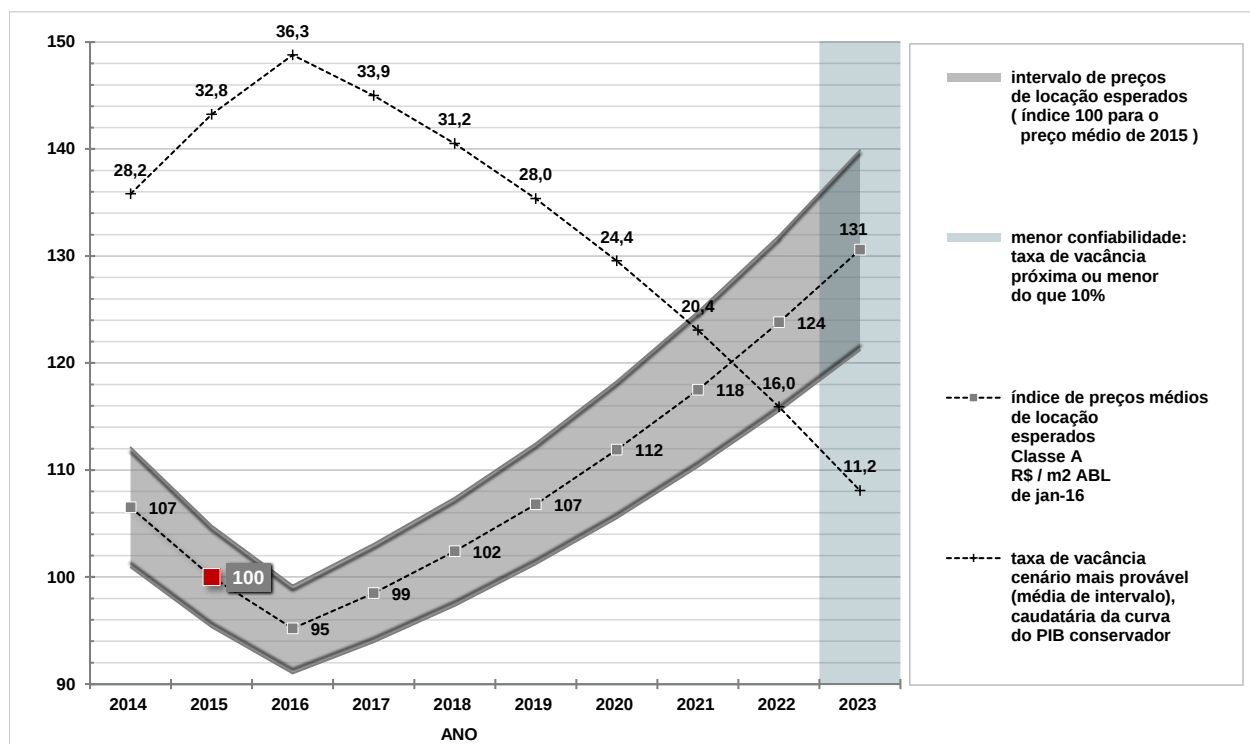


Notamos o cenário, com extensão da retração econômica ainda em 2016, com recuperação somente em 2017. A análise da | AQI | compreende o horizonte de 20 anos a partir de 2017, mas não há necessidade de arbitrar a evolução do PIB adiante, porque tomamos cenário espelho de aluguéis a partir de 2024, tendo em vista que variações de mercado a partir desse ponto têm reduzida influência na medida dos indicadores da qualidade do investimento nas cotas do FII, efeito que será analisado por meio dos cenários estressados. O cenário referencial está anotado no gráfico P1

no centro do intervalo e, nas medidas sob perturbação, fazemos refletir as faixas de variação sobre o índice de alugueis, o que deriva o intervalo de resposta para os indicadores da qualidade do investimento.

- O gráfico P2 mostra os índices de aluguel ex-inflação pelo Ipca, extraídos do modelo preditivo.

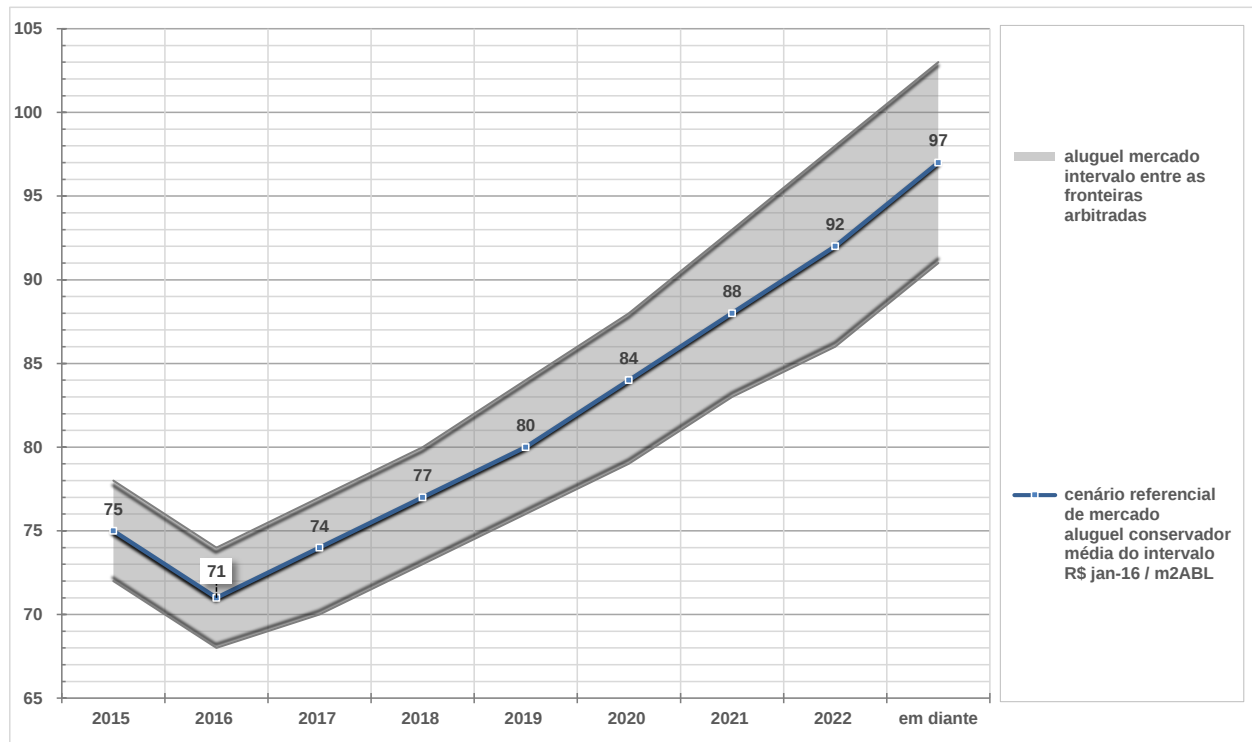
gráfico P2



Notamos a utilização das taxas de vacância na | AQI |. Na análise, consideramos que as locações dentro da taxa de ocupação do mercado (100% - vacância do gráfico) ocorrem após a compra e o saldo (a vacância) demora 6 meses para ser locado, advindo aí despesas com os vazios. No cenário referencial da | AQI |, o índice 95, médio do ano 2016 está associado ao aluguel de referência já citado de

R\$ 71,00 /m² de ABL. Desse modo, a curva de alugueis respeita a curva do gráfico P3 no cenário referencial e nos estressados oscila até a fronteira inferior indicada no intervalo do gráfico P3.

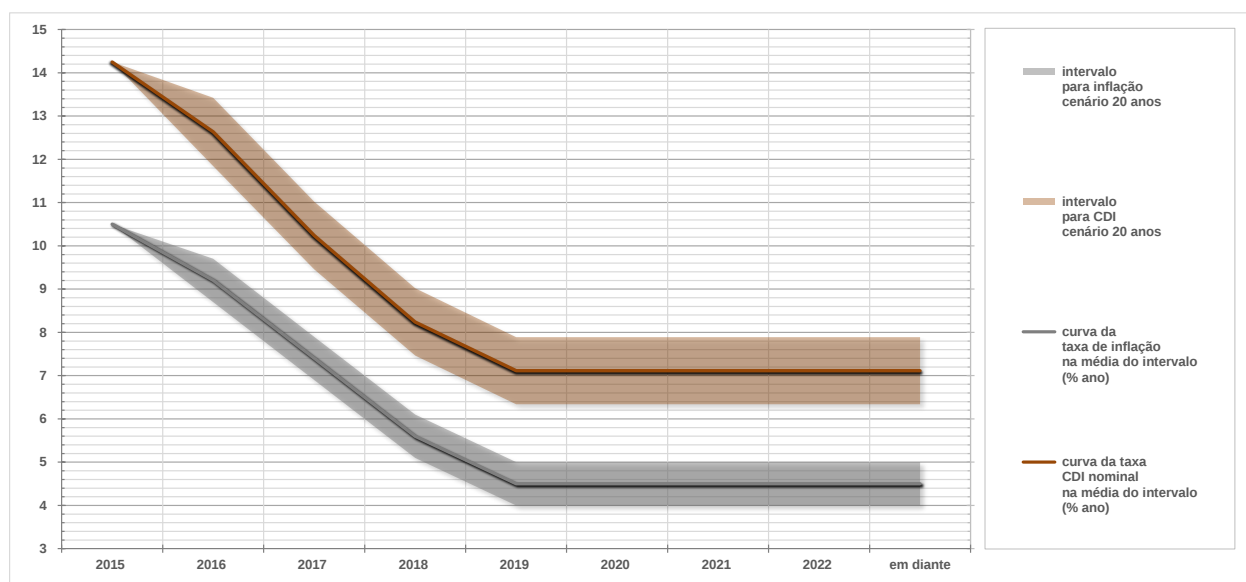
gráfico P3



4. INFLAÇÃO PELO IPCA E TAXA REFERENCIAL DE JUROS NOS CENÁRIOS

- Os contratos de locação de imóveis corporativos são ajustados pela inflação em ciclos discretos de 12 meses, de modo que, na moeda da base da análise verifica-se uma perda de poder de compra dentro de cada ciclo anual, que deve ser considerada, sob pena de comprometer a confiabilidade da | AQI |.
- As medidas de indicadores da qualidade do investimento em cotas do FII sempre estão presas a dois fatores: i. a taxa referencial de juros, que conduz à taxa de atratividade com a qual se precifica o valor de saída do investimento e ii. o múltiplo desta taxa referencial que se verifica pela taxa de atratividade percebida no mercado para investimentos equivalentes. Nesta | AQI |, os cenários de inflação e taxa referencial de juros utilizados estão no gráfico E1

gráfico E1



5. AS EVIDÊNCIAS DO MERCADO E PARÂMETROS PARA A ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FII

- O quadro D1 mostra os parâmetros de mercado para marcar a taxa de atratividade na precificação das cotas do FII e aqueles que orientam a estratégia de investimento do fundo.

quadro D1

parâmetros para definição da estratégia de aquisições do FI			
preços em [R\$ mai-16 /m2ABL]			
valor do aluguel mensal de referência para prédios corporativos classe A, na posição média da curva do mercado no ano 2016	ALUbase	71,00 / m2 ABL	
taxa de renda anual esperada para operações de risco baixo e ciclo longo (evidência dos FI)	TRA-E	7,00% anual	
preço de oferta de mercado com estes parâmetros (/ m2 ABL), precificado pelo cap-rate	PREbase	12.171	
PREbase / ALUbase		171	
cenário da economia na precificação, segundo critério recorrente no mercado			
taxa de inflação (% ano)		10,50%	
taxa nominal do CDI (% ano)		14,25%	
taxa efetiva de juros implícita no CDI		3,39%	
múltiplo aparente da taxa TRA-E (7,00% ano) contra a taxa CDI depois de impostos = referencial de atratividade setorial		1,51	
caracterização do preço máximo para compra pelo FI			desconto para PREbase
preço necessário para cobrir perda inflacionária e contas do FI, descontado de PREbase		10.440	14,2%
preço projetado para a estratégia do FI, associado ao ALUbase	PREmax	6.500	46,6%
PREmax / ALUbase		92	

Neste quadro notamos:

- i. o preço de referência que seria praticado seguindo princípio da perenidade (cap-rate), a partir da evidência de que os FIIs mais ativos do mercado e com portfolio equivalente (edifícios para escritórios), que resulta em R\$ 12.171 /m2ABL, para o padrão de aluguel referencial de R\$ 71,00 /m2 de ABL;
- ii. considerando que as receitas de locação são afetadas pela inflação, porque alugueis só sofrem ajuste em ciclos discretos de 12 meses, que existem despesas de gestão no FII e despesas da propriedade, que não são passadas para os locatários, o preço para atingir a taxa de atratividade referencial deveria ser descontado de 14,2%, no patamar de inflação do cenário referencial para 2016;
- iii. mas, considerando a conjuntura de mercado e as ofertas de investimento já identificadas, é razoável admitir uma meta de aquisição ao preço de referência de R\$ 6.500 /m2 ABL, que, atingido, leva a uma taxa de retorno para o investimento nas cotas do FII acima da taxa de atratividade prevalente no mercado competitivo;
- iv. figurando no quadro ainda o múltiplo aparente de 1,51 para marcar da taxa de atratividade referencial, que será utilizada nesta | AQI | na precificação das cotas do FII.

6. CAPITALIZAÇÃO, INVESTIMENTO E OPERAÇÃO DO FII

- O quadro D2 mostra o capital comprometido do FII e o seu uso nos investimentos e despesas, ilustrando as despesas operacionais recorrentes, além da marcação da taxa para formação do Fundo para Reposição de Ativos (FRA)⁷.

quadro D2

capitalização, investimento e operação do FII			
R\$ mil mai-16			
capital do FII	capFII	120.000	100,00%
compra de 17.676 m2 de ABL pelo preço PREmax	VALO-por	114.900	95,75%
despesas na aquisição do portfólio = [4,0% x VALO-por]		4.600	3,83%
cobertura de despesas antes da geração de renda dentro do FII (estimativa)		500	0,42%
contas da operação do FII			
despesas mensais com os vazios do portfólio (/m2 ABL vazia)		18,00	R\$ mai-16
impacto médio das contas de corretagem, carências e despesas com vazios		3,48%	receitas
despesas operacionais mensais da operação do FII (média)		12.000	R\$ mai-16
taxas de administração do FII e gestão do portfólio		4,00%	receitas livres
reserva de recursos no FII para Fundo de Reposição de Ativos	FRA	2,00%	receitas brutas
fundo de caixa a ser preservado no FII (reserva de segurança)		800	

⁷ Empreendimentos de base imobiliária - EBI (edifícios destinados à renda) devem ser administrados sob o princípio de receber investimentos continuados em adequação e atualização funcional, com o propósito de mantê-los competitivos dentro do seu mercado. A desatualização promove decadência, com repercussão na receita e na renda em padrões que não podem ser arbitrados na | AQI |, pois dependerão de verificar, quando ocorrer, o impacto de perda de qualidade na sua inserção de mercado.

- Com este portfolio de investimentos (17.676 m2 de ABL) gerando receita na curva de valores de locação estabelecidos no cenário referencial e com a receita submetida aos impactos de inflação (perda em moeda da base) e aos custos descritos no quadro D2, o fluxo de recursos em resumo anual⁸, esperado no ambiente do FII, está indicado no quadro D3. No cenário referencial desta | AQI | o fluxo está em regime a partir do ano 9 operacional até o ano 21 e as medidas de indicadores são feitas em fluxo em regime mensal, sendo este do quadro D3 uma síntese.

quadro D3

receita e geração de RODi no FII até o ano 21						cenário referencial			
R\$mil mai-16									
ano ref	aluguel mensal médio no portfólio do FII	receita bruta de locações	despesas com a propriedade	despesas operacionais no FII		resultado operacional	fundo para reposição de ativos	reserva de segurança	resultado operacional disponível no FII
		sem a perda inflacionária R\$ / m2 ABL		com perda inflacionária			contas mensais	administração e gestão	
média anual até ano 4	75,5	14.933	(689)	(144)	(564)	13.536	(299)		13.038
média anual 20 anos	91,6	18.877	(689)	(144)	(722)	17.322	(377)		16.944
1	71	12.288	(1.105)	(144)	(442)	10.597	(246)	(800)	9.551
2	74	15.091	(525)	(144)	(577)	13.845	(302)	-	13.543
3	77	15.825	(551)	(144)	(605)	14.525	(317)	-	14.209
4	80	16.529	(575)	(144)	(632)	15.178	(331)	-	14.847
5	84	17.340	(603)	(144)	(664)	15.929	(347)	-	15.582
6	88	18.171	(632)	(144)	(696)	16.699	(363)	-	16.336
7	92	19.003	(661)	(144)	(728)	17.470	(380)	-	17.090
8	97	20.012	(696)	(144)	(767)	18.405	(400)	-	18.004
9	97	20.166	(702)	(144)	(773)	18.547	(403)	-	18.144

⁸ Notar que a distribuição de RODi é mensal, servindo este fluxo para mostrar a síntese dentro de cada 12 meses contados da base.

7. QUALIDADE DO INVESTIMENTO NAS COTAS DO FII

- Os indicadores estão referenciados no quadro I1, ressaltando-se que | AQI | de investimento direto ou indireto (por meio de FII por exemplo) em empreendimentos de base imobiliária (EBI) explora um horizonte de 20 anos.

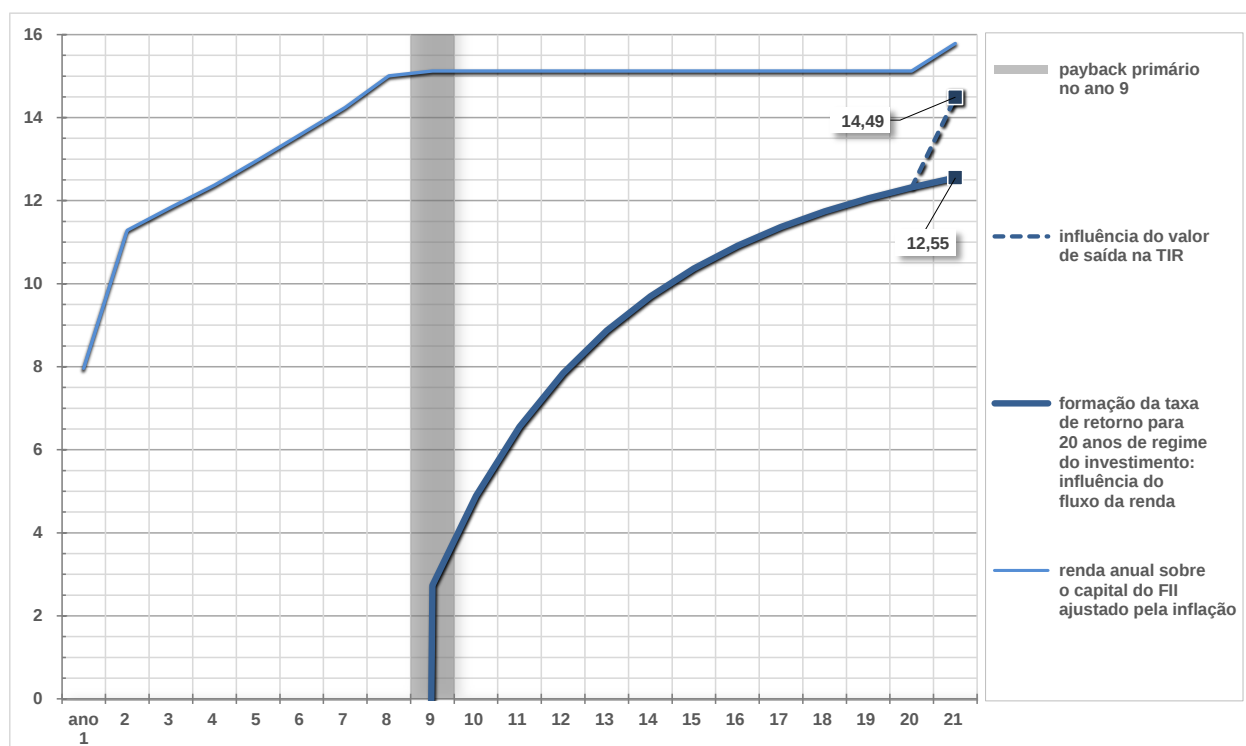
quadro I1

qualidade do investimento nas cotas do FI, dentro do cenário referencial	
ciclo de 20 anos em regime, encerrando no ano 21 da data base	
taxas equivalentes anuais	
taxa de retorno	
acima da inflação pelo Ipca (%)	14,49
nominal em BRL, pela inflação média do cenário (%)	20,09
múltiplo da taxa CDI equivalente, pela média do cenário referencial	2,99
payback do poder de compra do investimento à taxa média de inflação, ocorre no ano	9
duration a TIR	126 meses
ancoragem do investimento	
parte do investimento de 120.000 ancorada a TIR pelo fluxo da renda (%)	83,2
parte do investimento de 120.000 ancorada a TIR pelo valor de saída (%)	16,8
qualidade do investimento nas cotas do FI, sob impacto de riscos (cenários estressados*)	
taxa de retorno	
acima da inflação (%)	[12,8 - 13,0]
nominal em BRL, pela inflação média do cenário (%)	[18,3 - 18,6]
múltiplo da taxa CDI equivalente, pela média do cenário referencial	[2,73 - 2,77]
(*) cenário estressados para aluguel, taxa de ocupação, inflação e taxa CDI	

Comentários sobre os indicadores:

i. a taxa de retorno esperada no ciclo de 20 anos de operação é calculada levando em conta o fluxo da renda e a desativação do investimento ao final. Parte da taxa é gerada pelo valor de desativação, precificado no conceito cap-rate. O gráfico I2 mostra a formação da TIR, a posição de pay-back (ano 9) e o salto da TIR na saída do investimento. Se as cotas forem precificadas no conceito de renda perene e não com base no conceito de valor da propriedade, a TIR sobe de 14,49% para 15,59%, mantendo-se a parte da TIR formada pelo fluxo da renda em 12,55%;

gráfico I2

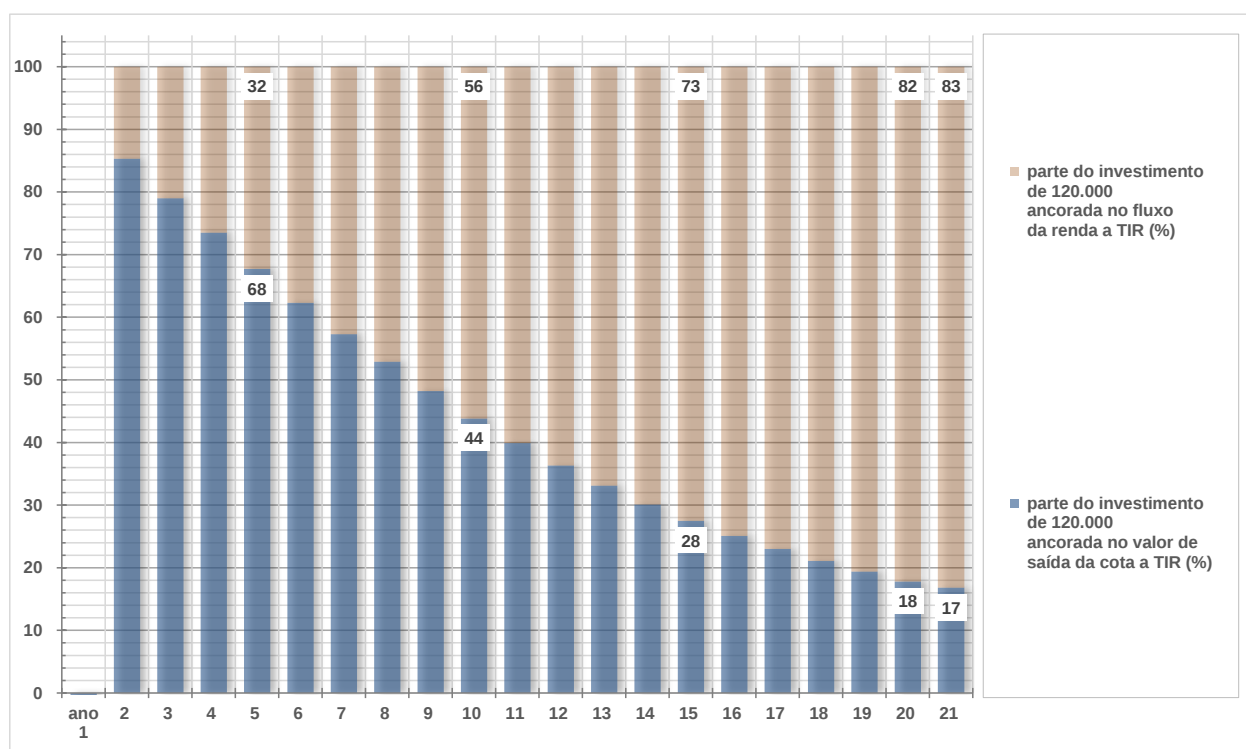


Notar: o pequeno salto na renda anual no ano 21 deve-se à consideração de que se faz uma reserva de segurança no ano 1 (vide fluxo do FII), que é devolvida neste ano 21.

ii. ancoragem do investimento tem o significado de que parte do investimento (o

capital do FII), à taxa de retorno 14,49% retorna por meio do fluxo da renda e a outra parte (para 100%) pelo valor de saída. Quanto mais longo é o horizonte do investimento, maior será a parte do investimento que retorna pelo fluxo da renda. O valor dessa parte é indicador de segurança, tendo em vista que a arbitragem de valor do ativo para tão longe da data do investimento é de risco elevado, mesmo que fundamentada em técnica adequada e conservadora. O gráfico I3 mostra como se comporta essa divisão ao longo do ciclo operacional, considerando a precificação das cotas pelo cap-rate;

gráfico I3



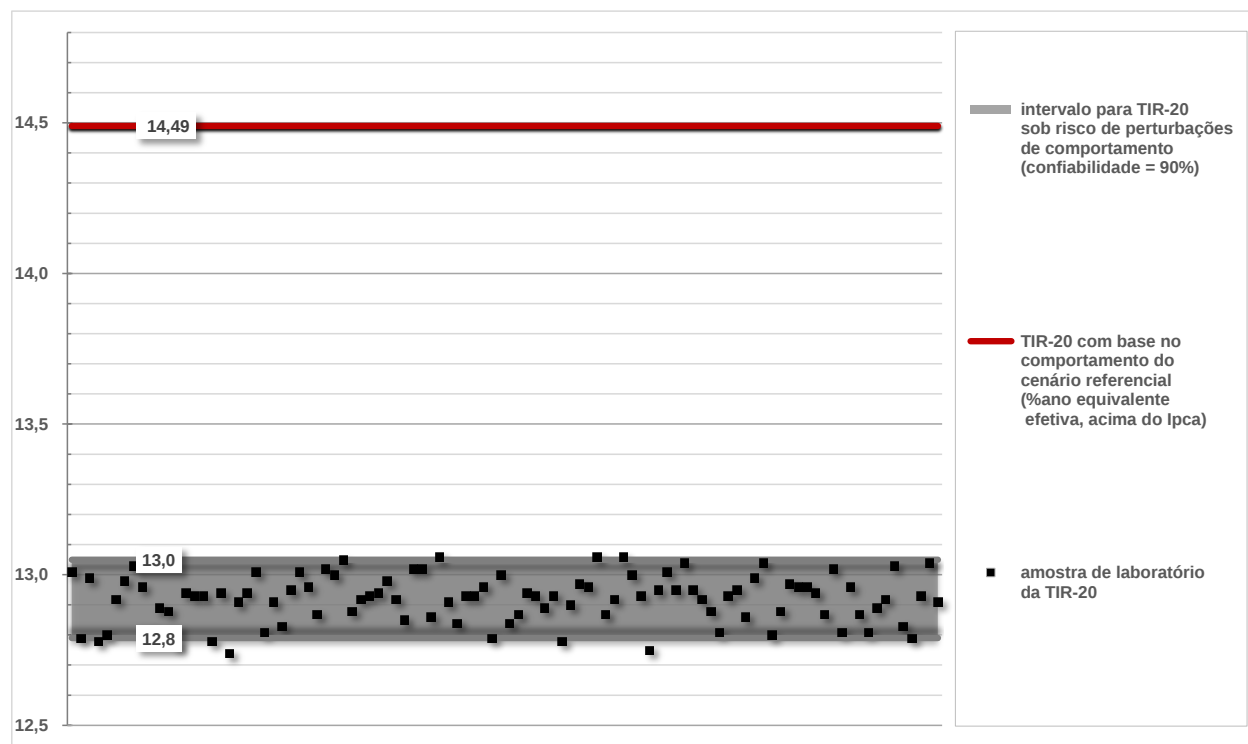
iii. a quebra da taxa de retorno para o intervalo indicado no quadro I1 resulta de análise sobre amostra de laboratório construída impondo perturbações de comportamento nas variáveis de comportamento que afetam a qualidade do investimento⁹. O que se perturba são as variáveis do cenário econômico, acompanhando os intervalos expostos no gráfico E1 (inflação e taxa referencial de juros) e o RODi derivado para os cotistas do FII (quadro D3) por meio de impacto nas receitas, nos vazios ou nos custos operacionais, limitada a quebra de RODi ao intervalo [0 - 10%].

⁹ Adiante ilustramos a amostra de laboratório construída por meio de geração de impacto de perturbação nos comportamentos na taxa de retorno do investimento.

8. RISCO DO INVESTIMENTO NAS COTAS DO FII

- Os riscos do investimento estão relatados no capítulo próprio do Prospecto. Neste item tratamos do impacto dos riscos relacionados com o comportamento do portfolio. Por diferentes vetores, a receita de locações pode sofrer impacto para baixo (perda de renda), como, por exemplo, queda no mercado competitivo, aumento de vazios por efeito da competitividade no mercado ou inadimplência de locatários sem recuperação. Também os custos podem afetar a renda, seja os vinculados aos vazios, como os de recolocação das locações, ou os custos operacionais dentro do FII (baixo impacto). Quebra de receita, combinada com aumento de custos impactam o RODi, de modo que a análise do impacto dos riscos é feita por meio da medida da TIR em diferentes cenários estressados de comportamento.
- O método mais adequado para medida do impacto dos riscos exige a montagem de cenários de comportamento perturbados sem controle, a menos da limitação imposta por fronteiras. No método, fazemos variações randômicas das variáveis de comportamento, consideradas as fronteiras (intervalos descritos nesta | AQI |), de modo que a cada mês no ciclo operacional, o RODi varia para baixo, construindo um fluxo de retorno para cada cenário estressado, que leva a uma determinada TIRdistorcida. Um conjunto de cenários leva à construção de um conjunto de TIRdistorcidas (a amostra de laboratório), do qual se extrai o intervalo de confiança para 90% de confiabilidade, como registrado no gráfico R1.

gráfico R1



9. A QUESTÃO DA PRECIFICAÇÃO (VALUATION) DAS COTAS DO FII

- Quando se faz um investimento em Empreendimento de Base Imobiliária (EBI) destinado à renda, como os escritórios do portfolio deste FII, ou se investe nas cotas do FII, que implica no investimento indireto no portfolio de EBIs do fundo, o retorno desse investimento compreende um fluxo de renda e o valor de saída do ativo (EBI ou cota), quando o investidor sai da sua posição. Análises da qualidade desse investimento (EBI ou cota de FII) devem considerar critérios de arbitragem de cenário referencial de comportamento, que conclui sobre o fluxo da renda esperada e de arbitragem do valor de saída.
- O horizonte de investimento constante na | AQI | deve ser longo, tendo em vista que esta é natureza desse investimento - aplicar recursos sob forte proteção de valor¹⁰, para receber renda por prazo longo, em fluxo com certa harmonia¹¹. Prazos longos exigem arbitragens de valores de receita (aluguel em edifícios corporativos) até muito além da base de análise, que devem ser sustentadas pela confiança de que o edifício se manterá competitivo no ciclo de análise. Essa competitividade é garantida quando se considera na | AQI | uma combinação entre: i. "final de ciclo",

¹⁰ EBI ou instrumentos de investimento derivados, como cotas de FII, não sofrem pressões especulativas de curto prazo, evidenciando-se sustentabilidade de valor de mercado sob pequenas oscilações em ciclos longos.

¹¹ Em regime operacional, os fluxos de receita tendem a respeitar uma certa harmonia, que se projeta para o fluxo da renda disponível para o investidor, porque os custos operacionais tendem a ser de baixa expressão diante da receita operacional nos EBI. Particularmente os edifícios de escritórios corporativos, objeto de investimento deste FII, são ocupados por meio de contratos de prazos longos (3 a 5 anos) e que são frequentemente renovados.

que marca a data de desinvestimento, mesmo que virtual, porque se trata de analisar, não de impor estratégia de investimento e ii. recolhimento de recursos para fundo de reposição de ativos (FRA), cuja função é promover as atualizações e adequações funcionais no edifício para que possa acompanhar o ritmo de evolução dos produtos no seu mercado competitivo. A recomendação técnica é que o ciclo de análise seja de 20 anos e que o recolhimento para o FRA seja calibrado em função de uma arbitragem de vida competitiva dos principais componentes do edifício¹².

- É necessário reconhecer que o empreendimento não vive indefinidamente e que não será perenemente competitivo. É falso utilizar esta premissa em uma | AQI |, como é inadequado admitir, sem fundamento, um cenário de geração de renda constante em todo o ciclo de investimento, como sendo espelho do momento do investimento. Como também é inadequado considerar que o ciclo de análise seja curto, porque, reduzindo o prazo de 20 anos, a influência da arbitragem do valor de saída na TIR do investimento cresce, contra a influência da renda e a arbitragem do valor de saída é de menor confiabilidade¹³ do que a da renda (ver gráfico I3). Arbitragem do valor de saída é técnica. Todavia, para precificar valor de EBI tem-se evidenciado mais comum utilizar os princípios da perenidade e do cenário espelho, no lugar da utilização de métodos melhor fundamentados para promover esta arbitragem, ainda que mais complexos. A simplificação leva a um julgamento de valor acima do razoável.

¹² Mesmo assim, é mandatório promover uma análise de riscos, medindo o efeito de perturbações de quebra de renda na TIR do investimento.

¹³ Arbitragem do valor de saída é técnica, mas o valor de saída é sujeito a pressões de mercado, cujo fundamento pode ser até especulativo.

- A questão técnica resume-se ao seguinte:
 - i. para arbitragem e valor em uma certa data B, levando em conta que a saída do investimento se dará em uma data F e que a TIR é T e a renda em cada período é R_k , sendo k o contador de períodos, o valor em B (V_B) será determinado pela expressão

$$V_B = \frac{V_F}{(1+T)^F} + \sum_1^F \frac{R_k}{(1+T)^k} \quad \{\text{expressão v}\}$$

- ii. se admitirmos que R_k é uma constante R (cenário adiante espelho da conjuntura atual) e a perenidade, que leva F ao infinito (∞), resultará

$$V_B = \frac{R}{T} \quad \{\text{expressão p}\}$$

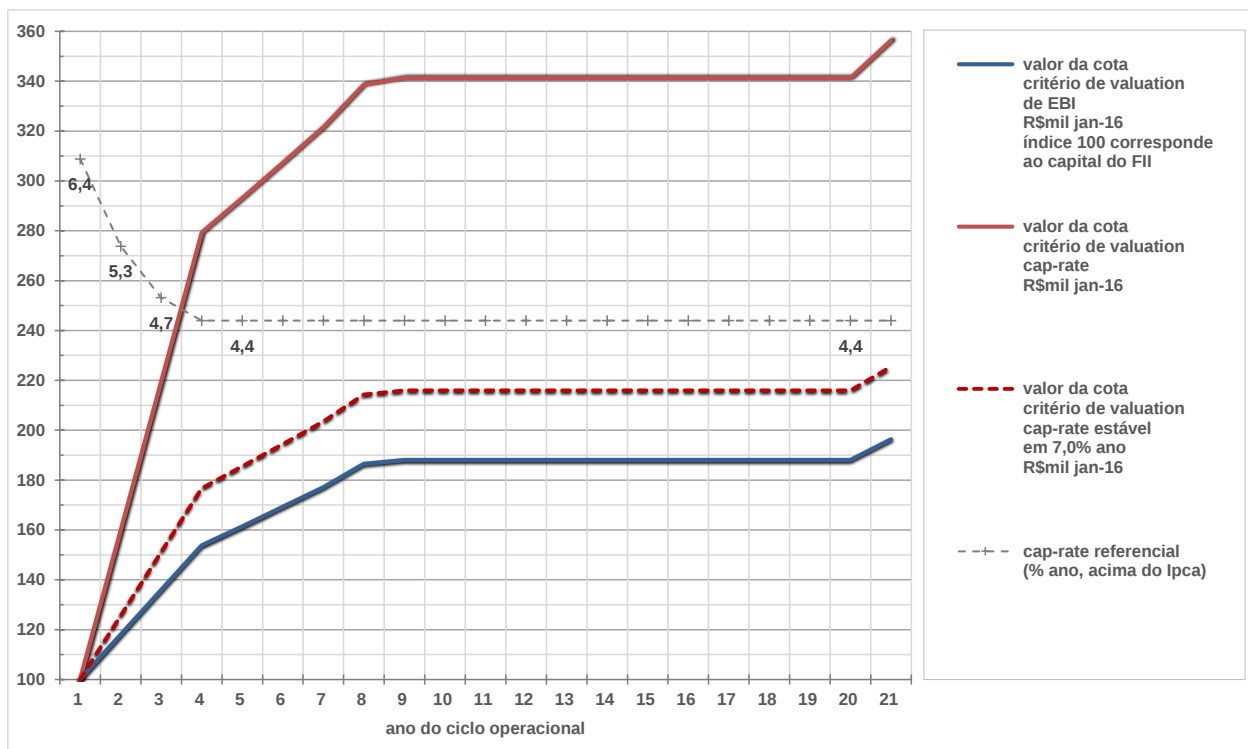
- iii. quando se faz o cálculo da renda recorrente de um investimento, se diz que a taxa de renda (capitalization rate = cap-rate) é $\left[\text{cap-rate}_k = \frac{R_k}{V} = \frac{R}{V_B} = \text{cap-rate} \right]$ na hipótese de R constante;

- iv. desse modo, impondo perenidade e uma taxa de atratividade para o investimento (T), que resultaria sendo a cap-rate, a arbitragem de valor se faz de forma simples pela {expressão p}. As evidências são de que o mercado arbitra valor de EBI e de cotas sob esta rotina, o que está equivocado. O adequado é utilizar a {expressão v}, na sua complexidade, sendo T a taxa de atratividade arbitrada para o investimento, que deve se basear na taxa prevalente encontrada no mercado para investimento competitivos, acrescida ou não de um fator de cobertura do risco próprio de cada empreendimento.

- O gráfico R2 ilustra as diferenças de valor das cotas do FII ao longo de 20 anos,

sendo precificadas seguindo as duas rotinas: i. perenidade e cap-rate, ou ii. 20 anos de ciclo operacional, fluxo de renda de acordo com o cenário referencial e não renda espelho e arbitragem de V_F conforme técnica adequada¹⁴.

gráfico R2



¹⁴ Princípios estabelecidos pelo Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da USP.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA

**CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB REGIME DE MELHORES
ESFORÇOS, DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA**

Pelo presente instrumento, as Partes (doravante assim designadas em conjunto e designadas individualmente como "Parte"):

- a) **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF nº 17.161.979/0001-82 ("Fundo"), neste ato representado por sua instituição administradora, BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM ("CVM") para administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1994, de 26 de maio de 1992, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.077.014/0001-89, com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.857 - conjunto 111 ("Administrador");
- b) **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, conjunto 111, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.077.014/0001-89 ("Coordenador Líder"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos;

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição ("Instrumento de Constituição")", formalizado em 24/10/2012 pelo Administrador, devidamente registrado perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade São Paulo em 25/10/2012, sob o nº 1.297.636, que também aprovou: (a) o inteiro teor de seu regulamento, o qual foi posteriormente alterado, consolidado e devidamente registrado perante o 8º Ofício de Registros de Títulos e Documentos da Cidade São Paulo sob o nº 1.405.641 em 02/05/2016;
- (ii) o Administrador pretende contratar, por conta e ordem do Fundo, o Coordenador Líder exclusivamente para realizar a distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, de 564.000 (quinhentas e sessenta e quatro mil) Cotas, no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) na Data de

Emissão, perfazendo o montante de R\$ 56.400.000,00(cincoenta e seis milhões e quatrocentos mil reais) observados os termos e condições deste Contrato de Distribuição (“Oferta”);

- (iii) o Coordenador Líder é instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, legalmente habilitada a executar o serviço de distribuição pública das Cotas,

Resolvem celebrar o presente “Contrato de Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, de Cotas da Terceira Emissão do Fundo de Investimento Pedra Negra Renda Imobiliária” (“Contrato de Distribuição”) que se regerá pela legislação aplicável à espécie e pelas Cláusulas e condições enunciadas abaixo:

Os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Contrato de Distribuição (estejam no singular ou no plural), que não sejam diversamente definidos neste Contrato de Distribuição, terão os significados que lhe são atribuídos no Regulamento e/ou no Prospecto Definitivo do Fundo (“Prospecto”).

CLÁUSULA PRIMEIRA DAS CARACTERÍSTICAS E REGISTROS DE EMISSÃO

1.1. O presente Contrato de Distribuição é, neste ato, firmado pelas Partes visando a oferta pública de distribuição da primeira emissão de 564.000 (quinhnetras e sessenta e quatro mil) Cotas do Fundo, observado o seguinte:

- (i) a Oferta dependerá de registro na CVM, conforme previsto nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”);
- (ii) a Oferta destina-se única e exclusividade a: pessoas físicas, jurídicas e fundos de investimento, brasileiros ou estrangeiros, e que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Serão atendidos os investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica. O produto é adequado para os clientes que possuem perfil moderado, arrojado e agressivo, conforme análise de perfil do investidor realizado pelo Coordenador Líder da Oferta. (“Público Alvo”); e
- (iii) as Cotas do Fundo serão integralizadas durante o prazo de duração do Fundo, conforme chamadas de capital da Administradora, conforme previsto em cada



Boletim de Subscrição, cuja minuta integra o Prospecto como seu “Anexo “ (“Boletim de Subscrição”).

CLÁUSULA SEGUNDA DO OBJETO

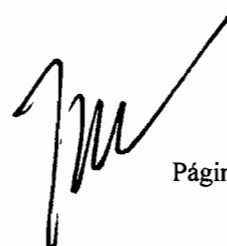
2.1. O Fundo tem por objeto precípua proporcionar aos Investidores (conforme abaixo definido) a valorização e a rentabilização de suas Cotas através da participação, nos termos da legislação aplicável, em investimentos de natureza imobiliária, por meio da aquisição de qualquer Ativo Alvo, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento e a política do Fundo.

CLÁUSULA TERCEIRA DO REGIME DE COLOCAÇÃO E DO PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. O Coordenador Líder, segundo os termos e condições deste Contrato de Distribuição, compromete-se a distribuir as Cotas publicamente, sob regime de melhores esforços de colocação.

3.2. A distribuição das Cotas, prevista neste Contrato de Distribuição, será realizada na forma e condições seguintes:

- (i) a colocação das Cotas será pública de acordo com a Instrução CVM nº 400 e em regime de melhores esforços, não sendo atribuída ao Coordenador Líder qualquer responsabilidade por eventuais Cotas não colocadas;
- (ii) a colocação pública das Cotas somente terá início após a expedição do registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início;
- (iii) a presente Distribuição observará o procedimento diferenciado de distribuição, observado o disposto no §3º do art. 33 da Instrução CVM nº 400, não havendo, neste caso, lotes máximos ou mínimos, nem reservas antecipadas;
- (iv) o prazo máximo para colocação pública das Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de publicação do Anúncio de Início, de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior, mediante a publicação do Anúncio de Encerramento; e



3.2.1. O valor de subscrição será definido de forma objetiva, não havendo lotes mínimos e máximos, sendo que o valor de aplicação inicial mínima será de R\$ 100,00 (cem reais), correspondentes a 1(uma) Cota.

3.3. O cumprimento, pelo Coordenador Líder, de suas obrigações previstas neste Contrato de Distribuição, relativas à subscrição efetiva das Cotas, é condicionado à integral satisfação de todas as condições abaixo definidas, anteriormente à data de início da Oferta, sem o que este Contrato de Distribuição não produzirá quaisquer efeitos:

- (i) o Fundo estar devidamente registrado na CVM;
- (ii) na data de início da Oferta, todas as declarações feitas pelo Administrador, constantes da Cláusula Quinta abaixo, serem verdadeiras, corretas, completas e precisas em seus aspectos materiais, e todas as obrigações do Administrador, constantes no presente instrumento, terem sido integralmente cumpridas, conforme o caso; e
- (iii) toda a documentação necessária à constituição do Fundo e à Oferta encontrarem-se: (a) aprovados pelo Coordenador Líder e por seus respectivos assessores legais; e (b) completos, incluindo no que se refere ao atendimento das normas da CVM.

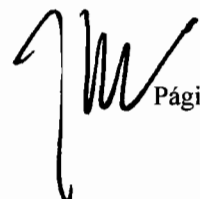
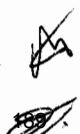
CLÁUSULA QUARTA DAS CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

4.1. O Coordenador Líder prestará serviços de distribuição das Cotas, consistindo no agenciamento exclusivo de investidores incluídos no Público Alvo da Oferta (em conjunto “Investidores” e individualmente “Investidor”), para aplicação de recursos no Fundo.

4.2. O Coordenador Líder declara conhecer o inteiro teor do Regulamento do Fundo incluindo, sem limitação, a política de investimentos, os riscos envolvidos e as taxas de administração, performance e demais taxas e despesas praticadas, e obriga-se a informá-las com total clareza aos Investidores, potenciais e efetivos.

CLÁUSULA QUINTA DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

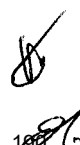
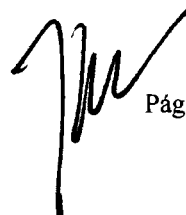
5.1. A fim de possibilitar a efetiva distribuição das Cotas, o Administrador, em nome do Fundo, obriga-se a:

 Página 4 de 11 

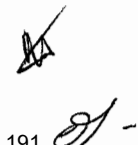
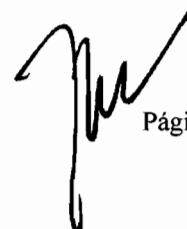
- (i) preparar todos os documentos requeridos pela Instrução CVM nº 400 e pela Instrução CVM nº 472, com todas as informações nela exigidas para análise e registro da Oferta, bem como outras que forem solicitadas pela CVM;
- (ii) responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações por ela prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;
- (iii) preencher todos os documentos necessários para o registro da Oferta na CVM e demais documentos e formulários que se fizerem necessários para a colocação das Cotas;
- (iv) efetuar o recolhimento de quaisquer despesas que venham a incidir sobre a Oferta e que sejam de responsabilidade do Fundo, incluindo, mas não se limitando à Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais de que trata a Lei nº 7.940, de 21 de dezembro de 1989, conforme alterada;
- (v) tomar as medidas necessárias para o arquivamento e registro de todos os atos referentes à Oferta na CVM e demais órgãos e autoridades competentes, bem como para a publicação de todos os atos, anúncios e documentos correlatos à Oferta, sendo que todos os custos incorridos no registro da Oferta serão de responsabilidade do Fundo, nos termos do Prospecto;
- (vi) zelar pelo bom desempenho da Oferta;
- (vii) manter à disposição e apresentar, quando solicitado pelo Coordenador Líder e/ou no prazo solicitado pela autoridade judicial ou regulatória, todos os documentos e informações utilizados na preparação dos documentos relacionados à Oferta; e
- (viii) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder qualquer ato ou fato relevante que possa vir a afetar a decisão por parte dos Investidores de adquirir as Cotas ou de exercer direitos a elas relativos, sendo que, em caso de descumprimento dessa obrigação, o Fundo desde já exime o Coordenador Líder de qualquer responsabilidade decorrente do disposto no §1º do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, que surja como consequência do não cumprimento do disposto neste item.

5.2. O Coordenador Líder obriga-se a:

- (i) estruturar e desenvolver todas as etapas de distribuição das Cotas, bem como acompanhar e controlar a sistemática da distribuição pública de tais Cotas;



- (ii) participar na elaboração e na verificação da consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas no âmbito da Oferta por ocasião de seu registro;
- (iii) preparar a redação do Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento, efetuando a devida publicação dos mesmos, assim como assessorar o Fundo na elaboração de todo o material necessário à distribuição pública das Cotas e demais documentos que se façam necessários;
- (iv) solicitar à CVM, juntamente com o Fundo, o registro da Oferta, acompanhado de todos os documentos exigidos pelas normas aplicáveis e praticar todos os atos necessários, assessorando o Fundo em todas as etapas da distribuição pública das Cotas, visando a obtenção de tal registro;
- (v) submeter previamente à CVM todo material necessário à divulgação da Oferta;
- (vi) suspender a distribuição na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade que venha a justificar a suspensão ou o cancelamento do registro, comunicando imediatamente à CVM, que verificará se a ocorrência do fato ou da irregularidade são sanáveis;
- (vii) certificar-se de que a presente Oferta seja processada de acordo com todos os termos da legislação em vigor e que todas as normas e regulamentos da CVM sejam integralmente respeitados;
- (viii) desenvolver esforços no sentido de verificar a suficiência e qualidade das informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição e necessárias a uma tomada de decisão por parte de Investidores;
- (ix) comunicar imediatamente à CVM, eventual rescisão, resolução, denúncia, revogação, rescisão ou alteração do presente Contrato de Distribuição;
- (x) guardar, nos termos da legislação aplicável, a documentação comprobatória de sua diligência, utilizada para a elaboração dos documentos da Oferta e dos demais documentos relativos ao processo de registro desta Oferta na CVM;
- (xi) prestar ao público investidor as informações e esclarecimentos necessários relativos à distribuição pública das Cotas, dando ampla divulgação à Oferta, inclusive por meio da publicação do Anúncio de Início de distribuição; e
- (xii) preparar, em conjunto com o Fundo, toda a documentação necessária para a realização das apresentações relativas à Oferta.



CLÁUSULA SEXTA DAS DECLARAÇÕES

6.1. O Coordenador Líder declara e garante ao Fundo, na data de assinatura deste Contrato de Distribuição, que:

- (i) está devidamente autorizado a celebrar este Contrato de Distribuição e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ii) a celebração deste Contrato de Distribuição e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente por ele assumida; e
- (iii) este Contrato de Distribuição constitui obrigação lícita, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e condições.

6.2. O Administrador declara e garante ao Fundo, na data de assinatura deste Contrato de Distribuição, que:

- (i) o Fundo é uma comunhão de interesses validamente constituída sob a forma de condomínio fechado, na forma da Instrução CVM nº 472, estando apto a cumprir as normas da CVM aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários;
- (ii) é uma pessoa jurídica de direito privado, validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente habilitada e autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a administrar fundos de investimento;
- (iii) a celebração deste Contrato de Distribuição e a assunção e o cumprimento das obrigações deste decorrentes estão devidamente autorizados pelos seus atos constitutivos;
- (iv) seus representantes legais, que assinam este Contrato de Distribuição, têm poderes regulamentares e estatutários para tanto, assim como para assumir, em nome próprio ou por conta e ordem do Fundo, as obrigações deste decorrentes;
- (vi) todas as declarações e informações relativas ao Administrador contidas no Prospecto serão verdadeiras e precisas; não haverá outros fatos em relação ao Administrador cuja omissão, no contexto da Oferta, faça com que alguma informação do Prospecto, com relação ao Administrador, seja enganosa, incorreta ou inverídica; e



- (vii) encontra-se técnica e operacionalmente habilitado e autorizado a prestar os serviços de administração do Fundo, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos que vierem a ser estabelecidos pelo Regulamento e pela regulamentação aplicável.

CLÁUSULA SÉTIMA DA REMUNERAÇÃO

7.1. A remuneração devida ao Coordenador Líder, a título de comissão de colocação, será equivalente a 0,05% (cinco centésimos de por cento) do volume total subscrito no âmbito da Oferta e deverá ser pago pelo Fundo, em moeda corrente nacional, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de subscrição das Cotas.

7.2. Não serão devidas ao Coordenador Líder quaisquer outras comissões a título de remuneração.

CLÁUSULA OITAVA DA REPRESENTAÇÃO

8.1. O Coordenador Líder fica autorizado a representar o Fundo perante a CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todo e qualquer documento necessário à implementação do objeto do presente Contrato de Distribuição.

CLÁUSULA NONA DA PARTICIPAÇÃO DE OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS NA OFERTA DE COTAS DO FUNDO

9.1. O Coordenador Líder poderá contratar instituições integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários para realizar, sob sua coordenação, a distribuição pública das Cotas, por meio da celebração de contrato de adesão específico, por meio do qual estes deverão aderir e comprometer-se a respeitar todos os termos e condições deste Contrato de Distribuição ("Instituições Participantes"), até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM.

9.2. Com o objetivo de possibilitar ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes cumprirem com as suas obrigações decorrentes deste Contrato de Distribuição e, conforme o caso, do respectivo Termo de Adesão, ficam o Coordenador Líder e cada uma das Instituições Participantes, constituídas pelo



Administrador como suas bastantes procuradoras, investidas de poderes especiais a serem exercidos, em conjunto ou isoladamente, para que passem quitação nos boletins de subscrição das Cotas cujo processamento venha a ser realizado por eles. Este mandato vigorará até a publicação do Anúncio de Encerramento.

CLÁUSULA DÉCIMA DA VIGÊNCIA E RESCISÃO

10.1. O prazo de duração deste Contrato de Distribuição começa a partir da data de sua assinatura e finda, na data do cumprimento, pelas Partes, de todas as obrigações, principais e acessórias dele decorrentes.

10.2. O presente Contrato de Distribuição poderá ser resilido a qualquer momento, por qualquer das Partes, mediante notificação escrita às demais Partes e ao Administrador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

10.3. No caso de extinção deste Contrato de Distribuição, por qualquer motivo, as Partes comprometem-se a:

- (i) tomar todas as providências necessárias para a continuidade das atribuições relativas ao Fundo;
- (ii) cessar imediatamente a possibilidade de distribuição de Cotas do Fundo; e
- (iii) empenhar-se na liquidação de todas as obrigações pendentes do presente Contrato de Distribuição nos termos da regulamentação em vigor, bem como zelar pelos interesses e direitos dos Investidores.

10.4. Não obstante o disposto nos itens anteriores, este Contrato de Distribuição será considerado automaticamente rescindido, de pleno direito, e independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, se for requerida falência, apresentada proposta de recuperação extrajudicial, requerida recuperação judicial, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração especial temporária de quaisquer das Partes e/ou do Administrador.

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]
Página 9 de 11 *[Handwritten mark]*
[Handwritten mark]

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DAS RESPONSABILIDADES E COMPROMISSOS

11.1. Cada uma das Partes responderá isoladamente perante a CVM pelos atos que praticar no exercício de suas funções decorrentes deste Contrato de Distribuição.

11.2. O Coordenador Líder responderá perante o Administrador e ao Fundo pelos eventuais prejuízos decorrentes de comprovada culpa ou dolo na prestação de serviços de colocação de Cotas, responsabilizando-se, ademais, pelas multas, atualizações monetárias e juros daí decorrentes e que venham a ser cobrados do Administrador.

11.3. Do mesmo modo responderá o Administrador perante o Coordenador Líder e o Fundo pelos eventuais prejuízos decorrentes de comprovado dolo ou culpa nas obrigações descritas neste Contrato de Distribuição, responsabilizando-se, ademais, pelas multas, atualizações monetárias e juros daí decorrentes e que venham a ser cobrados do Coordenador Líder e/ou do Fundo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Os serviços prestados na presente contratação não geram vínculo de exclusividade entre as Partes.

12.2. Todas as notificações pertinentes a esse Contrato de Distribuição deverão ser feitas por escrito, para os endereços constantes do preâmbulo ou outros que, por escrito, forem comunicados por uma Parte ou pelo Administrador às demais.

12.3. Ressalvadas as autorizações expressas previstas neste instrumento, os serviços prestados pelo Coordenador Líder ao Fundo, nos termos deste Contrato de Distribuição não podem ser cedidos, subcontratados ou repassados, nem integral, nem parcialmente, a terceiros.

12.4. Se qualquer das Partes e/ou o Administrador, em qualquer tempo ou período, não fizer valer qualquer um ou mais dos termos ou condições deste instrumento, isso não será considerado novação ou renúncia dos referidos termos ou condições ou do direito de, em qualquer tempo posterior, fazer valer todos os termos e condições deste instrumento. A renúncia e novação serão sempre feitas por escrito, de modo expresso e inequívoco.

12.5. O presente instrumento constitui o acordo integral entre as Partes e o Administrador, superando quaisquer entendimentos orais ou escritos anteriores, não caracterizando qualquer forma de associação ou *joint-venture* entre as Partes e o Administrador.

12.6. Não existe vínculo empregatício entre os funcionários de cada uma das Partes e/ou do Administrador, nem se estabelecerá entre cada uma das Partes e/ou a Administrador qualquer forma de associação, solidariedade ou vínculo societário, competindo, portanto, a cada uma delas, particularmente e com exclusividade, o cumprimento das suas respectivas obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, fiscais e tributárias, na forma da legislação em vigor.

12.7. O presente Contrato de Distribuição obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título.

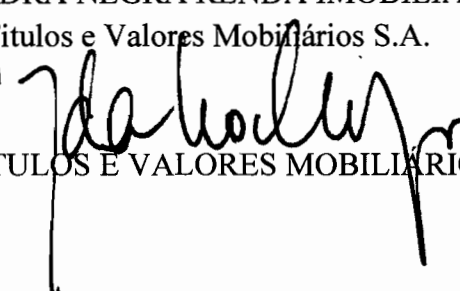
12.8. Fica eleito o foro da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir eventuais dúvidas entre as Partes.

E por estarem, assim, justos e contratados, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias, perante as testemunhas abaixo.

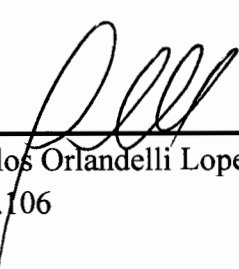
São Paulo, 30 de maio de 2016

Partes:


FUNDO DE INVEST. IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
Por sua administradora BR-Capital Distr. Títulos e Valores Mobiliários S.A.


Candina A. G. Gregório
BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Testemunhas:


Nome: Carlos Orlandelli Lopes
RG: 8.600.106


Nome: Nanci M.S. Anesi
RG: 15.619.455-7

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA SECUNDÁRIA

**CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB REGIME DE MELHORES
ESFORÇOS, DE COTAS DAS 1ª e 2ª EMISSÕES DO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA**

Pelo presente instrumento, as Partes (doravante assim designadas em conjunto e designadas individualmente como "Parte"):

- a) **PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A.**, ("Predial") sociedade por ações, com sede na Cidade de Itaúna, Estado de Minas Gerais, na Praça Doutor Augusto Gonçalves, nº 146, SL 2 sala 10, Centro, CEP 35680-054, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.316.401/0001-20, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos.
- b) **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, conjunto 111, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.077.014/0001-89 ("Coordenador Líder"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos;

E, como interveniente anuente:

- c) **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF nº 17.161.979/0001-82 ("Fundo"), neste ato representado por sua instituição administradora, BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM ("CVM") para administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1994, de 26 de maio de 1992, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.077.014/0001-89, com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.857 - conjunto 111 ("Administrador");

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição ("Instrumento de Constituição")", formalizado em 24/10/2012 pelo Administrador, devidamente registrado perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade São Paulo em 25/10/2012, sob o nº 1.297.636, que também aprovou: (a) o inteiro teor de seu regulamento, o

qual foi posteriormente alterado, consolidado e devidamente registrado perante o 8º Ofício de Registros de Títulos e Documentos da Cidade São Paulo sob o nº 1.405.641 em 02/05/2016;

- (ii) a Predial pretende contratar o Coordenador Líder exclusivamente para realizar a distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, de 636.000 (seiscentas e trinta e seis mil) Cotas, no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) na Data de Emissão, perfazendo o montante de R\$ 63.600.000,00 (sessenta e três milhões e seiscentos mil reais) observados os termos e condições deste Contrato de Distribuição (“Oferta”);
- (iii) o Coordenador Líder é instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, legalmente habilitada a executar o serviço de distribuição pública das Cotas,

Resolvem celebrar o presente “Contrato de Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, de Cotas da Primeira e da Segunda Emissões do Fundo de Investimento Pedra Negra Renda Imobiliária” (“Contrato de Distribuição”) que se regerá pela legislação aplicável à espécie e pelas Cláusulas e condições enunciadas abaixo:

Os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Contrato de Distribuição (estejam no singular ou no plural), que não sejam diversamente definidos neste Contrato de Distribuição, terão os significados que lhe são atribuídos no Regulamento e/ou no Prospecto Definitivo do Fundo (“Prospecto”).

CLÁUSULA PRIMEIRA DAS CARACTERÍSTICAS E REGISTROS DE EMISSÃO

1.1. O presente Contrato de Distribuição é, neste ato, firmado pelas Partes visando a oferta pública de distribuição da primeira emissão de 636.000 (seiscentas e trinta e seis mil) Cotas do Fundo, observado o seguinte:

- (i) a Oferta dependerá de registro na CVM, conforme previsto nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”);
- (ii) a Oferta destina-se única e exclusividade a: pessoas físicas, jurídicas e fundos de investimento, brasileiros ou estrangeiros, e que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Serão atendidos os investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da

Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica. O produto é adequado para os clientes que possuem perfil moderado, arrojado e agressivo, conforme análise de perfil do investidor realizado pelo Coordenador Líder da Oferta. (“Público Alvo”); e

- (iii) as Cotas do Fundo serão pagas à vista conforme previsto em cada Contrato de Compra e Venda de Quotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária, cuja minuta integra o Prospecto como seu “Anexo VI” (“Contrato de Compra e Venda de Quotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária”).

CLÁUSULA SEGUNDA DO OBJETO

2.1. O Fundo tem por objeto precípua proporcionar aos Investidores (conforme abaixo definido) a valorização e a rentabilização de suas Cotas através da participação, 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 do Fundo.

CLÁUSULA TERCEIRA DO REGIME DE COLOCAÇÃO E DO PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. O Coordenador Líder, segundo os termos e condições deste Contrato de Distribuição, compromete-se a distribuir as Cotas publicamente, sob regime de melhores esforços de colocação.

3.2. A distribuição das Cotas, prevista neste Contrato de Distribuição, será realizada na forma e condições seguintes:

- (i) a colocação das Cotas será pública de acordo com a Instrução CVM nº 400 e em regime de melhores esforços, não sendo atribuída ao Coordenador Líder qualquer responsabilidade por eventuais Cotas não colocadas;
- (ii) a colocação pública das Cotas somente terá início após a expedição do registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início;
- (iii) a presente Distribuição observará o procedimento diferenciado de distribuição, observado o disposto no §3º do art. 33 da Instrução CVM nº 400, não havendo, neste caso, lotes máximos ou mínimos, nem reservas antecipadas;

- (iv) o prazo máximo para colocação pública das Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de publicação do Anúncio de Início, de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior, mediante a publicação do Anúncio de Encerramento; e

3.2.1. O valor de aquisição será definido de forma objetiva, não havendo lotes mínimos e máximos, sendo que o valor de aplicação inicial mínima será de R\$ 100,00 (cem reais), correspondentes a 1 (uma) Cota.

3.3. O cumprimento, pelo Coordenador Líder, de suas obrigações previstas neste Contrato de Distribuição, relativas à subscrição efetiva das Cotas, é condicionado à integral satisfação de todas as condições abaixo definidas, anteriormente à data de início da Oferta, sem o que este Contrato de Distribuição não produzirá quaisquer efeitos:

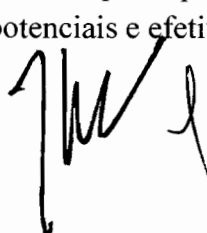
- (i) o Fundo estar devidamente registrado na CVM;
- (ii) na data de início da Oferta, todas as declarações feitas pelo Administrador, constantes da Cláusula Quinta abaixo, serem verdadeiras, corretas, completas e precisas em seus aspectos materiais, e todas as obrigações do Administrador, constantes no presente instrumento, terem sido integralmente cumpridas, conforme o caso; e
- (iii) toda a documentação necessária à constituição do Fundo e à Oferta encontrarem-se: (a) aprovados pelo Coordenador Líder e por seus respectivos assessores legais; e (b) completos, incluindo no que se refere ao atendimento das normas da CVM.

CLÁUSULA QUARTA

DAS CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

4.1. O Coordenador Líder prestará serviços de distribuição das Cotas, consistindo no agenciamento exclusivo de investidores incluídos no Público Alvo da Oferta (em conjunto “Investidores” e individualmente “Investidor”), para aplicação de recursos no Fundo.

4.2. O Coordenador Líder declara conhecer o inteiro teor do Regulamento do Fundo incluindo, sem limitação, a política de investimentos, os riscos envolvidos e as taxas de administração, performance e demais taxas e despesas praticadas, e obriga-se a informá-las com total clareza aos Investidores, potenciais e efetivos.



CLÁUSULA QUINTA DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. A fim de possibilitar a efetiva distribuição das Cotas, a Predial obriga-se a:

- (i) preparar todos os documentos requeridos pela Instrução CVM nº 400 e pela Instrução CVM nº 472, com todas as informações nela exigidas para análise e registro da Oferta, bem como outras que forem solicitadas pela CVM;
- (ii) responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações por ela prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;
- (iii) preencher todos os documentos necessários para o registro da Oferta na CVM e demais documentos e formulários que se fizerem necessários para a colocação das Cotas;
- (iv) efetuar o recolhimento de quaisquer despesas que venham a incidir sobre a Oferta e que sejam de responsabilidade da Predial, incluindo, mas não se limitando à Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais de que trata a Lei nº 7.940, de 21 de dezembro de 1989, conforme alterada;
- (v) tomar as medidas necessárias para o arquivamento e registro de todos os atos referentes à Oferta na CVM e demais órgãos e autoridades competentes, bem como para a publicação de todos os atos, anúncios e documentos correlatos à Oferta, sendo que todos os custos incorridos no registro da Oferta serão de responsabilidade da Predial, nos termos do Prospecto;
- (vi) zelar pelo bom desempenho da Oferta;
- (vii) manter à disposição e apresentar, quando solicitado pelo Coordenador Líder e/ou no prazo solicitado pela autoridade judicial ou regulatória, todos os documentos e informações utilizados na preparação dos documentos relacionados à Oferta; e
- (viii) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder qualquer ato ou fato relevante que possa vir a afetar a decisão por parte dos Investidores de adquirir as Cotas ou de exercer direitos a elas relativos, sendo que, em caso de descumprimento dessa obrigação, a Predial desde já exime o Coordenador Líder de qualquer responsabilidade decorrente do disposto no §1º do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, que surja como consequência do não cumprimento do disposto neste item.



5.2. O Coordenador Líder obriga-se a:

- (i) estruturar e desenvolver todas as etapas de distribuição das Cotas, bem como acompanhar e controlar a sistemática da distribuição pública de tais Cotas;
- (ii) participar na elaboração e na verificação da consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas no âmbito da Oferta por ocasião de seu registro;
- (iii) preparar a redação do Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento, efetuando a devida publicação dos mesmos, assim como assessorar a Predial na elaboração de todo o material necessário à distribuição pública das Cotas e demais documentos que se façam necessários;
- (iv) solicitar à CVM, juntamente com a Predial, o registro da Oferta, acompanhado de todos os documentos exigidos pelas normas aplicáveis e praticar todos os atos necessários, assessorando a Predial em todas as etapas da distribuição pública das Cotas, visando a obtenção de tal registro;
- (v) submeter previamente à CVM todo material necessário à divulgação da Oferta;
- (vi) suspender a distribuição na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade que venha a justificar a suspensão ou o cancelamento do registro, comunicando imediatamente à CVM, que verificará se a ocorrência do fato ou da irregularidade são sanáveis;
- (vii) certificar-se de que a presente Oferta seja processada de acordo com todos os termos da legislação em vigor e que todas as normas e regulamentos da CVM sejam integralmente respeitados;
- (viii) desenvolver esforços no sentido de verificar a suficiência e qualidade das informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição e necessárias a uma tomada de decisão por parte de Investidores;
- (ix) comunicar imediatamente à CVM, eventual rescisão, resolução, denúncia, revogação, rescisão ou alteração do presente Contrato de Distribuição;
- (x) guardar, nos termos da legislação aplicável, a documentação comprobatória de sua diligência, utilizada para a elaboração dos documentos da Oferta e dos demais documentos relativos ao processo de registro desta Oferta na CVM;



- (xi) prestar ao público investidor as informações e esclarecimentos necessários relativos à distribuição pública das Cotas, dando ampla divulgação à Oferta, inclusive por meio da publicação do Anúncio de Início de distribuição; e
- (xii) preparar, em conjunto com a Predial, toda a documentação necessária para a realização das apresentações relativas à Oferta.

CLÁUSULA SEXTA DAS DECLARAÇÕES

6.1. O Coordenador Líder declara e garante à Predial, na data de assinatura deste Contrato de Distribuição, que:

- (i) está devidamente autorizado a celebrar este Contrato de Distribuição e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ii) a celebração deste Contrato de Distribuição e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente por ele assumida; e
- (iii) este Contrato de Distribuição constitui obrigação lícita, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e condições.

6.2. O Administrador declara e garante à Predial, na data de assinatura deste Contrato de Distribuição, que:

- (i) o Fundo é uma comunhão de interesses validamente constituída sob a forma de condomínio fechado, na forma da Instrução CVM nº 472, estando apto a cumprir as normas da CVM aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários;
- (ii) é uma pessoa jurídica de direito privado, validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente habilitada e autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a administrar fundos de investimento;
- (iii) a celebração deste Contrato de Distribuição e a assunção e o cumprimento das obrigações deste decorrentes estão devidamente autorizados pelos seus atos constitutivos;



- (iv) seus representantes legais, que assinam este Contrato de Distribuição, têm poderes regulamentares e estatutários para tanto, assim como para assumir, em nome próprio ou por conta e ordem do Fundo, as obrigações deste decorrentes;
- (vi) todas as declarações e informações relativas ao Administrador contidas no Prospecto serão verdadeiras e precisas; não haverá outros fatos em relação ao Administrador cuja omissão, no contexto da Oferta, faça com que alguma informação do Prospecto, com relação ao Administrador, seja enganosa, incorreta ou inverídica; e
- (vii) encontra-se técnica e operacionalmente habilitado e autorizado a prestar os serviços de administração do Fundo, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos que vierem a ser estabelecidos pelo Regulamento e pela regulamentação aplicável.

CLÁUSULA SÉTIMA DA REMUNERAÇÃO

7.1. A remuneração devida ao Coordenador Líder, a título de comissão de colocação, será equivalente a 0,05% (cinco centésimos de por cento) do volume total subscrito no âmbito da Oferta e deverá ser pago pela Predial, em moeda corrente nacional, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de aquisição das Cotas.

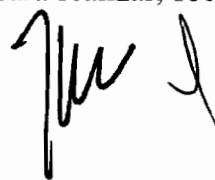
7.2. Não serão devidas ao Coordenador Líder quaisquer outras comissões a título de remuneração.

CLÁUSULA OITAVA DA REPRESENTAÇÃO

8.1. O Coordenador Líder fica autorizado a representar a Predial perante a CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todo e qualquer documento necessário à implementação do objeto do presente Contrato de Distribuição.

CLÁUSULA NONA DA PARTICIPAÇÃO DE OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS NA OFERTA DE COTAS DO FUNDO

9.1. O Coordenador Líder poderá contratar instituições integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários para realizar, sob sua coordenação, a



distribuição pública das Cotas, por meio da celebração de contrato de adesão específico, por meio do qual estes deverão aderir e comprometer-se a respeitar todos os termos e condições deste Contrato de Distribuição (“Instituições Participantes”), até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM.

9.2. Com o objetivo de possibilitar ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes cumprirem com as suas obrigações decorrentes deste Contrato de Distribuição e, conforme o caso, do respectivo Termo de Adesão, ficam o Coordenador Líder e cada uma das Instituições Participantes, constituídas pela Predial como suas bastantes procuradoras, investidas de poderes especiais a serem exercidos, em conjunto ou isoladamente, para que passem quitação nos “Contrato de Compra e Venda de Quotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária” das Cotas cujo processamento venha a ser realizado por eles. Este mandato vigorará até a publicação do Anúncio de Encerramento.

CLÁUSULA DÉCIMA DA VIGÊNCIA E RESCISÃO

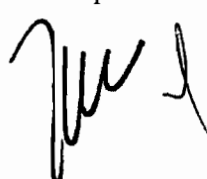
10.1. O prazo de duração deste Contrato de Distribuição começa a partir da data de sua assinatura e finda, na data do cumprimento, pelas Partes, de todas as obrigações, principais e acessórias dele decorrentes.

10.2. O presente Contrato de Distribuição poderá ser resilido a qualquer momento, por qualquer das Partes, mediante notificação escrita às demais Partes e ao Administrador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

10.3. No caso de extinção deste Contrato de Distribuição, por qualquer motivo, as Partes comprometem-se a:

- (i) tomar todas as providências necessárias para a continuidade das atribuições relativas ao Fundo e à Predial;
- (ii) cessar imediatamente a possibilidade de distribuição de Cotas do Fundo; e
- (iii) empenhar-se na liquidação de todas as obrigações pendentes do presente Contrato de Distribuição nos termos da regulamentação em vigor, bem como zelar pelos interesses e direitos dos Investidores.

10.4. Não obstante o disposto nos itens anteriores, este Contrato de Distribuição será considerado automaticamente rescindido, de pleno direito, e independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, se for requerida falência, apresentada



proposta de recuperação extrajudicial, requerida recuperação judicial, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração especial temporária de quaisquer das Partes e/ou do Administrador.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DAS RESPONSABILIDADES E COMPROMISSOS

11.1. Cada uma das Partes responderá isoladamente perante a CVM pelos atos que praticar no exercício de suas funções decorrentes deste Contrato de Distribuição.

11.2. O Coordenador Líder responderá perante o Administrador e à Predial pelos eventuais prejuízos decorrentes de comprovada culpa ou dolo na prestação de serviços de colocação de Cotas, responsabilizando-se, ademais, pelas multas, atualizações monetárias e juros daí decorrentes e que venham a ser cobrados do Administrador e/ou da Predial.

11.3. Do mesmo modo responderá o Administrador perante o Coordenador Líder à Predial pelos eventuais prejuízos decorrentes de comprovado dolo ou culpa nas obrigações descritas neste Contrato de Distribuição, responsabilizando-se, ademais, pelas multas, atualizações monetárias e juros daí decorrentes e que venham a ser cobrados do Coordenador Líder e/ou da Predial.

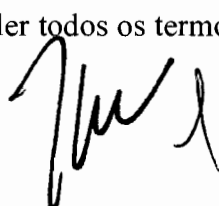
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Os serviços prestados na presente contratação não geram vínculo de exclusividade entre as Partes.

12.2. Todas as notificações pertinentes a esse Contrato de Distribuição deverão ser feitas por escrito, para os endereços constantes do preâmbulo ou outros que, por escrito, forem comunicados por uma Parte ou pelo Administrador às demais.

12.3. Ressalvadas as autorizações expressas previstas neste instrumento, os serviços prestados pelo Coordenador Líder à Predial, nos termos deste Contrato de Distribuição não podem ser cedidos, subcontratados ou repassados, nem integral, nem parcialmente, a terceiros.

12.4. Se qualquer das Partes e/ou o Administrador, em qualquer tempo ou período, não fizer valer qualquer um ou mais dos termos ou condições deste instrumento, isso não será considerado novação ou renúncia dos referidos termos ou condições ou do direito de, em qualquer tempo posterior, fazer valer todos os termos e condições deste



instrumento. A renúncia e novação serão sempre feitas por escrito, de modo expresse e inequívoco.

12.5. O presente instrumento constitui o acordo integral entre as Partes e o Administrador, superando quaisquer entendimentos orais ou escritos anteriores, não caracterizando qualquer forma de associação ou *joint-venture* entre as Partes e o Administrador.

12.6. Não existe vínculo empregatício entre os funcionários de cada uma das Partes e/ou do Administrador, nem se estabelecerá entre cada uma das Partes e/ou a Administrador qualquer forma de associação, solidariedade ou vínculo societário, competindo, portanto, a cada uma delas, particularmente e com exclusividade, o cumprimento das suas respectivas obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, fiscais e tributárias, na forma da legislação em vigor.

12.7. O presente Contrato de Distribuição obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título.

12.8. Fica eleito o foro da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir eventuais dúvidas entre as Partes.

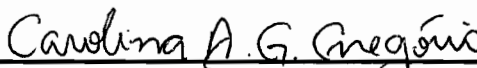
E por estarem, assim, justos e contratados, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias, perante as testemunhas abaixo.

São Paulo, 30 de maio de 2016

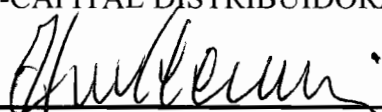
Partes:



PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A.



BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

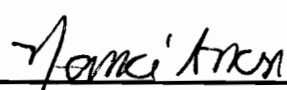


FUNDO DE INVEST. IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
Por sua administradora BR-Capital Distr. Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Testemunhas:

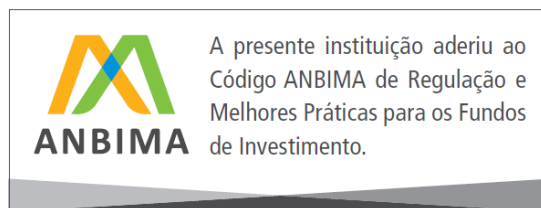


Nome: CARLOS DRUMMOND
RG: 8602106



Nome: NANCY M. S. ANESI
RG: 15.649.455-7

ANÚNCIO DE INÍCIO



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

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

A distribuição das Cotas do Fundo foi registrada na CVM em [...] de [...] de 2016 sob número [...] e se encerra na data da disponibilização do Anúncio de Encerramento na página da internet do Administrador e CVM.

1. Informações sobre o Emissor:

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

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

2. Principais Características do Fundo:

2.1. Forma de Constituição

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

2.2. Prazo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

2.3. Público-Alvo

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

2.3.1. Inadequações da Oferta

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

2.4. Cotas

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

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

3. Características da Emissão / Oferta Primária e Secundária:

Administrador e Gestor:

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

Diretor Responsável:

Horacio Mario Kleinman

Número de Cotas a serem emitidas na Emissão 564.000

Primária:

Número de Cotas a serem emitidas na Emissão Secundária: 636.000

Valor de Referência das Cotas a serem emitidas: O valor unitário das cotas, para fins de referência para a emissão, será de R\$ 100,00 (cem reais).

Quantidade de Cotas emitidas: A quantidade de cotas a serem distribuídas na emissão primária será de 564.000 e na oferta secundária será de 636.000.

Valor da Emissão da Oferta Primária: R\$ 56.400.000,00

Valor da Emissão da Oferta Secundária: R\$ 63.600.000,00

Forma de colocação: Pública.

Tipo de distribuição: Melhores esforços.

Circulação: As Cotas serão registradas para negociação na BM&FBOVESPA.

Instituição Custodiante: Observado o artigo 29, parágrafo 3º da Instrução CVM 400, Itaú Corretora de Valores S.A.

Auditor Independente:
Instituição líder da Oferta: RSM Auditores Independentes
BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

Instituição escrituradora do Fundo: Itaú Corretora de Valores S.A.

Data da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo aprovando a emissão de cotas primária: 07 de junho de 2016 (ata de assembleia geral de cotistas registrada no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, em 22 de junho de 2016).

Data da Assembleia Geral Extraordinária da JM Predial aprovando a emissão de cotas secundária: 31 de maio de 2016 (ata de assembleia geral extraordinária registrada no [...], sob o nº [...], em [...]).

4. Objetivo e Política de Investimento:

O Fundo tem por objetivo realizar investimentos em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos ("Ativos-Alvo") permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários – FII. Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos

Cotistas uma remuneração para o investimento realizado. A gestão e a administração do Fundo se processarão em atendimento aos seus objetivos, observando a seguinte política de investimentos:

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

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

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

6. Regime de Colocação das Cotas:

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

7. Negociação de Cotas:

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

8. Procedimento de Distribuição da Oferta Primária:

A subscrição das Cotas da Oferta Primária será feita, pelo montante correspondente ao Valor da Cota. Os pedidos de subscrição deverão ser dirigidos ao Coordenador Líder, ao qual caberá, observados (a) o Volume Total da Oferta; e (b) o cumprimento do inciso I, do artigo 6º da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada, mediante o qual serão analisados os pedidos de subscrição de Cotas, e serão cancelados sem aviso prévio aqueles que apresentarem incompatibilidade com ocupação profissional, rendimentos e/ou situação patrimonial ou financeira, tomando-se por base as respectivas informações cadastrais, podendo, aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição. As Cotas subscritas serão integralizadas durante o prazo de duração do Fundo, conforme chamadas de capital da Administradora. As chamadas de capital deverão ocorrer mediante o envio, pela Administradora ao SUBSCRITOR e aos demais titulares das cotas, de correspondência, e-mail ou fax, com aviso de recebimento, a qual deverá conter informações sobre (i) o valor e o número total de cotas a serem integralizadas; (ii) a data limite para integralização das Cotas; e (iii) informações sobre a conta corrente em que os recursos referentes à integralização deverão ser depositados (“Notificação de Integralização”). O prazo para a integralização das cotas estabelecido em cada Notificação de Integralização não poderá ser superior a 10 (dez) dias contados do envio da referida Notificação de Integralização. O pagamento poderá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), depósito em conta corrente em nome do Fundo ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado na data pelo Banco Central do Brasil. Os valores devidos por conta de atrasos do SUBSCRITOR estarão sujeitos a: juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido em atraso *pro rata temporis*, multa não compensatória de 10% (dez por cento) e honorários advocatícios que venham a ser arbitrados em sentença judicial. O SUBSCRITOR, reconhecerá e submeter-se-á, em caráter irrevogável e irretratável, aos procedimentos de alienação compulsória de suas Cotas, subscritas, mas não integralizadas, nos termos constantes do Regulamento. Além das penalidades indicadas acima, enquanto pendentes pagamentos devidos pelo SUBSCRITOR inadimplente (i) as amortizações a que fizer jus serão utilizadas para compensação dos valores devidos ao Fundo até o limite de seus débitos, independentemente de qualquer notificação, e (ii) todos os direitos políticos e patrimoniais de todas as Cotas do SUBSCRITOR serão suspensos. A totalidade das Cotas ficará bloqueada para negociação durante o Prazo de Colocação, sendo a sua negociação permitida após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da integralização de seu valor e a obtenção de autorização da BM&FBOVESPA para o início da negociação das Cotas. Para a subscrição das Cotas, caso haja Cotas disponíveis, os investidores deverão seguir o seguinte procedimento:

(i) os investidores interessados em subscrever Cotas deverão encaminhar pedido ao Coordenador Líder, em Dia Útil das 10:00h até as 16:00h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas, sendo certo que não serão aceitas ordens após as 16:00h e, neste caso, os investidores somente poderão subscrever as Cotas no Dia Útil imediatamente seguinte; e

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

9. Procedimento de Distribuição da Oferta Secundária:

A aquisição das Cotas da Oferta Secundária será feita, pelo montante correspondente ao Valor da Cota. Os pedidos de aquisição deverão ser dirigidos ao Coordenador Líder, ao qual caberá, observados (a) o Volume Total da Oferta; e (b) o cumprimento do inciso I, do artigo 6º da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada, mediante o qual serão analisados os pedidos de aquisição de Cotas, e serão cancelados sem aviso prévio aqueles que apresentarem incompatibilidade com ocupação profissional, rendimentos e/ou situação patrimonial ou financeira, tomando-se por base as respectivas informações cadastrais, podendo, aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição. As Cotas serão adquiridas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota. A totalidade das Cotas ficará bloqueada para negociação durante o Prazo de Colocação, sendo a sua negociação permitida após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da BM&FBOVESPA para o início da negociação das Cotas. Para a aquisição das Cotas, caso haja Cotas disponíveis, os investidores deverão seguir o seguinte procedimento: (i) os investidores interessados em adquirir Cotas deverão encaminhar pedido ao Coordenador Líder, em Dia Útil das 10:00h até as 16:00h da data em que desejarem efetuar a aquisição das Cotas, sendo certo que não serão aceitas ordens após as 16:00h e, neste caso, os investidores somente poderão adquirir as Cotas no Dia Útil imediatamente seguinte; e (ii) os investidores ao enviarem suas ordens das 10:00h até as 16:00h da data em que desejarem efetuar a aquisição das Cotas (que, por sua vez, deve ser um Dia Útil) deverão, simultaneamente, mediante a celebração do “Contrato de Compra e Venda de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária” (Anexo VI), a ser autenticado pelo Coordenador Líder e após a celebração do Contrato de Compra e Venda de Cotas, cada Investidor que tenha aderido à Oferta Secundária realizará o pagamento referente à aquisição das Cotas Ofertadas à vista, em moeda corrente nacional, mediante depósito na conta corrente de titularidade do Coordenador Líder.

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

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

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

11. Registro de Funcionamento na CVM:

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

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

Informações Complementares poderão ser solicitados pelos cotistas junto ao Administrador ou na CVM, assim como via do Regulamento do Fundo poderão ser obtidas no site do Administrador www.brcapital.com.br, no menu acesso rápido “Fundos de Investimento” em seguida clicar no link contendo a denominação do Fundo ou na CVM (www.cvm.gov.br - no menu “Acesso Rápido” clicar no link “Fundos Registrados”, na página seguinte digitar no primeiro campo “Pedra Negra Renda Imobiliária”, em seguida clicar no link contendo a denominação do Fundo e logo após no link “Documentos Eventuais”, em seguida clicar no link “Exemplar de Regulamento”). As comunicações a respeito do Fundo poderão ser divulgadas pelo Administrador em seu site www.brcapital.com.br, no menu acesso rápido “Fundos de Investimento” em seguida clicar no link contendo a denominação do Fundo, site da CVM (www.cvm.gov.br - no menu “Acesso Rápido” clicar no link “Fundos Registrados”, na página seguinte digitar no primeiro campo “Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária”, em seguida clicar no link contendo a denominação do Fundo e logo após no link “Documentos Eventuais”) e site da BM&FBOVESPA www.bmfbovespa.com.br – clicar no menu “Listagem”, em seguida clicar no link Fundos de Investimento Imobiliários – FII, na página seguinte clicar em Fundos de Investimentos Listados na BM&FBOVESPA – FII, em seguida em FDO INV IMOB PEDRA NEGRA RENDA IMOB).

13. Avisos Importantes:

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

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

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

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

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

14. Cronograma Estimativo da Oferta:

Estima-se que as Ofertas seguirão o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro das Ofertas na BM&FBOVESPA e na CVM	28 de junho de 2016
2	Concessão do registro das Ofertas pela CVM	08 de agosto de 2016
3	Disponibilização do Prospecto Definitivo	10 de agosto de 2016
4	Divulgação do Anúncio de Início	11 de agosto de 2016
5	Período previsto para a primeira e a última liquidação	17 de agosto de 2016 até 17 de fevereiro de 2017
6	Divulgação do Anúncio de Encerramento	20 de fevereiro de 2017

Data deste Anúncio de Início: [...]

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO



“Este anúncio é de caráter exclusivamente informativo, não se tratando de oferta de venda de Cotas.”

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA 3ª DISTRIBUIÇÃO DE COTAS PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA, CNPJ/MF nº 17.161.979/0001-82 (**“Ofertante Primário”**), administrado pela **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 – cj. 111 - São Paulo – SP e **PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, (**“Ofertante Secundário”**) com sede na Praça Doutor Augusto Gonçalves, 146 – sl. 02 sala 10, Centro, Itaúna - MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.316.401/0001-20 comunicam, respectivamente, o encerramento da distribuição pública primária de até 564.000 (quinhentas e sessenta e quatro mil) cotas e da distribuição pública secundária de até 636.000 (seiscentas e trinta e seis) cotas de emissão do Fundo, no montante de:

R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)

Foram subscritas [...] cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária (**“Fundo”**). O montante total da emissão, foi apurado pela soma do número de cotas distribuídas nas ofertas primárias e secundárias.

1. Informações sobre o Emissor:

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (**“CVM”**) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**“Instrução CVM nº 472”**), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Seu Regulamento foi aprovado pelo Administrador e registrado perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº sob o nº 1.297.636 em 25 de outubro de 2012 e suas posteriores alterações, realizadas em 26 de junho de 2013, 30 de novembro de 2015 e 25 de abril de 2016 (**“Regulamento”**).

Administrador:

O FUNDO é administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 – cj.111, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.077.014/0001-89 (**“Administrador”**).

Custodiante:

O Custodiante do Fundo será o Itaú Corretora de Valores S.A., observado o disposto no artigo 29 parágrafo 3º da Instrução CVM nº 472.

Instituição Líder:

A instituição líder da oferta é a BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 – cj.111, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.077.014/0001-89.

Instituição Esrituradora do Fundo:

O escriturador do Fundo é Itaú Corretora de Valores S.A.

DADOS FINAIS DE COLOCAÇÃO DAS COTAS DA OFERTA PRIMÁRIA

Total colocado

Destino	Quantidade de Subscritores	Quantidade de Cotas Subscritas
Pessoas Físicas	0	0
Clubes de investimento	0	0
Fundos de investimento	0	0
Entidades de previdência privada	0	0
Companhias Seguradoras	0	0
Investidores Estrangeiros	0	0
Instituições Intermediárias	0	0
Instituições financeiras ligadas ao Fundo e/ou instituições intermediárias	0	0
Demais instituições financeiras	0	0
Demais pessoas jurídicas ligadas ao Fundo e/ou instituições intermediárias	0	0
Demais pessoas jurídicas	0	0
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas ao Fundo e/ou às instituições intermediárias	0	0
Outros (especificar)	0	0
Total	0	0

DADOS FINAIS DE COLOCAÇÃO DAS COTAS DA OFERTA SECUNDÁRIA

Total colocado

Destino	Quantidade de Adquirentes	Quantidade de Cotas Adquiridas
Pessoas Físicas	0	0
Clubes de investimento	0	0
Fundos de investimento	0	0
Entidades de previdência privada	0	0

Companhias Seguradoras	0	0
Investidores Estrangeiros	0	0
Instituições Intermediárias	0	0
Instituições financeiras ligadas ao Fundo e/ou instituições intermediárias	0	0
Demais instituições financeiras	0	0
Demais pessoas jurídicas ligadas ao Fundo e/ou instituições intermediárias	0	0
Demais pessoas jurídicas	0	0
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas ao Fundo e/ou às instituições intermediárias	0	0
Outros (especificar)	0	0
Total	0	0

A distribuição das cotas do Fundo foram registradas na CVM em [...] sob número [...] e em [...] sob o número [...] e se encerra na data de publicação deste anúncio.

A oferta primária foi deliberada por meio da Assembleia Geral Extraordinária do Ofertante Primário, realizada em 07 de junho de 2016 e, a Oferta Secundária pela Assembleia Geral Extraordinária do Ofertante Secundário, realizada em 31 de maio de 2016.

O fundo foi registrado na CVM sob o nº 262-3 em 16 de janeiro de 2013.

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

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

Data deste Anúncio de Encerramento: [...]

ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

31 de março de 2016
134/2016-DRE

BR-Capital DTVM S.A.

Sr. Horácio Mario Kleinman

Diretor Responsável pelo Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra
Renda Imobiliária

**Ref.: Listagem de Fundo de Investimento Imobiliário e Admissão à
Negociação de Valores Mobiliários**

Prezado Senhor,

A BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros deferiu, nos termos dos itens 4.2 e 6.1 de seu Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários (Regulamento), seu pedido de listagem e de admissão à negociação das cotas do fundo.

O início dos negócios com as cotas do fundo no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, será a partir de 4/4/2016.

Atenciosamente,



Flavia Mouta Fernandes

Diretora de Regulação de Emissores

c.c. CVM - Comissão de Valores Mobiliários

Sr. Dov Rawet - Superintendente de Registro de Valores Mobiliários

Sr. Daniel W.M. Bernardo - Superintendente de Relações com Investidores
Institucionais

COMPROVANTE DE PAGAMENTO – TAXA CVM



CVM Comissão de Valores Mobiliários



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

CPF/CNPJ: 17.161.979/0001-82

Nº do documento
1917728

Nº de referência
3409

GRU-COBRAÇA - TAXA EM FUNÇÃO DO REGISTRO - TABELA D - LEI 7.940/1989

PREENCHIMENTO DE RESPONSABILIDADE DO CONTRIBUINTE.

REGISTRO DE EMISSÃO DE QUOTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Atividade do MVM

Vencimento
30/06/2016

Valor Cobrado R\$
169.200,00

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

BANCO DO BRASIL

001-9

FICHA DE CAIXA

Cedente CVM - Com. de Valores Mobiliários	Agência/código cedente 2234-9/333.002-8	Nosso número 00000000001917728	Vencimento 30/06/2016
Data do documento	Nº do documento 00000000001917728	Espécie Doc. CN	Aceite N
Uso do banco	Carteira 18-051	Espécie R\$	Data do processamento 03/06/2016
Instruções	Quantidade	(x) Valor	(-) Valor do documento 169.200,00
Guia válida até 30/06/2016			(-) Desconto/abatimento
Sacado			(-) Outras deduções
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA			(+) Mora/multa/juros
			(+) Outros acréscimos
			(-) Valor cobrado 169.200,00

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

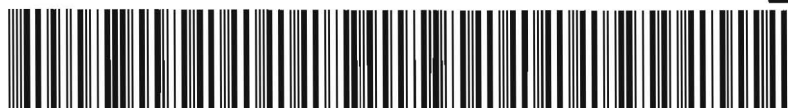
BANCO DO BRASIL

001-9

00193.94865 10000.000009 01917.728212 7 68410000000000

Local de Pagamento GUIA VÁLIDA ATÉ 30/06/2016 - APÓS O VENCIMENTO PAGAR NO BANCO DO BRASIL	Vencimento 30/06/2016
Cedente CVM - Comissão de Valores Mobiliários - Receitas Diversas	Agência / código cedente 2234-9/333.002-8
Data do documento	Nº do documento 00000000001917728
Uso do banco	Carteira 18-051
Instruções	Espécie R\$
CÓDIGO DA RECEITA: 10170	Quantidade
CONTRATO: 17371820	(x) Valor
Taxa de Fiscalização da CVM	Data do processamento 03/06/2016
GUIA VÁLIDA ATÉ 30/06/2016	Nosso número 00.000.000.001.917.728-3
APÓS O VENCIMENTO APLICAR ACRÉSCIMOS LEGAIS	(-) Valor do documento 169.200,00
Governo Federal - Guia de Recolhimento da União. GRU-Cobrança	(-) Desconto/abatimento
	(-) Outras deduções
	(+) Mora/multa/juros
	(+) Outros acréscimos
	(-) Valor cobrado 169.200,00
Sacado	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA	
CPF/CNPJ: 17.161.979/0001-82	
Sacador/Avalista	

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



Comprovante de pagamento de boleto

Dados da conta debitada

Agência/conta: 0068/02472-8

CNPJ: 17.161.979/0001-82

Empresa: FUNDO INV IMOB PEDRA
NEGRA R I

Dados do pagamento

BANCO DO BRASIL		00193 94865 10000 000009 01917 728212 7 68410000000000
Beneficiário:	CPF/CNPJ do beneficiário:	Data de vencimento:
CVM COMISSAO DE VALORES MOBILI		30/06/2016
		Valor do boleto (R\$):
		169.200,00
		(-) Desconto (R\$):
		0,00
		(+) Mora/Multa (R\$):
		0,00
Informações fornecidas pelo pagador:		(=) Valor do pagamento (R\$):
TAXA EM FUNCAO DO REGISTRO		169.200,00
		Data de pagamento:
		06/06/2016
Autenticação mecânica:		
F58F8975F25B6C23978EC1F6901A2E6A2F26F1AD		

Operação efetuada em 06/06/2016 às 11:54:50 via Sispag, CTRL 599705412000011.



CVM Comissão de Valores Mobiliários



PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A CPF/CNPJ: 09.316.401/0001-20	Nº do documento 1917724
	Nº de referência 3409

GRU-COBrança - TAXA EM FUNÇÃO DO REGISTRO - TABELA D - LEI 7.940/1989

PREENCHIMENTO DE RESPONSABILIDADE DO CONTRIBUINTE.

REGISTRO DE EMISSÃO DE QUOTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Atividade do MVM	Vencimento 30/06/2016	Valor Cobrado R\$ 190.800,00
-------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



BANCO DO BRASIL

001-9

FICHA DE CAIXA

Cedente CVM - Com. de Valores Mobiliários		Agência/código cedente 2234-9/333.002-8		Nosso número 00000000001917724		Vencimento 30/06/2016			
Data do documento		Nº do documento 00000000001917724		Espécie Doc. CN		Aceite N	Data do processamento 03/06/2016	(=) Valor do documento 190.800,00	
Uso do banco		Carteira 18-051		Espécie R\$		Quantidade		(x) Valor	(-) Desconto/abatimento
Instruções Guia válida até 30/06/2016									(-) Outras deduções
									(+) Mora/multa/juros
Sacado PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A									(+) Outros acréscimos
									(=) Valor cobrado 190.800,00

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

BRABESCO

Comprovante de Pagamento

Boleto de Cobrança

Data: 06/06/2016 Hora: 16:09:16
Agência: 1889 Terminal: 103 Aut: 511 Trx: CB25

Linha digitável:
00193.94865 10000.000009 01917.724211 1
68410000000000
Banco Destinatário: 1 - BANCO DO BRASIL S.A.
Data de Vencimento: 30/06/2016
Data do Pagamento: 06/06/2016
Valor Pago: 190.800,00

Este documento serve como comprovante de pagamento. Portanto, deverá ser guardado para apresentação ao beneficiário, quando requisitado.

Alo Bradesco
SAC - Serviço de Apoio ao Cliente
Cancelamentos, Reclamações e Informações
0800 704 8383
Deficiente Auditivo ou de Fala - 0800 722 0099
Atendimento 24 horas, 7 dias por semana

Ouvidoria - 0800 727 9933
Atendimento de segunda a sexta-feira
das 8h às 18h, exceto feriados
Fº 1889 103 511 060616C 190.800,00R CB25

COMPROVANTE
DE PAGAMENTO –
TAXA
BM&FBOVESPA

 A Nova Bolsa	PRAÇA ANTONIO PRADO, 48, 7º ANDAR SÃO PAULO - SP - 01010-901 CNPJ:09.346.601/0001-25	Vencimento 15.01.2016
	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO P AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº11857, CJ 111, SAO PAULO - SP - 04578-908 CNPJ:17.161.979/0001-82 N° cliente:1000000263	Nº do documento 9019293301
		Emissão 08.01.2016

	237-2	23792.37403 60000.006027 89000.870009 1 66740000838500
Local de Pagamento PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE NAS AGÊNCIAS BRADESCO		Vencimento 15.01.2016
Beneficiário BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS CNPJ: 09.346.601/0001-25		Agência / Código Cedente
Data do Documento 08.01.2016	Nº. do Documento 9019293301	Espeçie Doc DM
		Acerte N
		Data Processamento 08.01.2016
Nosso Número 0000000060289-4		
Uso do Banco	Carteira 06	Espeçie R\$
		Quantidade
		Valor
APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% SOBRE O VALOR EM ATRASO E JUROS DE 0,033% AO DIA.		(=) Valor do Documento 8.385,00
PREZADO CLIENTE: NÃO UTILIZE DOC, TED, TRANSFERÊNCIA OU DEPÓSITO BANCÁRIO COMO FORMAS DE PAGAMENTO. NOSSO SISTEMA NÃO IDENTIFICA ESTES PAGAMENTOS.		(-) Desconto / Abatimento
		(-) Outras Deduções
		(+) Mora / Multa
		(+) Outros Acréscimos
		(=) Valor Cobrado
Pagador FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO P CNPJ:17.161.979/0001-82 AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº11857, CJ 111, SAO PAULO - SP - 04578-908 Nº cliente:1000000263 Pagador/Avalista		
Código de Baixa		

	Ficha de Compensação AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
---	--

 **Bradesco**

30
horas

Comprovante de pagamento de boleto

Dados da conta debitada

Agência/conta: 0068/02472-8	CNPJ: 17.161.979/0001-82	Empresa: FUNDO INV IMOB PEDRA NEGRA RI
-----------------------------	--------------------------	--

Dados do pagamento

	23792 37403 60000 006027 89000 870009 1 66740000838500	
Beneficiário: BM&FBOVESPA	CPF/CNPJ do beneficiário:	Data de vencimento: 15/01/2016
		Valor do boleto (R\$): 8.385,00
		(-) Desconto (R\$): 0,00
		(+) Mora/Multa (R\$): 0,00
Informações fornecidas pelo pagador: ANEXO ANALISE DE REGISTRO		(=) Valor do pagamento (R\$): 8.385,00
		Data de pagamento: 15/01/2016
Autenticação mecânica: EDEB37CC278A41F46B7659063020D2639A4605A		

Operação efetuada em 15/01/2016 às 07:02:30 via Sispag, CTRL 399642595000017.