

## **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\$ 0,59 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de maio de 2022, cuja distribuição foi de 1,72% acima do mês anterior.

A receita de locação do mês de maio foi 4,17% superior em relação ao mês anterior, em decorrência do reajuste do contrato da sala 2300 do Edifício Renaissance e do encerramento da carência do locatário das lojas 1, 2 e 3 do Edifício Berlioz. O resultado distribuído pelo fundo Athena neste mês foi de R\$ 0,83 por cota.

No final de abril foi locado o conjunto 501 do edifício Century Tower, que representará um incremento de 1,10% na receita de locação a partir de julho, vencido o período de carência, e consequente redução nas despesas.

Como despesas extraordinárias foram pagos, em maio, honorários advocatícios referente ao encerramento de um processo judicial e a taxa anual da CVM. O valor investido nas obras do Retrofit do Edifício Berlioz foi de R\$ 439.574,87.

## **INFORMAÇÕES GERAIS**

Dados de 31 de maio de 2022

### **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\$ 172.765.721,94

### **Valor patrimonial da cota:**

R\$ 168,99

### **Valor de mercado da cota:**

R\$ 85,20

### **Rendimento mensal por cota:**

R\$ 0,59

### **ABL:**

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

### **Aplicações financeiras:**

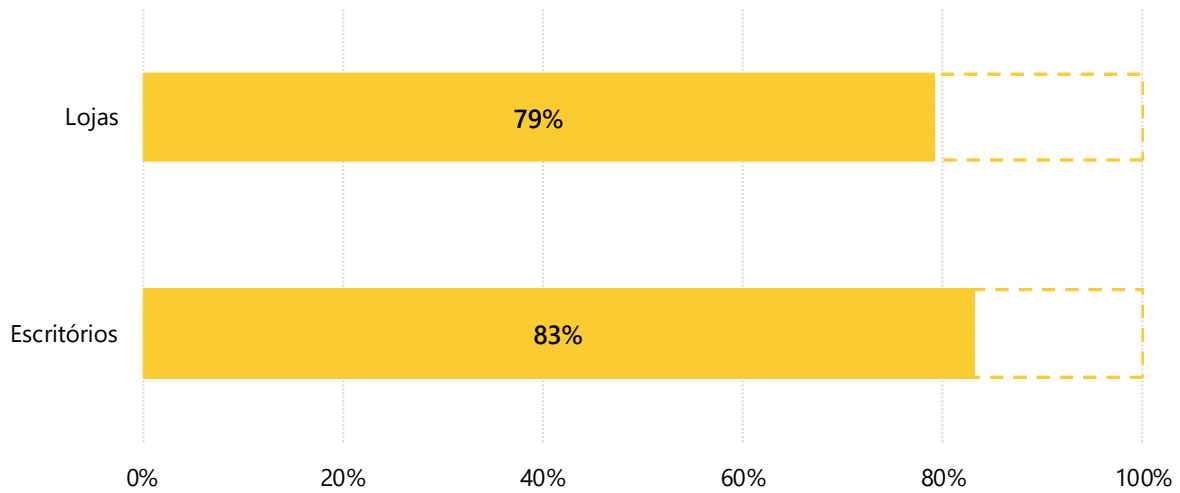
R\$ 3.470.365,42

### **Taxa de administração:**

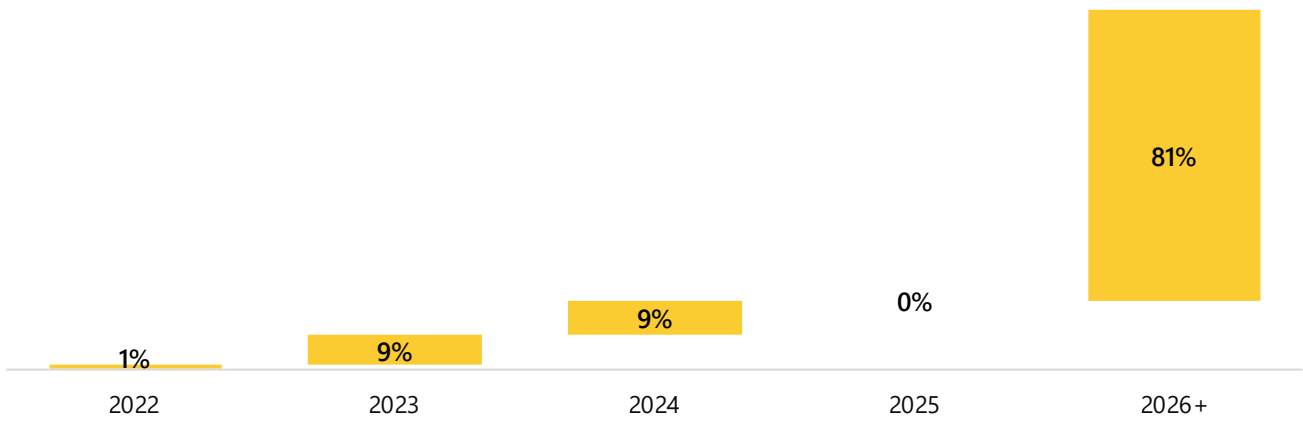
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas (mínimo R\$ 5.000,00 mensais)

**INDICADORES OPERACIONAIS**

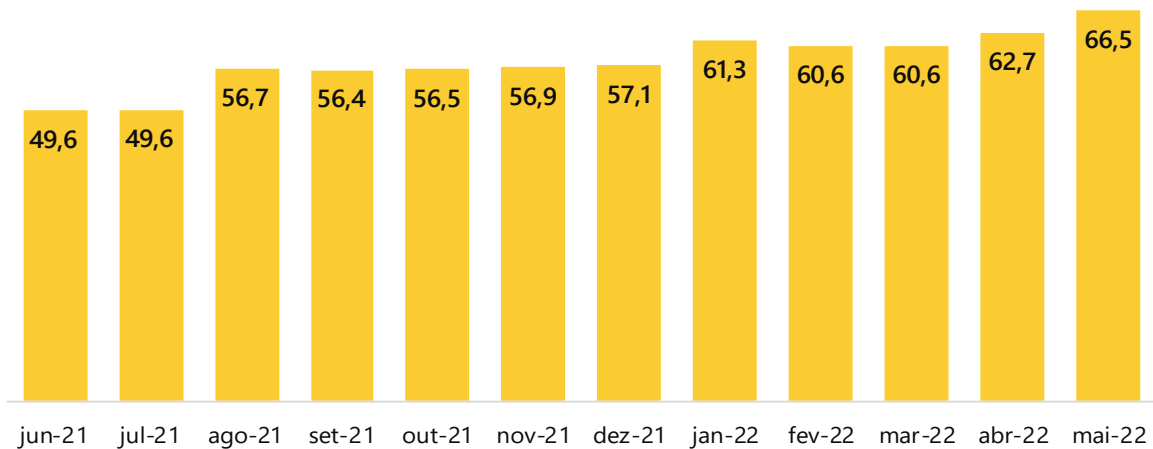
Taxa de ocupação do fundo no mês



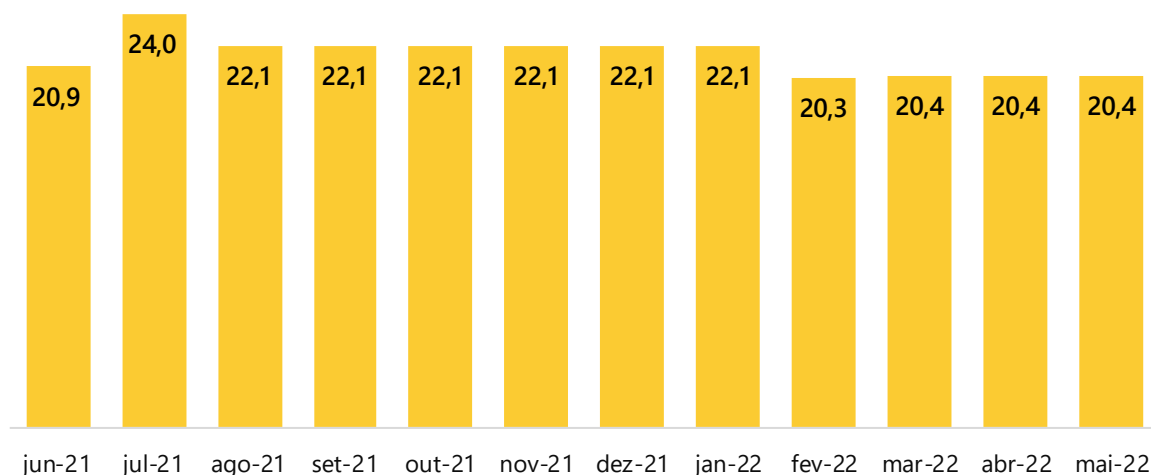
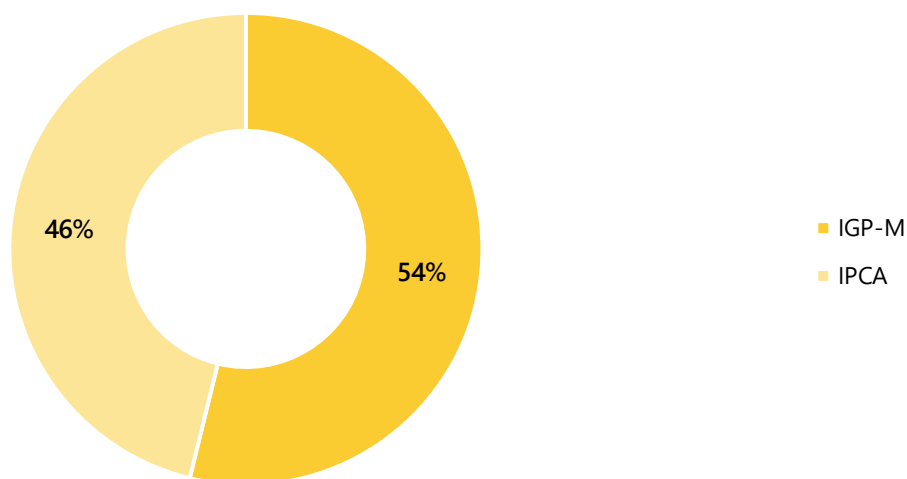
Vencimento de contrato de locação (% do aluguel base)



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



<sup>2</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.

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

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

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

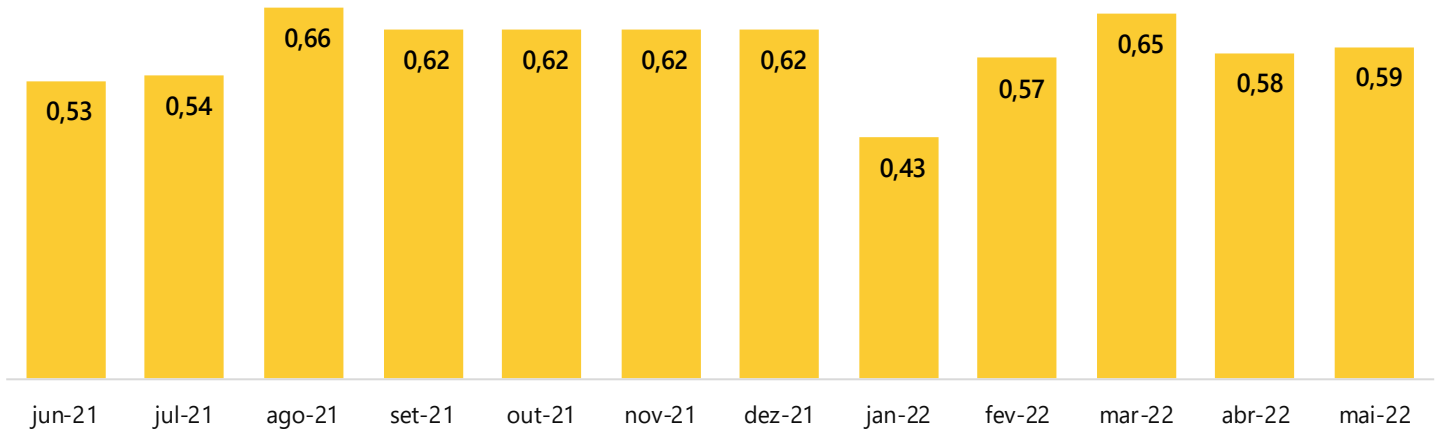
	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	Acumulado 12 meses
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>738.664</b>	<b>777.145</b>	<b>775.521</b>	<b>813.075</b>	<b>786.959</b>	<b>811.389</b>	<b>8.965.513</b>
Receita de locação	689.164	725.166	701.383	702.672	720.222	750.313	8.283.950
Investimentos em outros fundos	35.500	39.500	38.000	38.000	39.000	40.000	438.500
Outras Receitas	13.999	12.749	36.138	72.402	27.737	21.076	243.063
<b>Despesas</b>	<b>(124.710)</b>	<b>(333.760)</b>	<b>(197.943)</b>	<b>(145.387)</b>	<b>(191.112)</b>	<b>(208.575)</b>	<b>(1.910.057)</b>
Despesas operacionais	(64.794)	(307.456)	(755.763)	(396.365)	(598.054)	(175.599)	(2.658.699)
Despesas administrativas	(32.817)	(37.911)	(26.935)	(32.350)	(35.866)	(32.976)	(383.967)
Movimentos do FRA <sup>4</sup>	(27.099)	11.607	584.755	283.328	442.808	-	1.132.610
<b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b>	<b>613.954</b>	<b>443.385</b>	<b>577.579</b>	<b>667.687</b>	<b>595.847</b>	<b>602.815</b>	<b>7.055.457</b>
Saldo de arredondamentos <sup>5</sup>	156	(3.777)	5.157	(3.164)	(2.887)	368	(2.442)
<b>Remuneração total distribuída</b>	<b>614.110</b>	<b>439.608</b>	<b>582.736</b>	<b>664.524</b>	<b>592.960</b>	<b>603.183</b>	<b>7.053.015</b>
<b>Remuneração por cota</b>	<b>0,62</b>	<b>0,43</b>	<b>0,57</b>	<b>0,65</b>	<b>0,58</b>	<b>0,59</b>	<b>7,03</b>

<sup>4</sup> FRA: Fundo de Reposição de Ativos

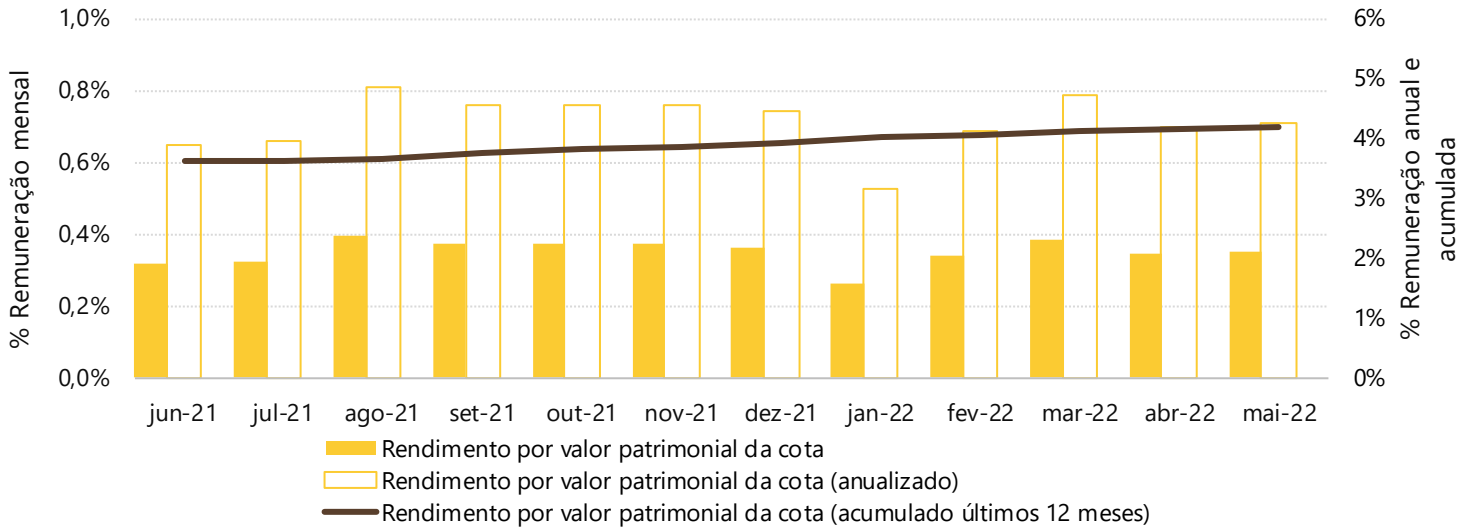
<sup>5</sup> Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

## REMUNERAÇÃO DA COTA

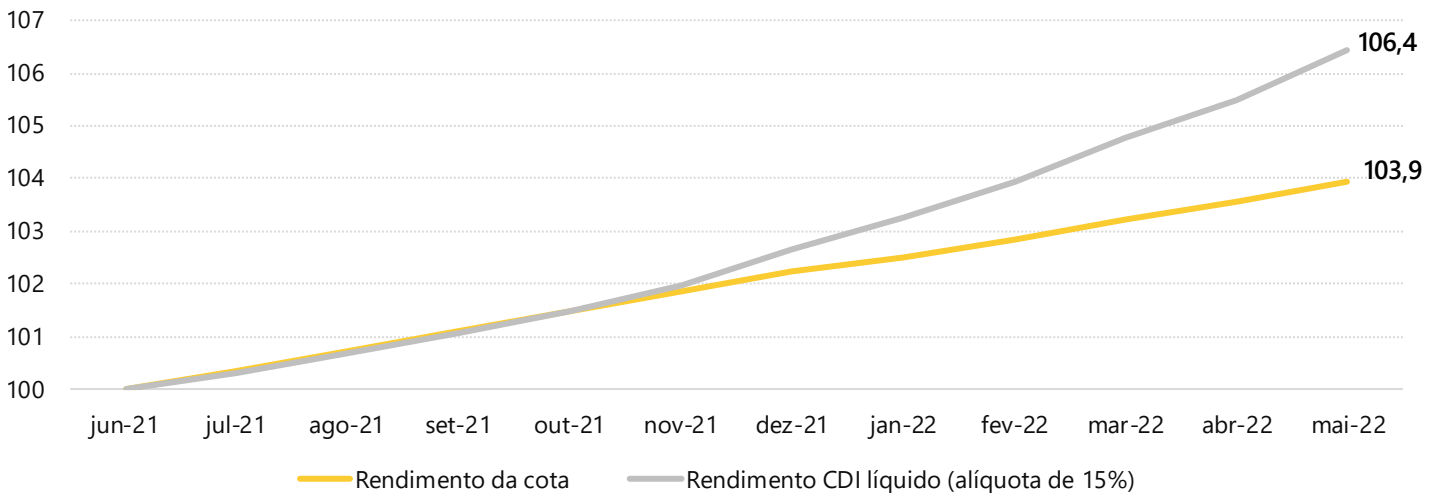
Rendimento por cota (em R\$, últimos 12 meses)



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 jun/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**

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



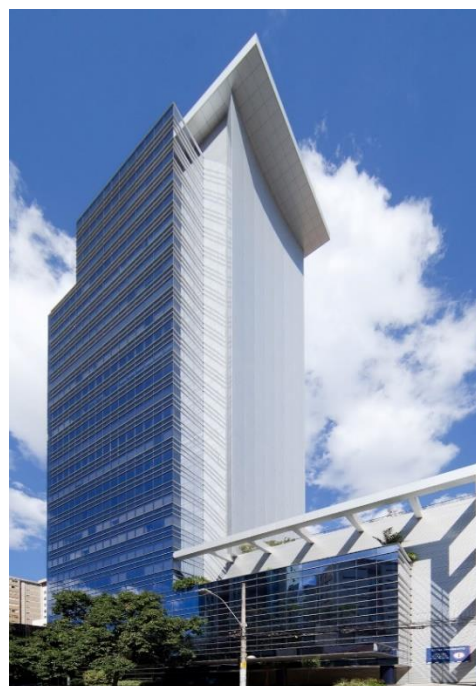
**CENTURY TOWER**

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



**PRIME SAVASSI**

<b>Localização</b>	Belo Horizonte
<b>ABL</b>	1444,5 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	05/2022   06/2023   09/2023   08/2024
<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>	07/2024   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)

