

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 16, **R\$ 0,73 por cota**, relacionada às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de outubro de 2022.

A receita de locação teve uma pequena variação positiva decorrente do reajuste monetário anual do conjunto 601 do Edifício Prime Savassi e do aumento na distribuição do fundo Athena, que neste mês foi de R\$ 0,90 por cota.

As despesas tiveram um acréscimo de 3,5%, em virtude do pagamento da parcela do laudo de avaliação e de serviços de terceiros para elaboração de novos contratos de locação.

Em outubro foi aplicado o reajuste monetário anual do conjunto 501 do Edifício Prime Savassi, que impactará na receita de novembro.

Neste mês também foram locados os conjuntos 402 e 403 do Edifício Century Tower, para diferentes inquilinos, ambos os contratos com vigência inicial em outubro e prazo contratual de 36 meses. Desta forma a taxa de ocupação dos escritórios passou de 83% para 89%.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de outubro 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\$ 172.939.420,91

Valor patrimonial da cota:

R\$ 169,16

Valor de mercado da cota:

R\$ 75,69

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,73

ABL:

17.337,24 m²

Aplicações financeiras:

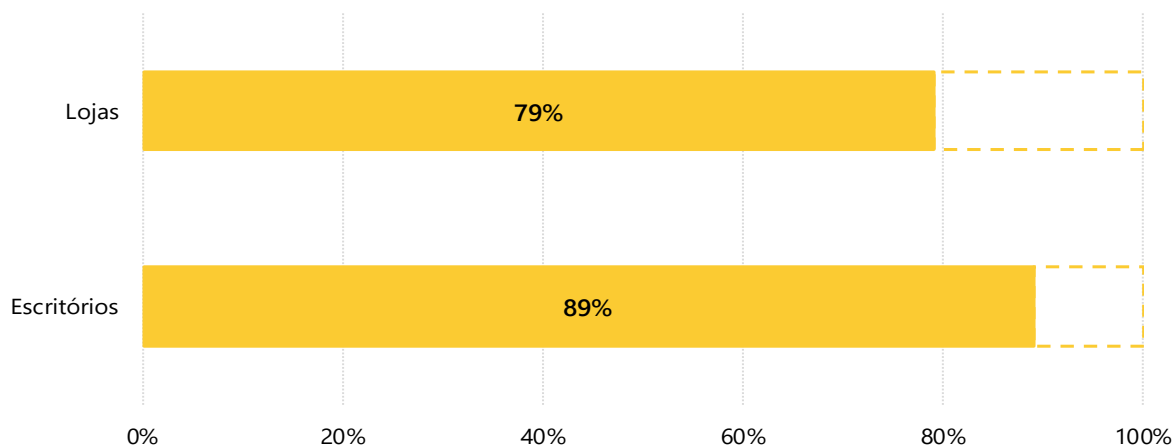
R\$ 2.753.773,26

Taxa de administração:

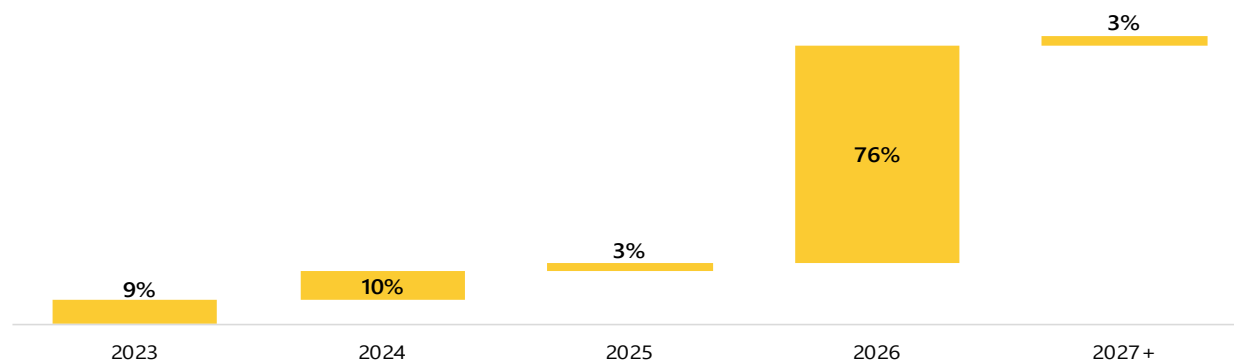
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas (mínimo R\$ 5.000,00 mensais)

INDICADORES OPERACIONAIS

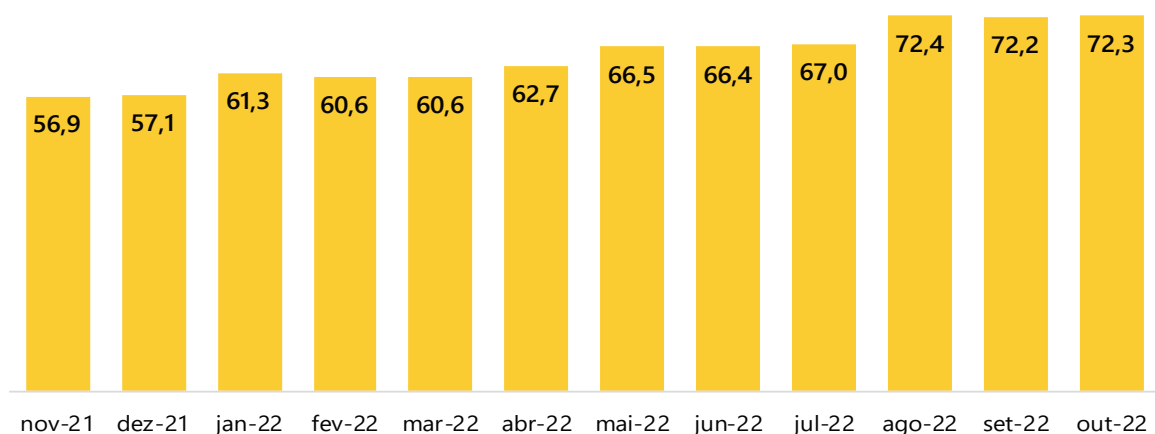
Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação (% do aluguel base)



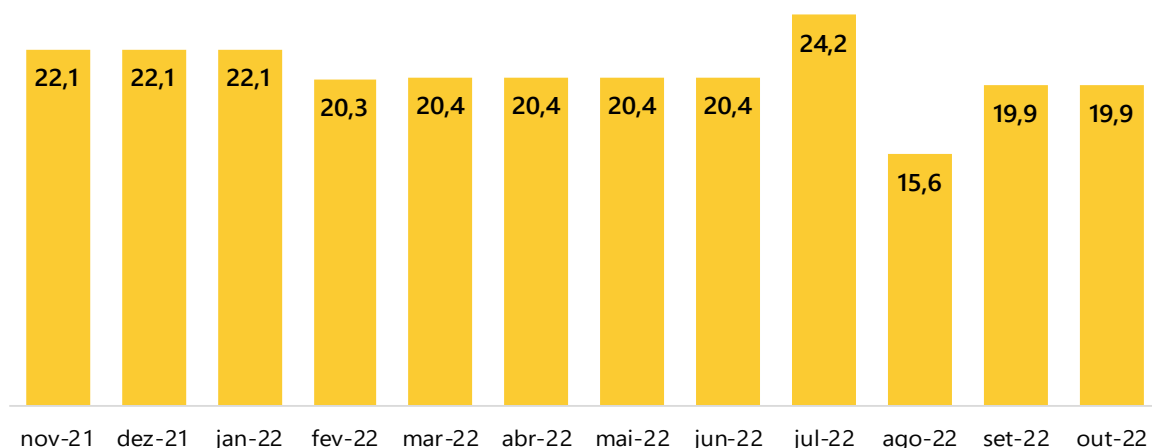
Não há contratos de locação com vencimento em 2022.

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

A variação de receita em agosto se deu em função da atualização monetária da Sala 2300 do Edifício Renaissance.

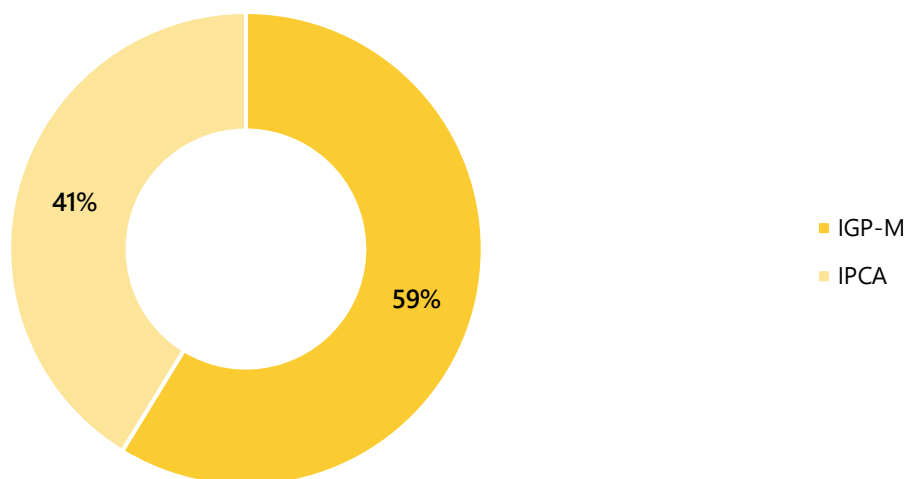
² A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada neste gráfico e no seguinte não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

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



A variação do valor por metro quadrado ocorrida em julho foi pontual, pois houve recebimento de complemento de aluguéis retroativos da negociação realizada com a Telha Norte. Em agosto, foi aplicada a compensação dos valores pagos a maior em julho, impactando na redução do valor, comparativamente a junho.

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

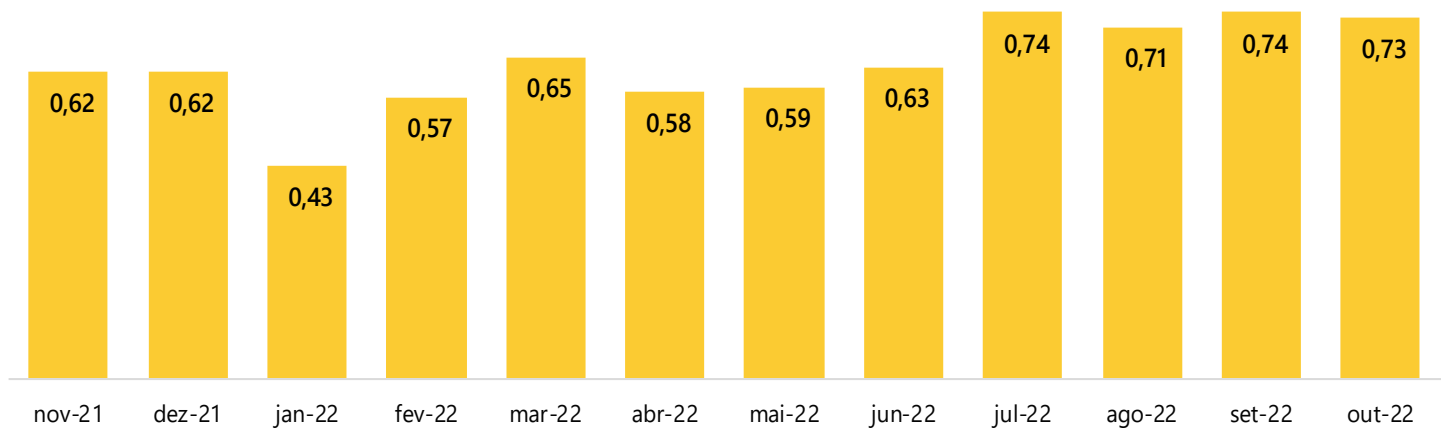
	mai-22	jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	811.389	825.483	863.526	832.933	869.122	867.866	9.689.611
Receita de locação	750.313	750.821	791.323	757.928	800.222	800.967	8.877.425
Investimentos em outros fundos	40.000	41.500	42.000	43.000	43.000	44.500	481.000
Outras Receitas	21.076	33.161	30.203	32.005	25.900	22.399	331.185
Despesas	(208.575)	(177.985)	(108.853)	(109.838)	(109.974)	(122.341)	(1.949.546)
Despesas operacionais	(175.599)	(144.659)	(73.809)	(70.518)	(71.899)	(74.424)	(2.790.623)
Despesas administrativas	(32.976)	(33.326)	(35.044)	(39.319)	(38.075)	(39.533)	(416.823)
Movimentos do FRA ⁴	-	-	-	-	-	(8.383)	1.257.899
Resultado Operacional Disponível (RODi)	602.815	647.498	754.673	723.095	759.149	745.525	7.740.064
Saldo de arredondamentos ⁵	368	(3.421)	1.862	2.769	(2.614)	786	487
Remuneração total distribuída	603.183	644.077	756.535	725.864	756.535	46.311	7.740.551
Remuneração por cota	0,59	0,63	0,74	0,71	0,74	0,73	7,61

⁴ FRA: Fundo de Reposição de Ativos

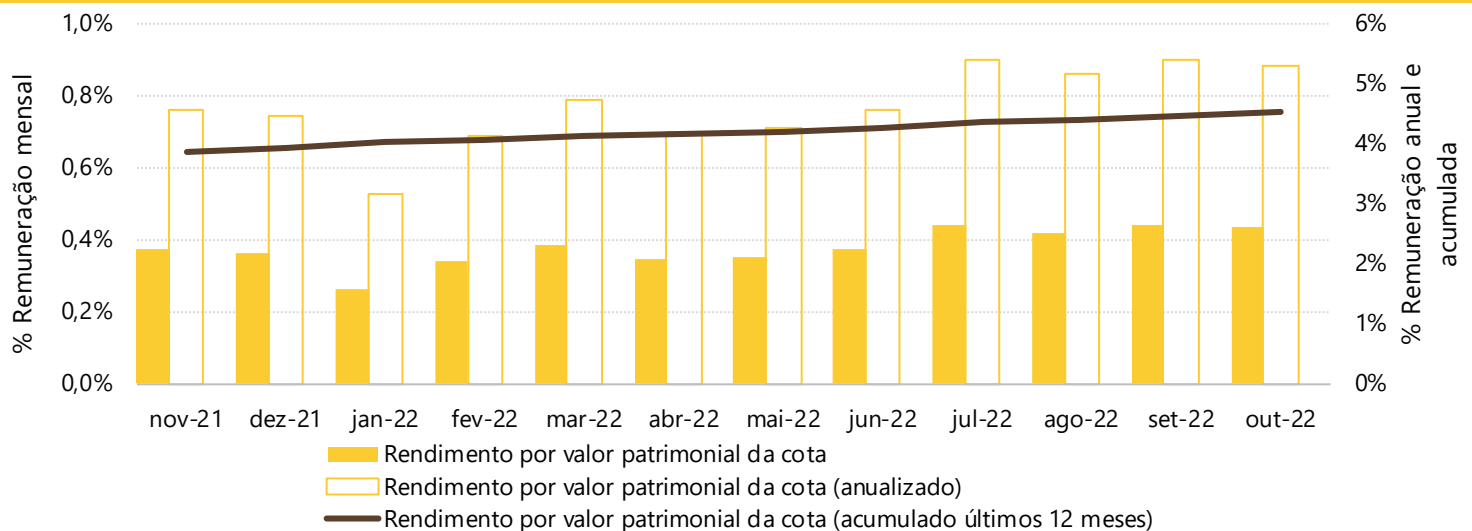
⁵ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

REMUNERAÇÃO DA COTA

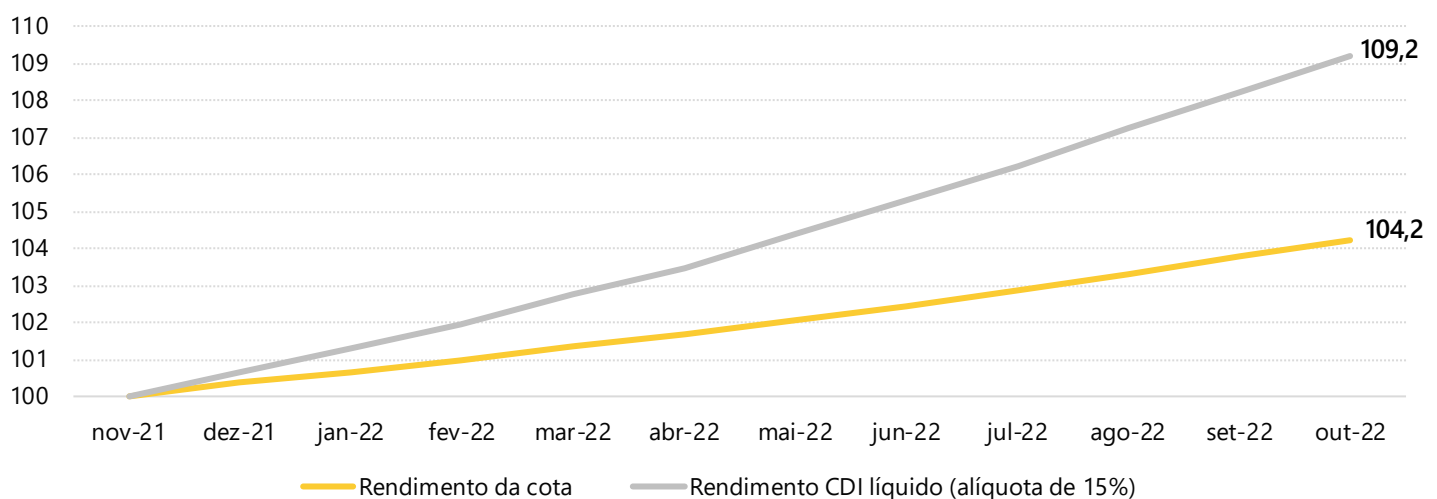
Rendimento por cota (em R\$, últimos 12 meses)



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 nov/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



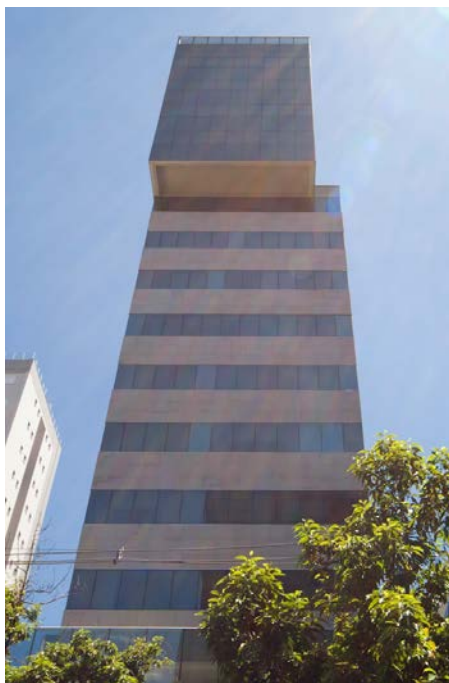
BERLIOZ

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



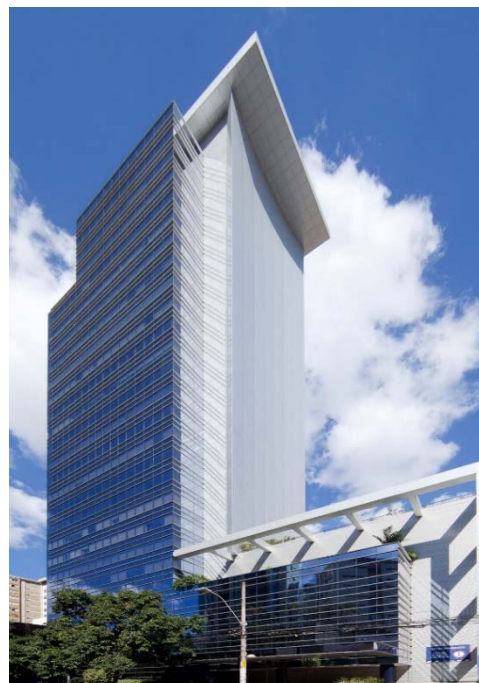
CENTURY TOWER

Localização	Belo Horizonte
ABL	1.404,9 m ²
Vencimento de contrato	11/2025 08/2026 04/2027
Índice de reajuste	IGPM 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

