

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\$ 0,74 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de julho de 2022, cuja distribuição foi 17,46% superior ao mês anterior.

A receita de locação teve uma elevação de 5,39% em relação a junho, como reflexo do término do período de carência do conjunto 501 do Edifício Century Tower, do reajuste do conjunto 502 do Edifício Prime Savassi e de complementos de aluguéis retroativos pagos pela Telhanorte, em função do reajuste previsto para o mês de maio. Conforme negociação, o reajuste do contrato da Telhanorte foi postergado para novembro/22, e será aplicado o índice acumulado pelo período de 18 meses, não havendo assim defasagem.

O resultado distribuído pelo fundo Athena neste mês foi de R\$ 0,86 por cota, representando um crescimento de 2,38% no valor total dos dividendos pagos para o Pedra Negra.

As despesas operacionais tiveram redução de 48,9% em relação a junho, uma vez que neste mês não incorreram despesas pontuais como laudo de avaliação e honorários advocatícios com processos específicos.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de julho 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\$ 172.768.477,46

Valor patrimonial da cota:

R\$ 168,99

Valor de mercado da cota:

R\$ 62,76

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,74

ABL:

17.337,24 m²

Aplicações financeiras:

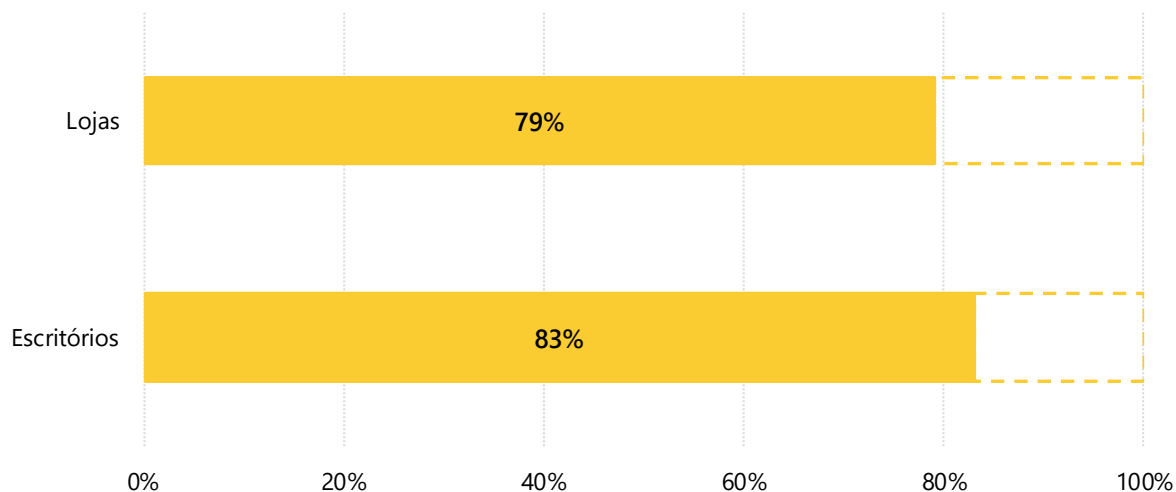
R\$ 3.197.408,87

Taxa de administração:

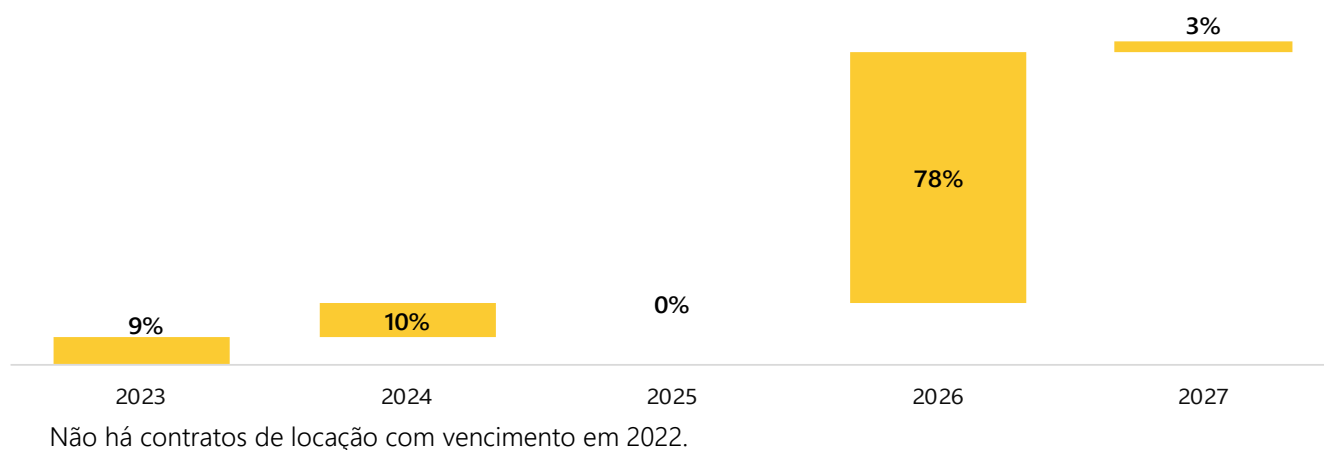
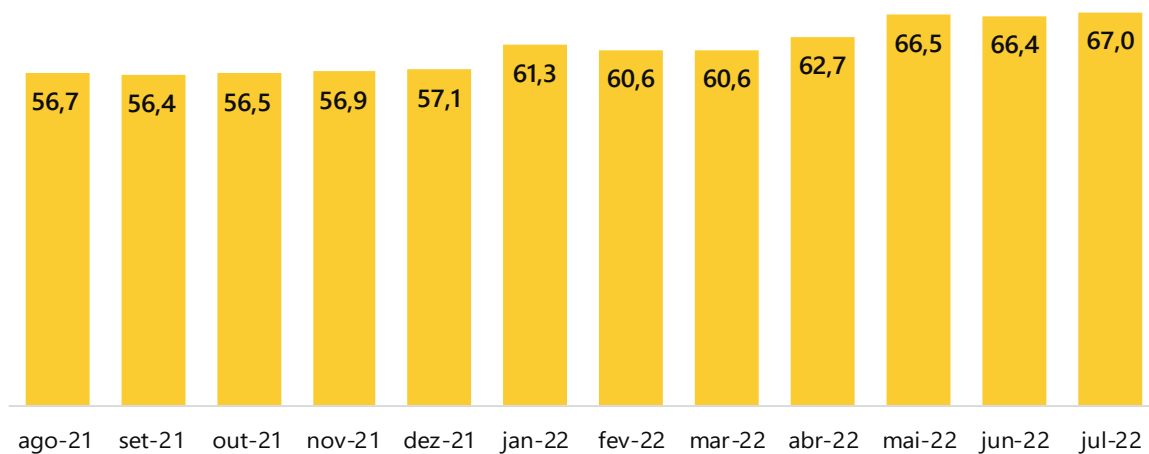
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas (mínimo R\$ 5.000,00 mensais)

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação do fundo no mês

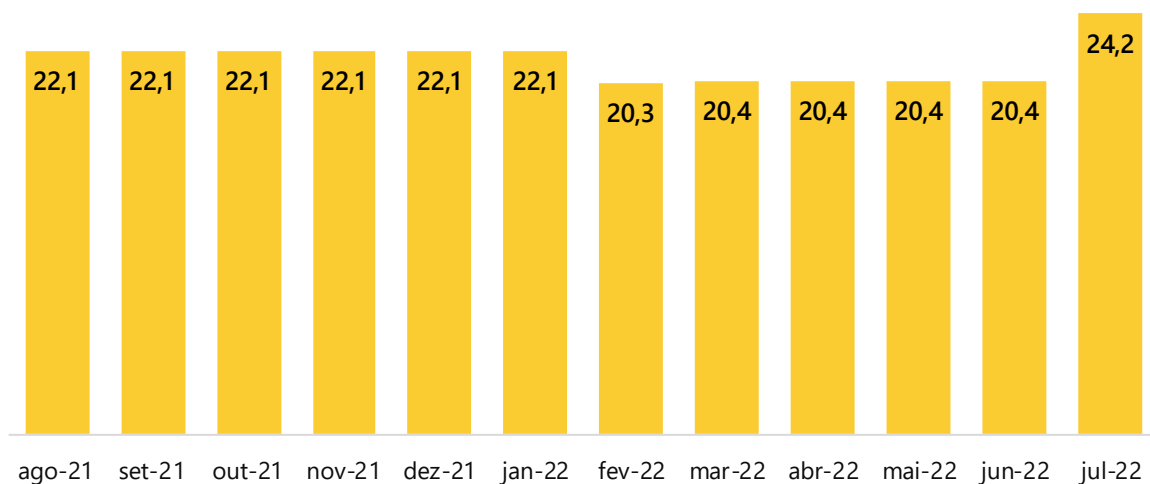


Vencimento de contrato de locação (% do aluguel base)

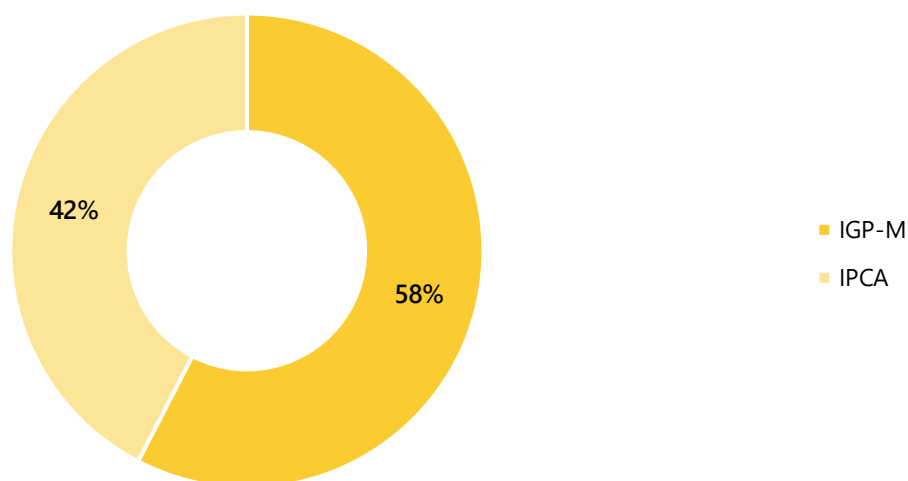
Receita recebida² de locação de escritórios por metro quadrado de ABL³ (em R\$/m², últimos 12 meses)

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

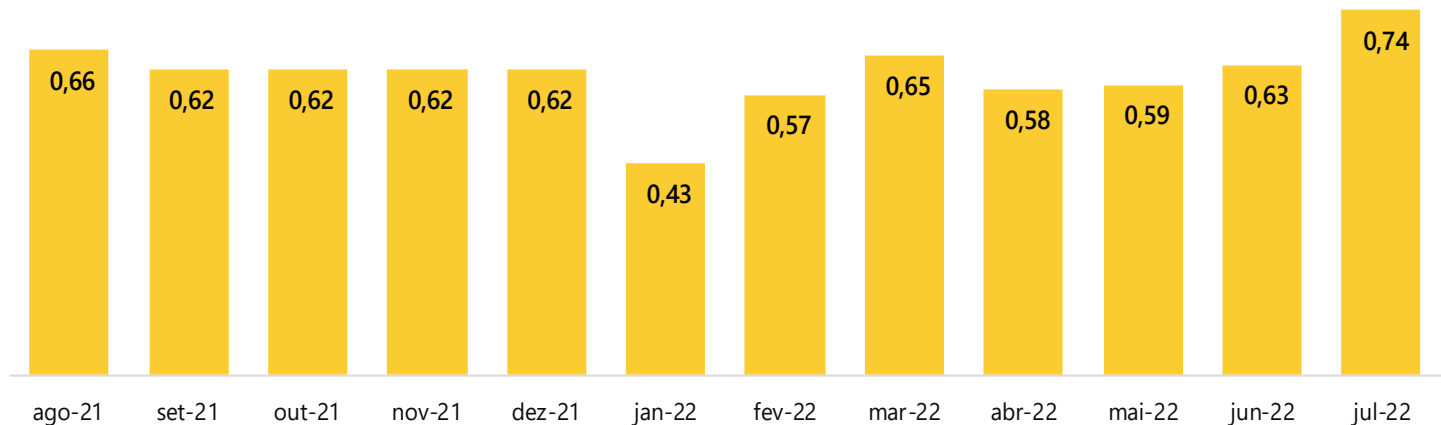
	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	Jul-22	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	775.521	813.075	786.959	811.389	825.483	863.526	9.319.494
Receita de locação	701.383	702.672	720.222	750.313	750.821	791.323	8.571.091
Investimentos em outros fundos	38.000	38.000	39.000	40.000	41.500	42.000	455.000
Outras Receitas	36.138	72.402	27.737	21.076	33.161	30.203	293.403
Despesas	(197.943)	(145.387)	(191.112)	(208.575)	(177.985)	(108.853)	(1.927.095)
Despesas operacionais	(755.763)	(396.365)	(598.054)	(175.599)	(144.659)	(73.809)	(2.718.190)
Despesas administrativas	(26.935)	(32.350)	(35.866)	(32.976)	(33.326)	(35.044)	(394.915)
Movimentos do FRA ⁴	584.755	283.328	442.808	-	-	-	1.186.011
Resultado Operacional Disponível (RODi)	577.579	667.687	595.847	602.815	647.498	754.673	7.392.399
Saldo de arredondamentos ⁵	5.157	(3.164)	(2.887)	368	(3.421)	1.862	1.392
Remuneração total distribuída	582.736	664.524	592.960	603.183	644.077	756.535	7.393.791
Remuneração por cota	0,57	0,65	0,58	0,59	0,63	0,74	7,33

⁴ FRA: Fundo de Reposição de Ativos

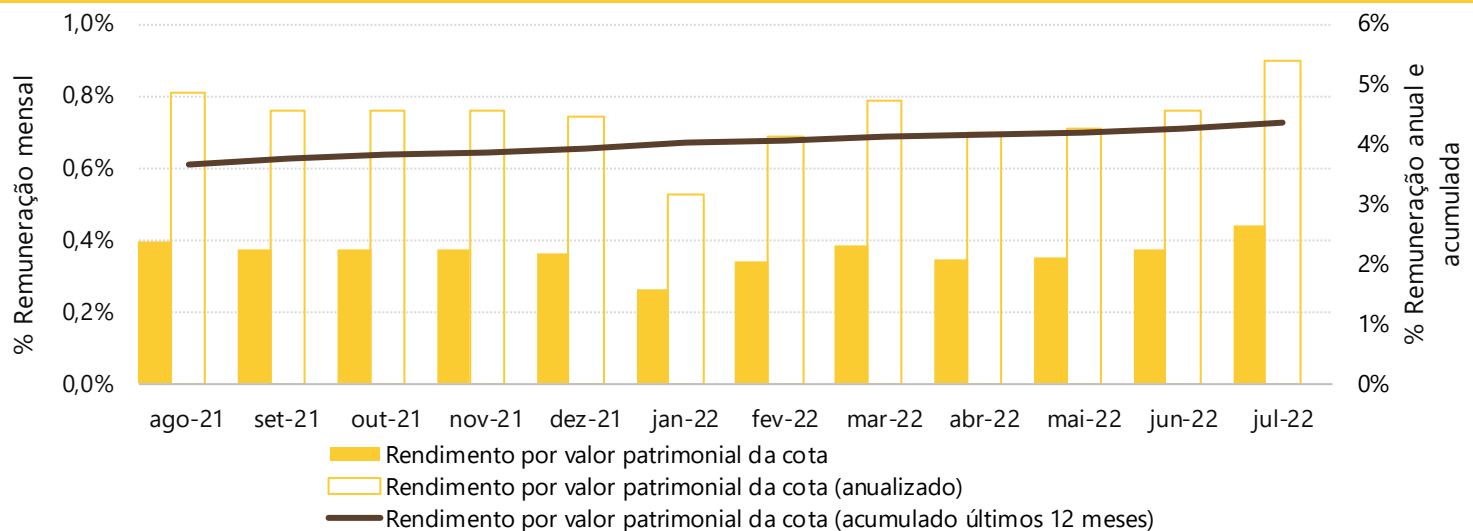
⁵ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

REMUNERAÇÃO DA COTA

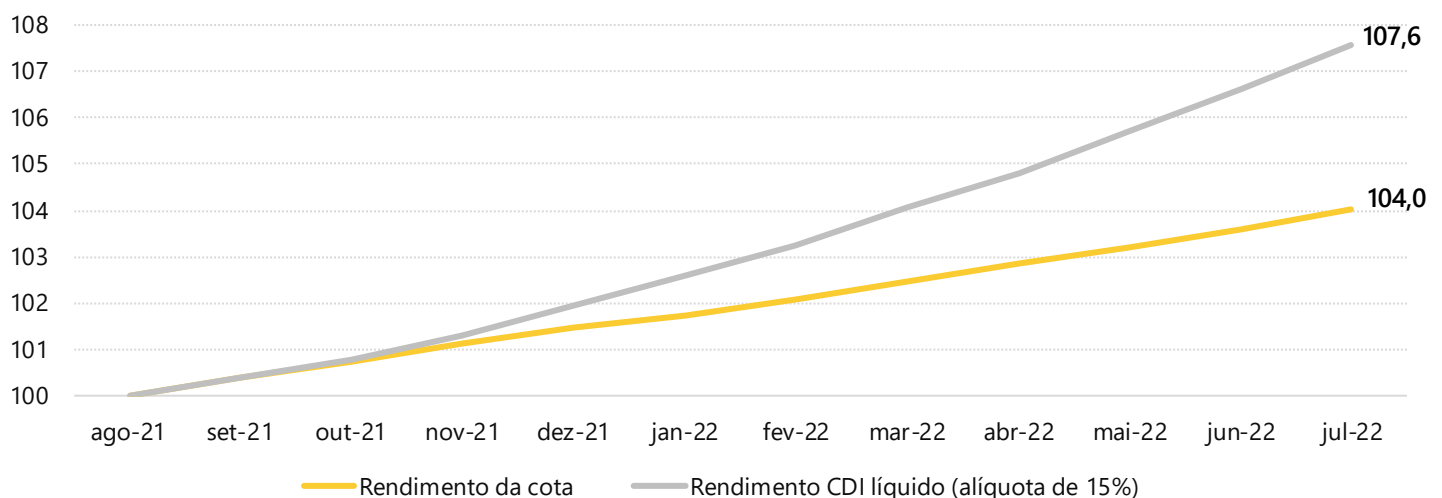
Rendimento por cota (em R\$, últimos 12 meses)



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 ago/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



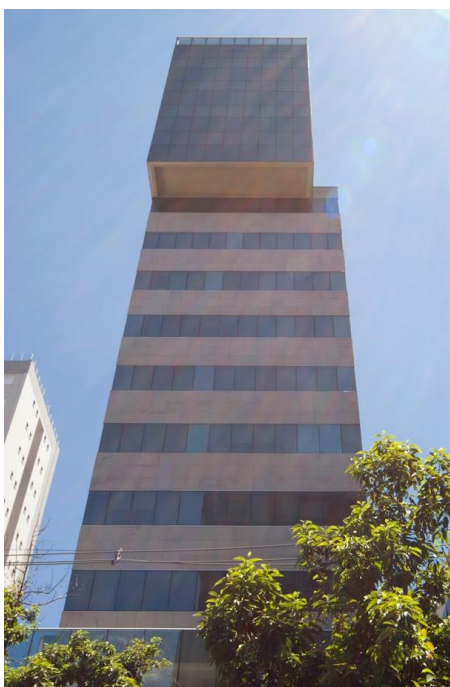
BERLIOZ

Localização	Belo Horizonte
ABL	Escritórios: 4.783,5 m ² Lojas: 3.897,4 m ²
Vencimento de contrato	11/2024 01/2027 02/2029
Índice de reajuste	IGP-M IPCA IGP-M



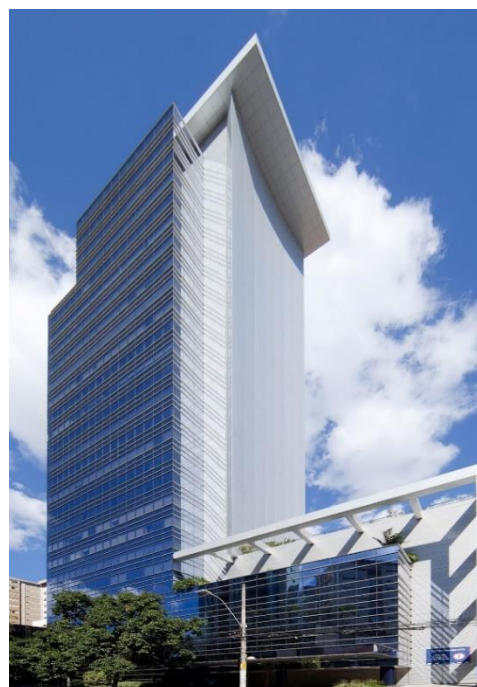
CENTURY TOWER

Localização	Belo Horizonte
ABL	1.404,9 m ²
Vencimento de contrato	08/2026 04/2027
Índice de reajuste	IPCA



PRIME SAVASSI

Localização	Belo Horizonte
ABL	1.444,5 m ²
Vencimento de contrato	06/2023 09/2023 05/2024 10/2024
Índice de reajuste	IGP-M IPCA



RENAISSANCE

Localização	Belo Horizonte
ABL	1.067,4 m ²
Vencimento de contrato	06/2023 03/2024
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	4.910,8 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

 Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos