

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 14, R\$ 0,62 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e as despesas incorridas no mês de dezembro de 2021.

Em novembro houve a locação de um dos andares do Ed. Berlioz, que se encontrava vago, totalizando 454 m² de ABL. O contrato foi fechado por 3 anos e terá 3 meses de carência no aluguel.

Em 26 de janeiro de 2022 ocorreu uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (originalmente prevista para ocorrer no dia 5 de janeiro) na qual foram deliberadas e aprovadas por unanimidade as seguintes pautas: (i) análise e aprovação das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, bem como dos relatórios de Auditores Independentes. (ii) análise sobre a Proposta da Administração para o Retrofit do Edifício Berlioz, de acordo com o projeto pelo Escritório de Arquitetura Visionera, orçado em R\$ 3.183.718,29; e (iii) aprovar a chamada de capital necessária para efetuar a aquisição.

Em dezembro iniciaram-se as obras de retrofit do Edifício Berlioz.

Os conjuntos vagos do Ed. Berlioz receberam uma proposta de locação e estão em fase final de negociação. Além disso, os conjuntos vagos do Century Tower também vêm atraindo interesse de potenciais inquilinos. Concretizando-se estas negociações, espera-se que o resultado do fundo melhore, tanto com o aumento da receita de locação quanto com a redução das despesas de IPTU e condomínio destes conjuntos.

O resultado distribuído pelo fundo Athena I neste mês foi de R\$ 0,79 por cota.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de dezembro de 2021

Foco de atuação do fundo:

Lojas e Lajes corporativas

Código de negociação B3:

FPNG11

Administrador:

BR-Capital DTVM S.A.

Escriturador:

Corretora Itaú

Patrimônio líquido:

R\$ 169.336.437,55

Valor patrimonial da cota:

R\$ 170,96

Valor de mercado da cota:

R\$ 64,98

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,62

ABL:

17.337,24 m²

Aplicações financeiras:

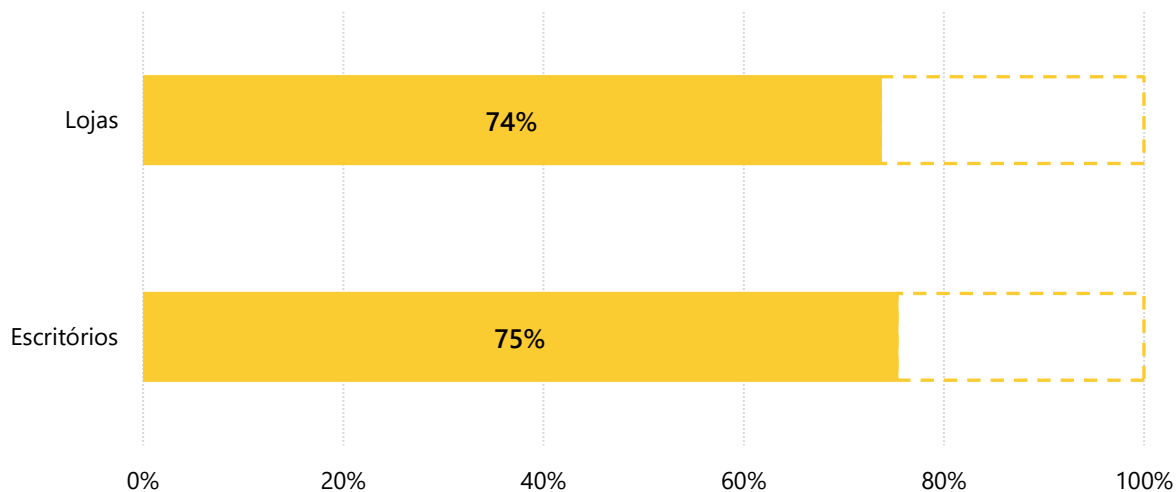
R\$ 2.030.291,63

Taxa de administração:

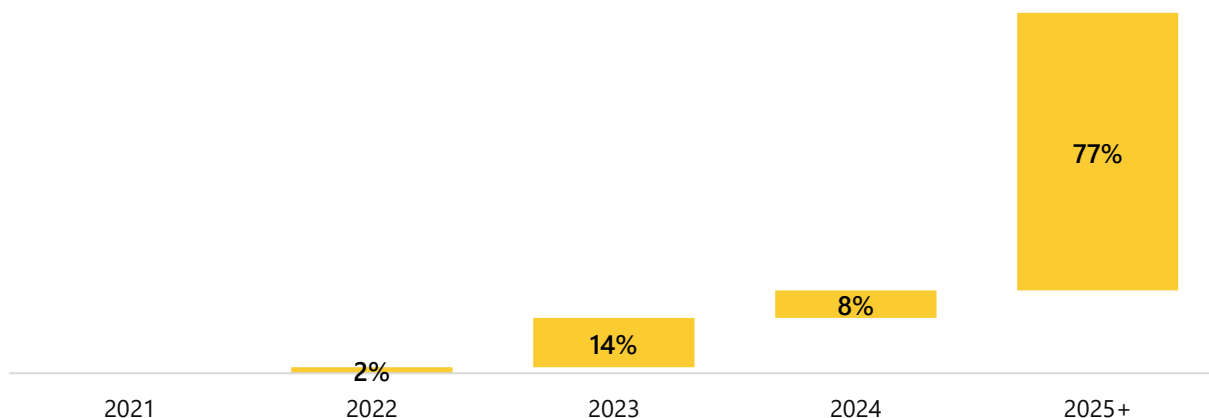
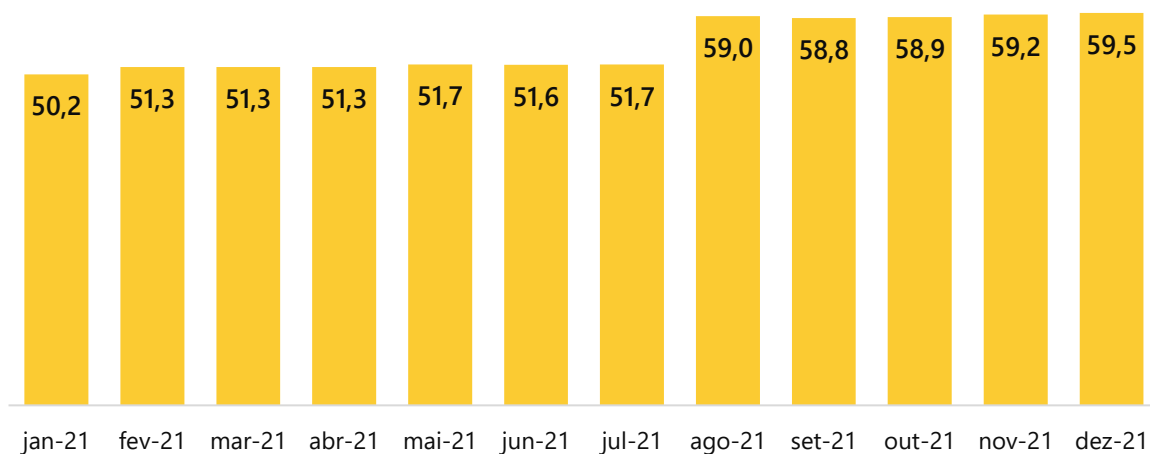
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas (mínimo R\$ 5.000,00 mensais)

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação do fundo no mês

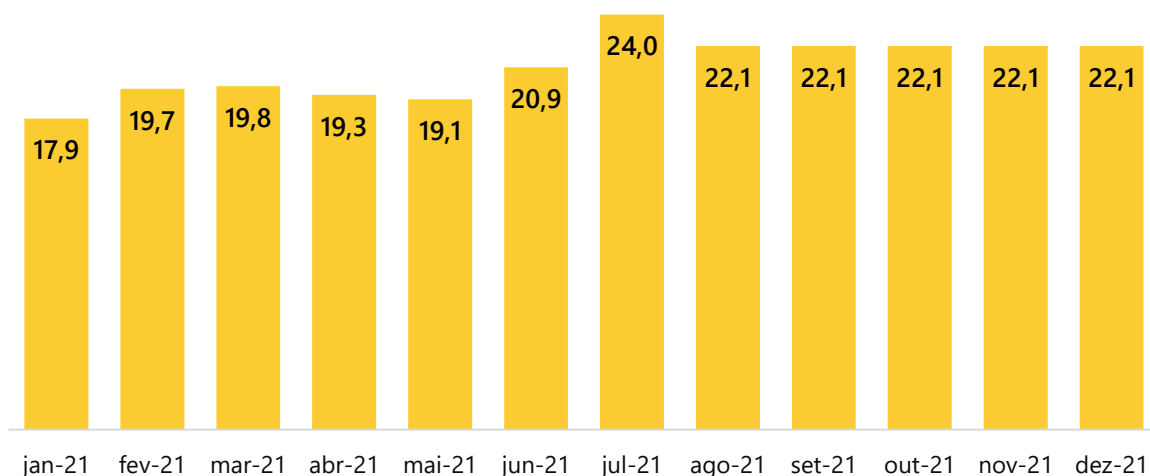


Vencimento de contrato de locação (% do aluguel base)

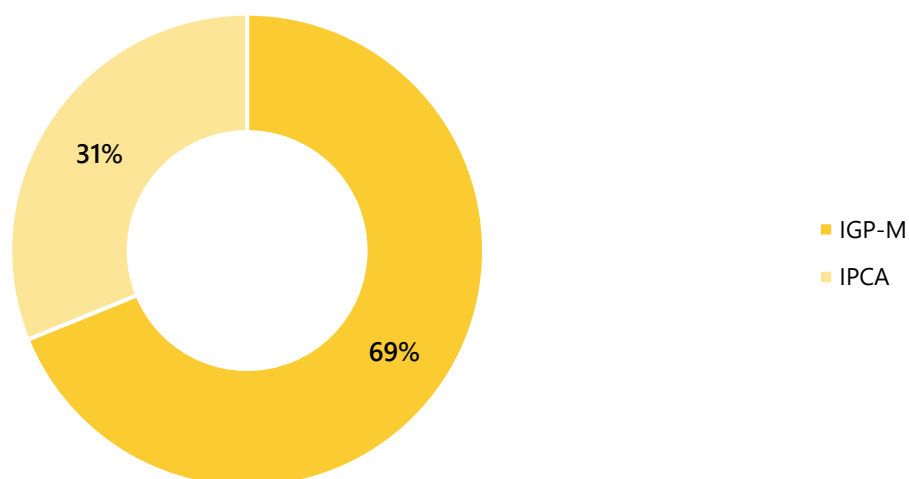
Receita recebida² de locação de escritórios por metro quadrado de ABL³ (em R\$/m², últimos 12 meses)

² 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.

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

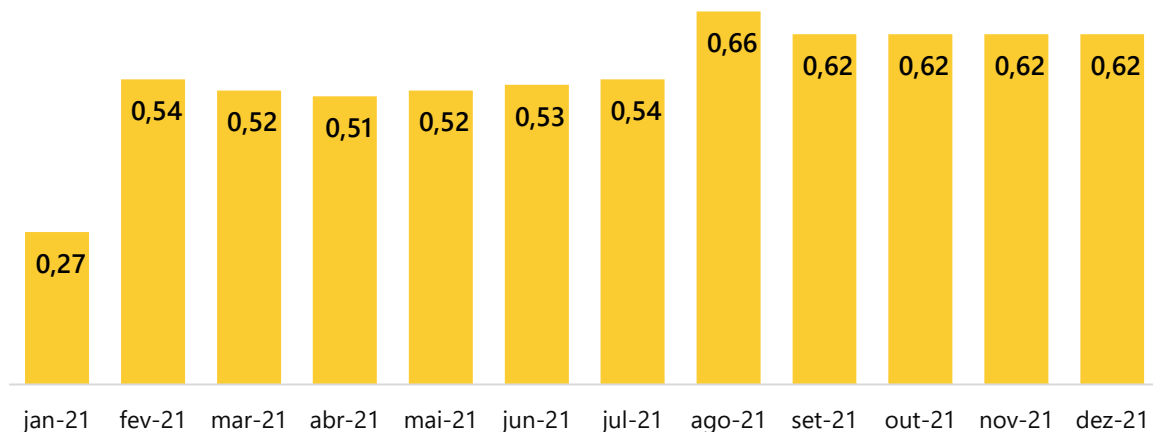
	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	682.178	727.045	740.146	732.614	727.928	738.664	8.137.160
Receita de locação	641.755	685.145	683.244	684.394	687.242	689.164	7.648.783
Investimentos em outros fundos	33.500	33.500	33.500	37.500	37.000	35.500	404.000
Outras Receitas	6.923	8.400	23.403	10.720	3.686	13.999	84.377
Despesas	(147.684)	(81.659)	(124.283)	(113.759)	(119.070)	(124.710)	(1.635.141)
Despesas operacionais	(91.442)	(27.467)	(61.132)	(55.810)	(57.283)	(64.794)	(969.777)
Despesas administrativas	(28.955)	(29.110)	(33.546)	(32.365)	(32.670)	(32.817)	(357.045)
Movimentos do FRA ⁴	(27.287)	(25.082)	(29.606)	(25.585)	(29.117)	(27.099)	(308.318)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	534.494	645.386	615.863	618.855	608.858	613.954	6.502.020
Saldo de arredondamentos ⁵	376	8.344	(1.753)	(4.745)	5.252	156	5.565
Remuneração total distribuída	534.870	653.730	614.110	614.110	614.110	614.110	6.507.585
Remuneração por cota	0,54	0,66	0,62	0,62	0,62	0,62	6,57

⁴ FRA: Fundo de Reposição de Ativos

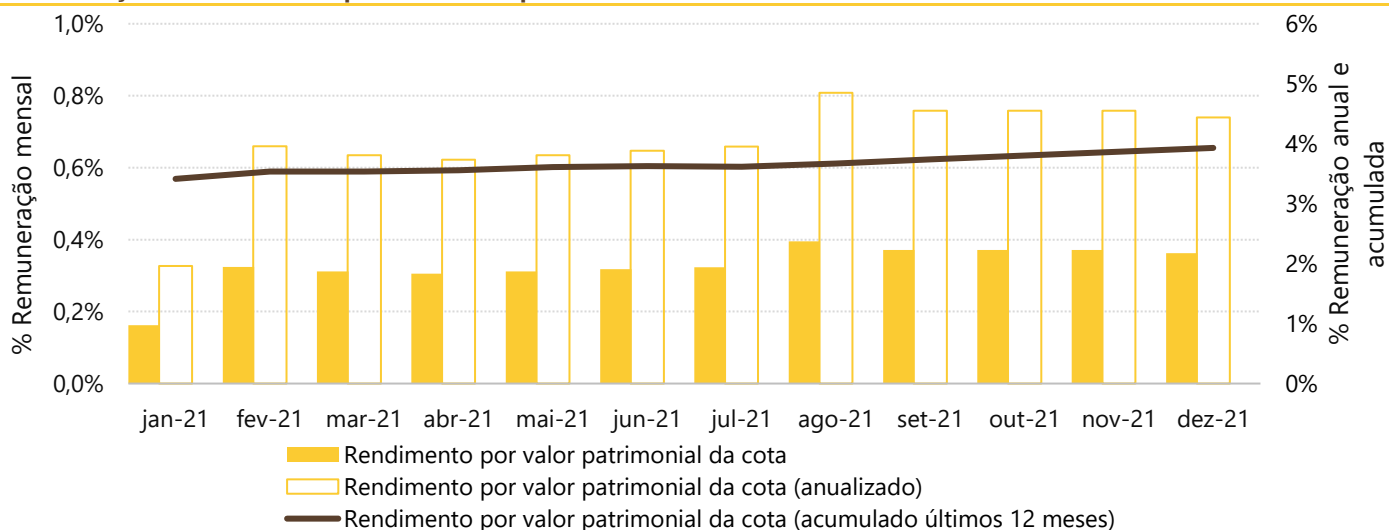
⁵ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

REMUNERAÇÃO DA COTA

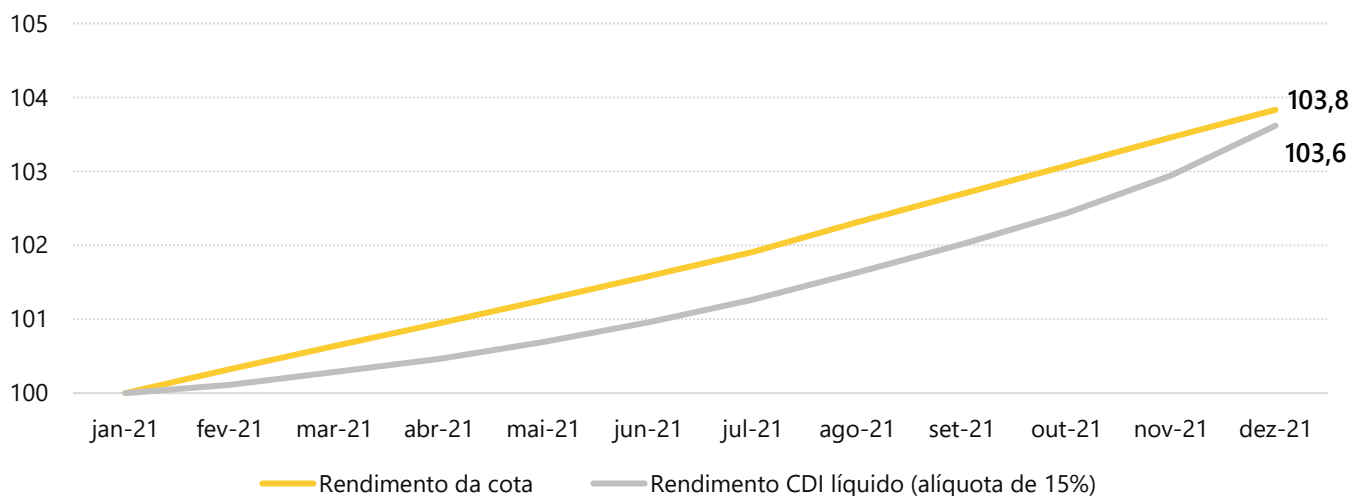
Rendimento por cota (em R\$, últimos 12 meses)



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 jan/21), 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



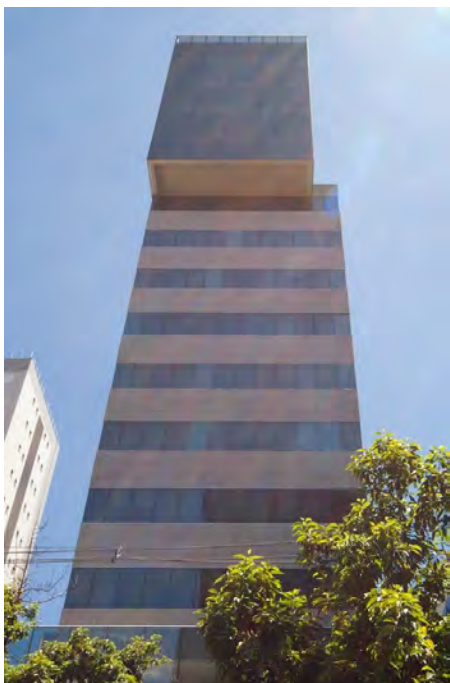
BERLIOZ

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



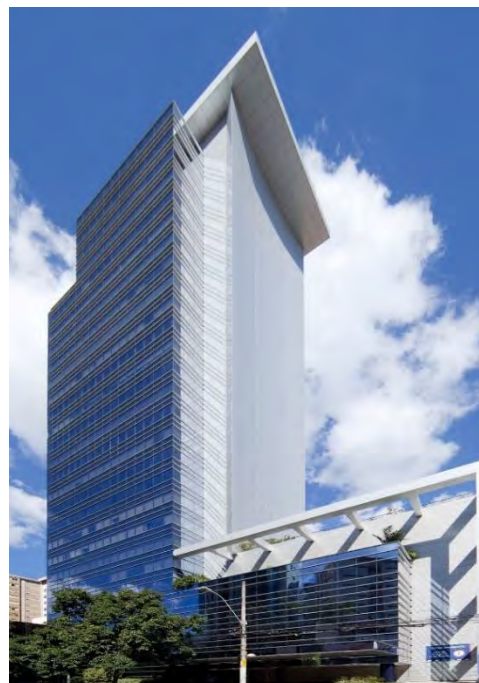
CENTURY TOWER

Localização	Belo Horizonte
ABL	1404 m ²
Vencimento de contrato	08/2026
Índice de reajuste	IPCA



PRIME SAVASSI

Localização	Belo Horizonte
ABL	1444,5 m ²
Vencimento de contrato	05/2022 06/2023 09/2023 08/2024
Índice de reajuste	IGP-M



RENAISSANCE

Localização	Belo Horizonte
ABL	1067,4 m ²
Vencimento de contrato	07/2024 06/2023
Índice de reajuste	IGP-M


EDMIL

Localização	Itaúna
ABL	410,7 m ²
Vencimento de contrato	01/2023
Índice de reajuste	IGP-M


TELHANORTE

Localização	Belo Horizonte
ABL	4910,8 m ²
Vencimento de contrato	07/2032
Índice de reajuste	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
OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

