

## SOBRE O FUNDO

O Pedra Negra Renda Imobiliária (FPNG11) é um fundo de investimento imobiliário focado na aquisição e geração de renda a partir da locação de lajes corporativas e lojas localizadas nas cidades de Belo Horizonte e Itaúna, ambas em Minas Gerais.

O fundo também possui investimentos alocados em outros dois fundos de investimento imobiliário: o FII Athena I (FATN11) e o FII Mint Educacional (MINT11).

## DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 12, R\$ 0,27 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e as despesas incorridas no mês de janeiro de 2021.

Para obter o desconto do IPTU referente ao ano de 2021 dos conjuntos vagos, optou-se por pagá-lo à vista em janeiro, refletindo no resultado operacional disponível distribuído aos cotistas no mês.

O Edifício Berlioz, que era integralmente ocupado pela Vivo Telefônica, ainda se encontra parcialmente vago por decorrência dos impactos econômicos da pandemia. O fundo está arcando com os custos condominiais e de IPTU.

Em janeiro, houve o primeiro pagamento da locação do conjunto 501 do Edifício Prime Savassi, ocupado pela TetraPak, que será distribuído em fevereiro.

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de dezembro de 2020

### Foco de atuação do fundo:

Lojas e Lajes corporativas

### Código de negociação B3:

FPNG11

### Administrador:

BR-Capital DTVM S.A.

### Consultor Imobiliário:

Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda.

### Patrimônio líquido:

R\$ 165.188.854,73

### Valor patrimonial da cota:

R\$ 166,77

### Valor de mercado da cota:

N/D<sup>1</sup>

### Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,27

### ABL:

17.337,24 m<sup>2</sup>

### Aplicações financeiras:

R\$ 1.418.238,47

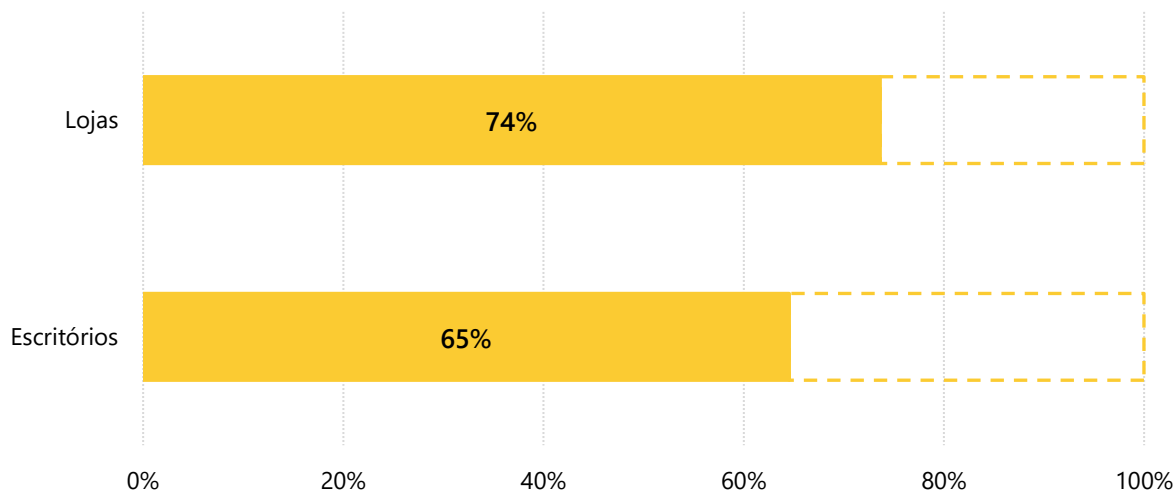
### Taxa de administração:

2% do resultado a ser distribuído aos cotistas (mínimo R\$ 5.000,00 mensais)

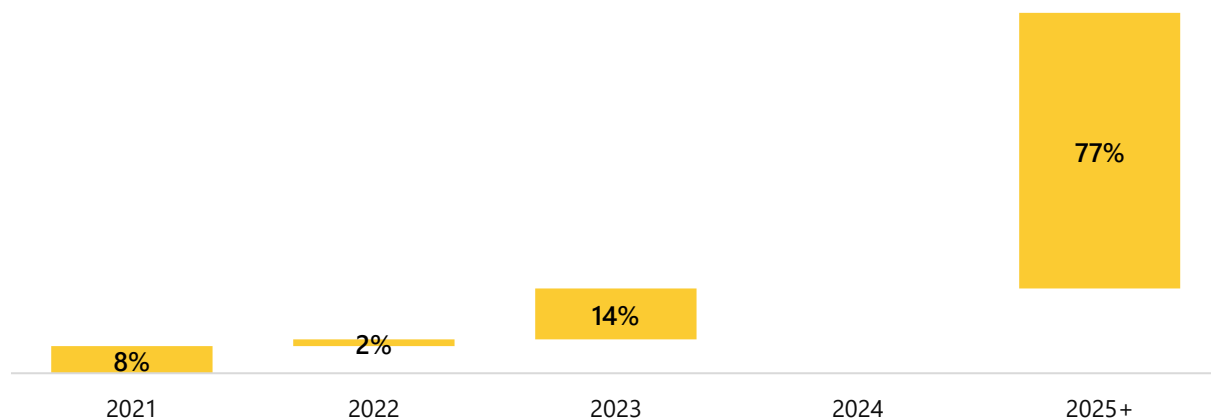
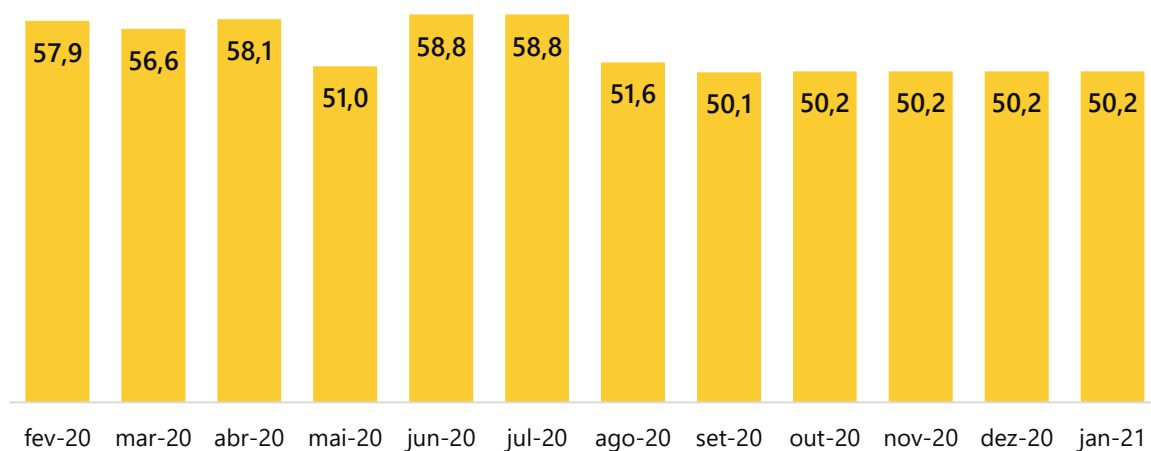
<sup>1</sup> O fundo ainda não teve cotas negociadas em mercado secundário.

## INDICADORES OPERACIONAIS

## Taxa de ocupação do fundo no mês



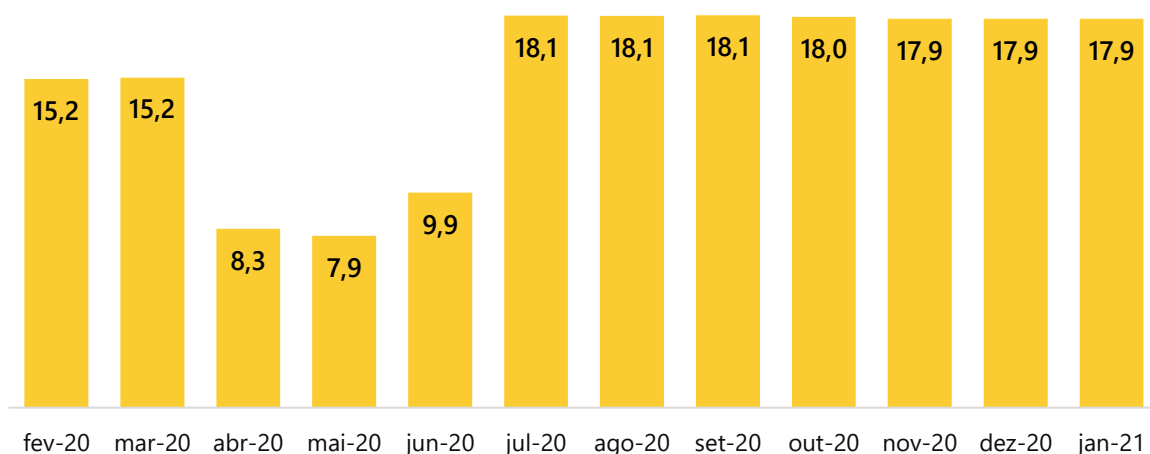
## Vencimento de contrato de locação (% do aluguel base)

Receita recebida<sup>3</sup> de locação de escritórios por metro quadrado de ABL<sup>4</sup> (em R\$/m<sup>2</sup>, últimos 12 meses)

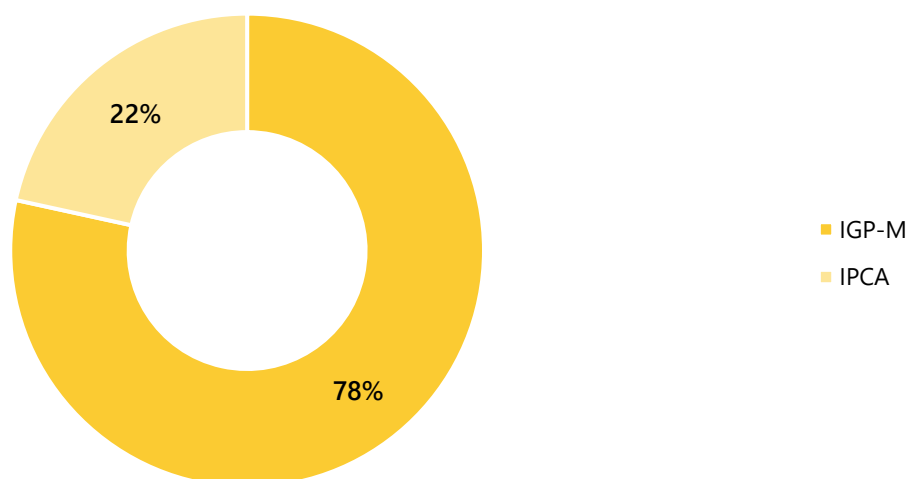
<sup>3</sup> A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada neste gráfico e no seguinte não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

<sup>4</sup> A receita por metro quadrado de ABL do fundo teve uma queda em ago-20 em razão dos dois andares ainda vagos do Century Tower, adquiridos no mês de agosto.

## Receita recebida de locação de lojas por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



## Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo (% do aluguel base)



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

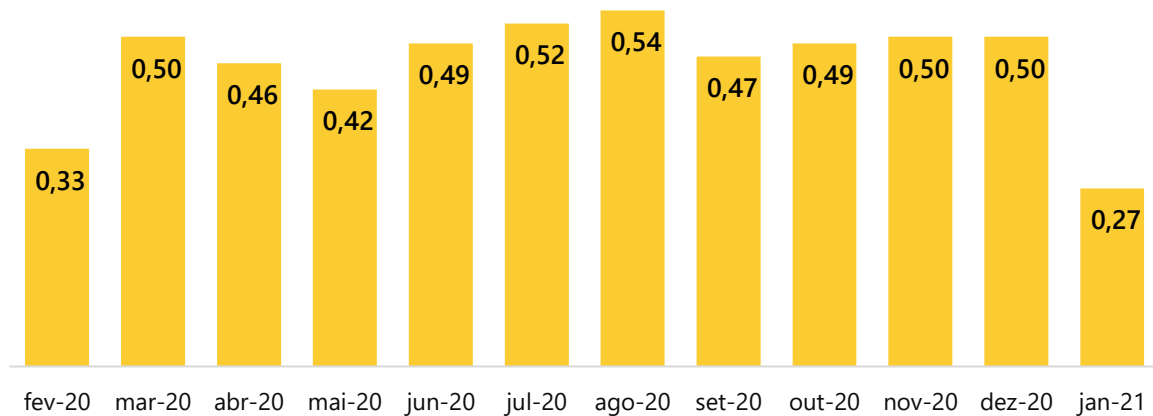
|                                                | ago-20          | set-20           | out-20           | nov-20           | dez-20           | jan-20           | Acumulado<br>12 meses |
|------------------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| <b>Receita Operacional Bruta</b>               | <b>614.060</b>  | <b>602.341</b>   | <b>606.369</b>   | <b>602.945</b>   | <b>603.833</b>   | <b>603.833</b>   | <b>6.720.182</b>      |
| Receita de locação                             | 585.222         | 573.460          | 573.844          | 573.043          | 573.043          | 573.043          | 6.430.195             |
| Investimentos em outros fundos                 | 26.500          | 27.000           | 30.500           | 28.500           | 28.500           | 29.500           | 259.700               |
| Outras Receitas                                | (2.338)         | 1.881            | 2.025            | 1.402            | 2.289            | 1.299            | 30.287                |
| <b>Despesas</b>                                | <b>(85.117)</b> | <b>(128.837)</b> | <b>(124.426)</b> | <b>(110.340)</b> | <b>(104.288)</b> | <b>(339.454)</b> | <b>(1.528.159)</b>    |
| Despesas operacionais                          | (33.690)        | (77.260)         | (74.903)         | (60.623)         | (53.402)         | (284.053)        | (1.521.685)           |
| Despesas administrativas                       | (26.865)        | (27.483)         | (25.269)         | (25.599)         | (26.733)         | (31.248)         | (292.866)             |
| Movimentos do FRA <sup>5</sup>                 | (24.562)        | (24.094)         | (24.255)         | (24.118)         | (24.153)         | (24.154)         | 286.392               |
| <b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b> | <b>528.942</b>  | <b>473.504</b>   | <b>481.943</b>   | <b>492.605</b>   | <b>499.544</b>   | <b>264.389</b>   | <b>5.192.023</b>      |
| Saldo de arredondamentos <sup>6</sup>          | 5.928           | (7.969)          | 3.402            | 2.645            | (4.294)          | 3.047            | 15.922                |
| <b>Remuneração total distribuída</b>           | <b>534.870</b>  | <b>465.535</b>   | <b>485.345</b>   | <b>495.250</b>   | <b>495.250</b>   | <b>267.435</b>   | <b>5.207.945</b>      |
| <b>Remuneração por cota</b>                    | <b>0,54</b>     | <b>0,47</b>      | <b>0,49</b>      | <b>0,50</b>      | <b>0,50</b>      | <b>0,27</b>      | <b>5,49</b>           |

<sup>5</sup> FRA: Fundo de Reposição de Ativos

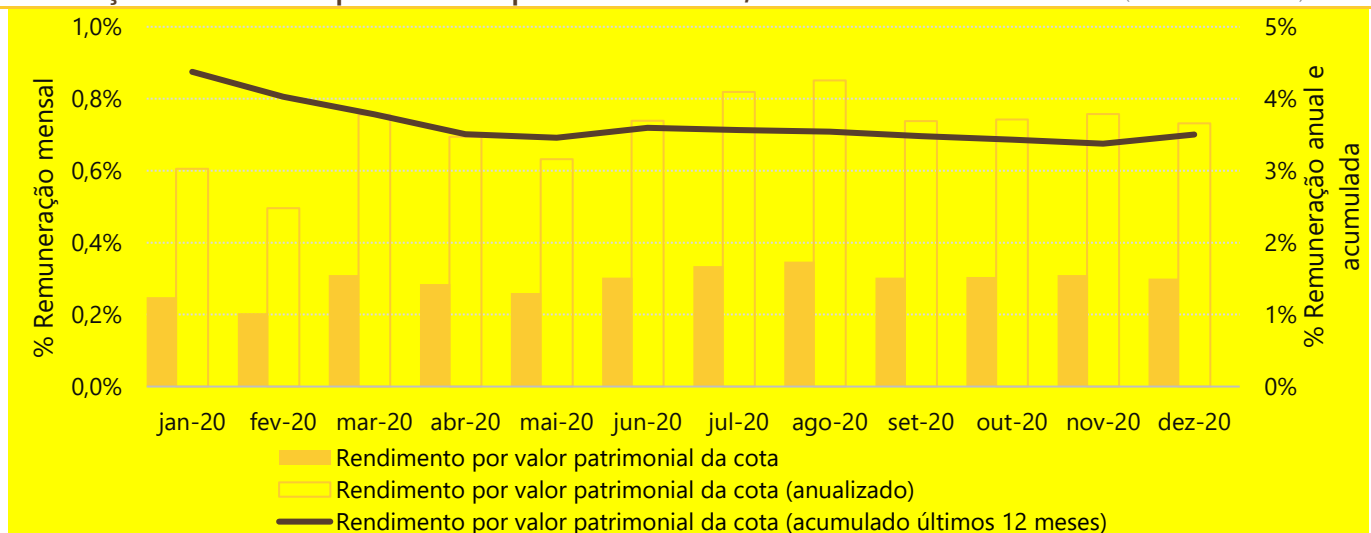
<sup>6</sup> Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

## REMUNERAÇÃO DA COTA

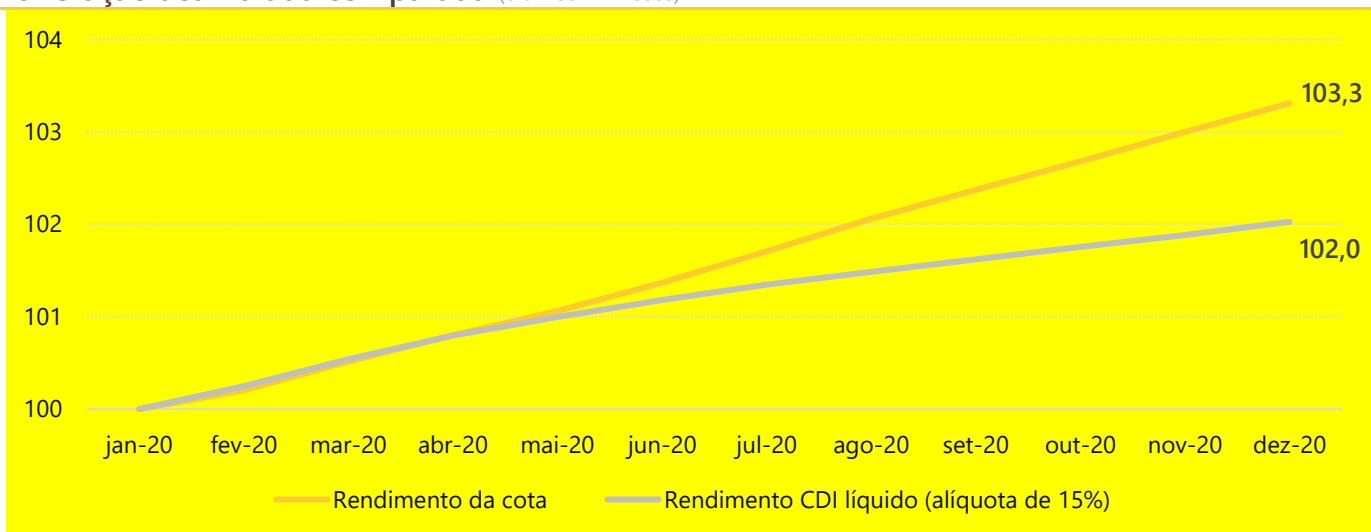
Rendimento por cota (em R\$, últimos 12 meses)



Remuneração sobre valor patrimonial por cota mensal, anualizado e acumulado (últimos 12 meses)



Remuneração acumulada comparada (últimos 12 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em fev/20), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

## PORTFÓLIO



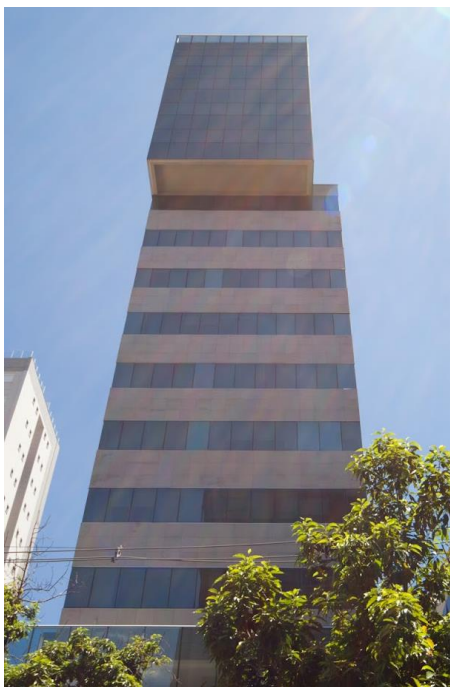
BERLIOZ

|                               |                                                                    |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Localização</b>            | Belo Horizonte                                                     |
| <b>ABL</b>                    | Escritórios: 4783,5 m <sup>2</sup><br>Lojas: 3897,4 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 02/2029                                                            |
| <b>Índice de reajuste</b>     | IGP-M                                                              |



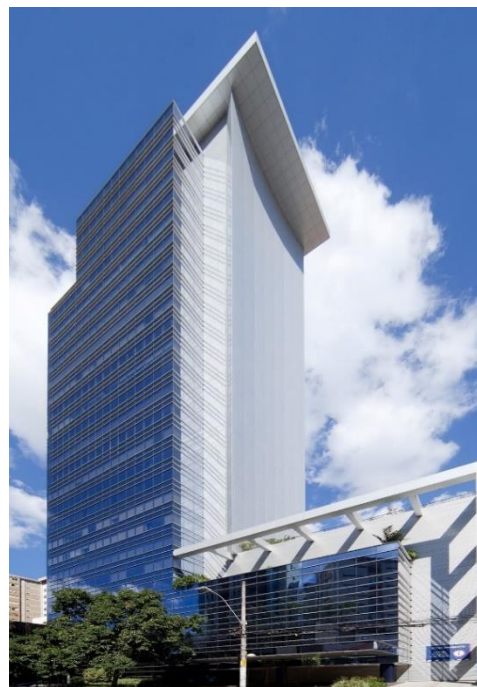
CENTURY TOWER

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| <b>Localização</b>            | Belo Horizonte      |
| <b>ABL</b>                    | 1404 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | -                   |
| <b>Índice de reajuste</b>     | -                   |



PRIME SAVASSI

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Localização</b>            | Belo Horizonte                           |
| <b>ABL</b>                    | 1444,5 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 08/2021   05/2022   06/2023  <br>09/2023 |
| <b>Índice de reajuste</b>     | IGP-M                                    |



RENAISSANCE

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Localização</b>            | Belo Horizonte        |
| <b>ABL</b>                    | 1067,4 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 07/2021   06/2023     |
| <b>Índice de reajuste</b>     | IGP-M                 |


**EDMIL**

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| <b>Localização</b>            | Itaúna               |
| <b>ABL</b>                    | 410,7 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 01/2023              |
| <b>Índice de reajuste</b>     | IGP-M                |


**TELHANORTE**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Localização</b>            | Belo Horizonte        |
| <b>ABL</b>                    | 4910,8 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 07/2032               |
| <b>Índice de reajuste</b>     | IPCA                  |

O regulamento, as atas de assembleias, os editais de convocação, os relatórios anteriores e demais informações podem ser encontrados na página do fundo no nosso site: <https://www.unitas.com.br/site/conteudo/pagina/1,99+Fundo-de-Investimento-Imobiliario-Pedra-Negra-Renda-Imobiliaria.html>

Relação com investidores: [fundos@brcapital.com.br](mailto:fundos@brcapital.com.br)  
OUVIDORIA 0800 777 3505 | [ouvidoria@brcapital.com.br](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)

