

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 15, R\$ 0,47 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e as despesas incorridas no mês de setembro de 2020.

No primeiro semestre de 2019, a Vivo Telefônica, que locava o imóvel inteiro do Edifício Berlioz, devolveu cerca de 40% do empreendimento, tendo impacto significativo nas receitas do fundo. Os conjuntos e lojas devolvidos ainda não foram locados, e o fundo está arcando com os custos condominiais e de IPTU.

Por conta da pandemia do COVID-19, foi concedido um desconto de 50% no aluguel cobrado da loja Telhanorte, que possui porcentagem significativa na receita do fundo, para os meses de março, abril e maio. A partir de junho, o valor do aluguel cobrado voltou ao valor contratual.

Em agosto, o fundo adquiriu os dois andares do Edifício Century Tower, próximo ao BH Shopping, que estavam em processo de digilência. As lajes adquiridas totalizam 1404 m², adquiridas abaixo do custo de reposição, com valor de mercado de locação de R\$50/m², o que equivale a uma rentabilidade bruta anual de 8,8%. Para completar a aquisição destes andares, foram integralizadas 104,5 mil cotas no fundo no mês de julho.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de setembro 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\$ 153.882.365,89

Valor patrimonial da cota:

R\$ 155,36

Valor de mercado da cota:

N/D¹

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,47

ABL:

17.918,26 m²

Aplicações financeiras:

R\$ 1.562.879,89

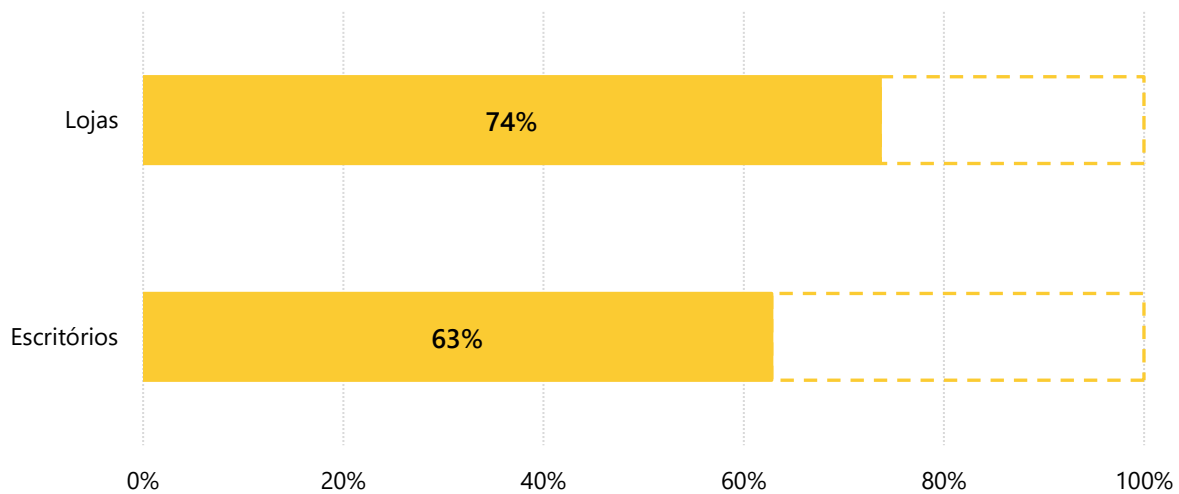
Taxa de administração:

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

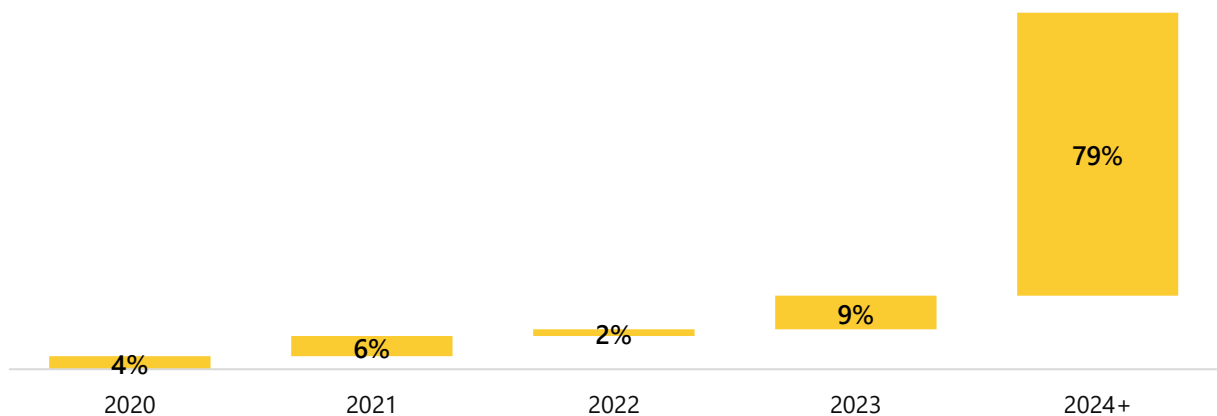
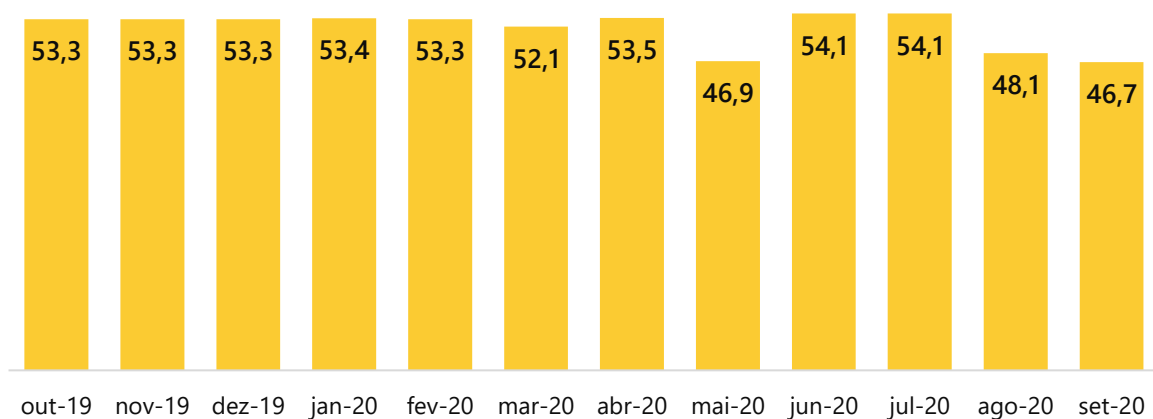
¹ O fundo ainda não teve cotas negociadas em mercado secundário.

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação do fundo no mês

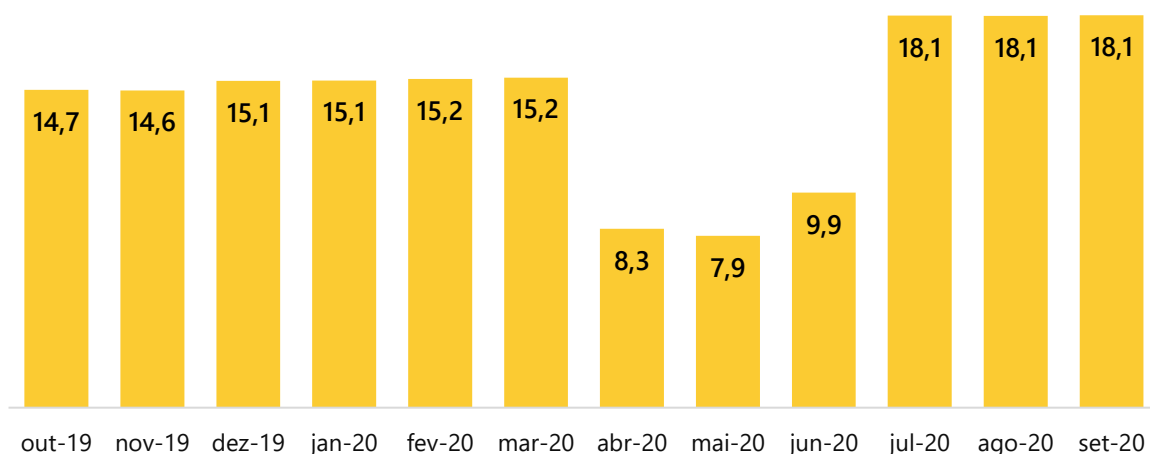
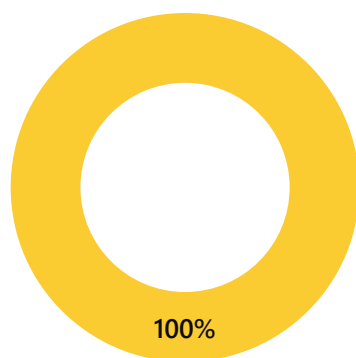


Vencimento de contrato de locação (% do aluguel base)

Receita recebida³ de locação de escritórios por metro quadrado de ABL⁴ (em R\$/m², últimos 12 meses)

³ 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.

⁴ 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)


■ IGP-M

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

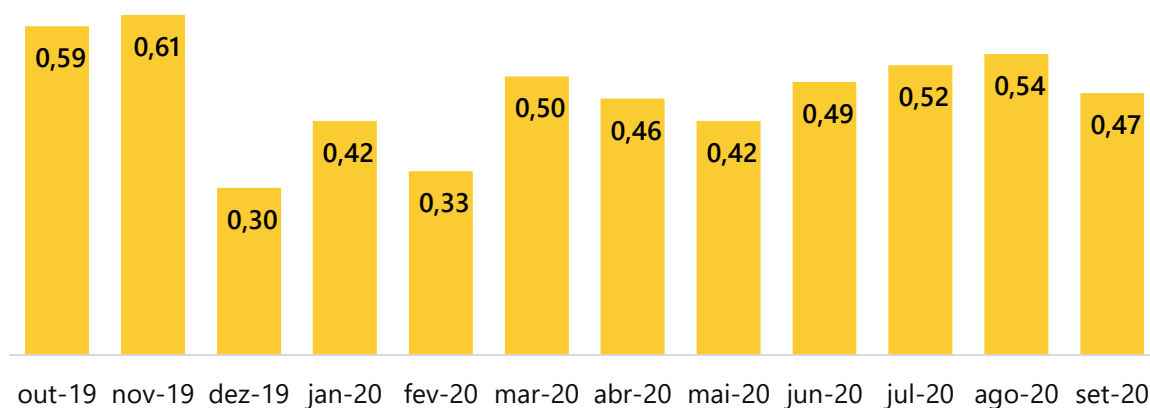
	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	489.784	446.501	506.801	579.142	614.060	602.341	6.424.134
Receita de locação	466.097	415.332	486.316	561.654	585.222	573.460	6.240.940
Investimentos em outros fundos	22.800	28.400	18.000	20.000	26.500	27.000	142.700
Outras Receitas	887	2.770	2.484	(2.512)	(2.338)	1.881	40.494
Despesas	(86.010)	(71.657)	(67.780)	(83.561)	(85.117)	(128.837)	(1.457.197)
Despesas operacionais	(42.500)	(31.135)	(26.196)	(91.712)	(33.690)	(77.260)	(1.475.216)
Despesas administrativas	(23.918)	(22.662)	(21.311)	(23.883)	(26.865)	(27.483)	(280.215)
Movimentos do FRA ⁵	(19.591)	(17.860)	(20.272)	32.034	(24.562)	(24.094)	298.234
Resultado Operacional Disponível (RODi)	403.774	374.844	439.021	495.581	528.942	473.504	4.966.937
Saldo de arredondamentos ⁶	3.786	(2.724)	(4.881)	19.479	5.928	(7.969)	16.448
Remuneração total distribuída	407.560	372.120	434.140	515.060	534.870	465.535	4.983.385
Remuneração por cota	0,46	0,42	0,49	0,52	0,54	0,47	5,65

⁵ FRA: Fundo de Reposição de Ativos

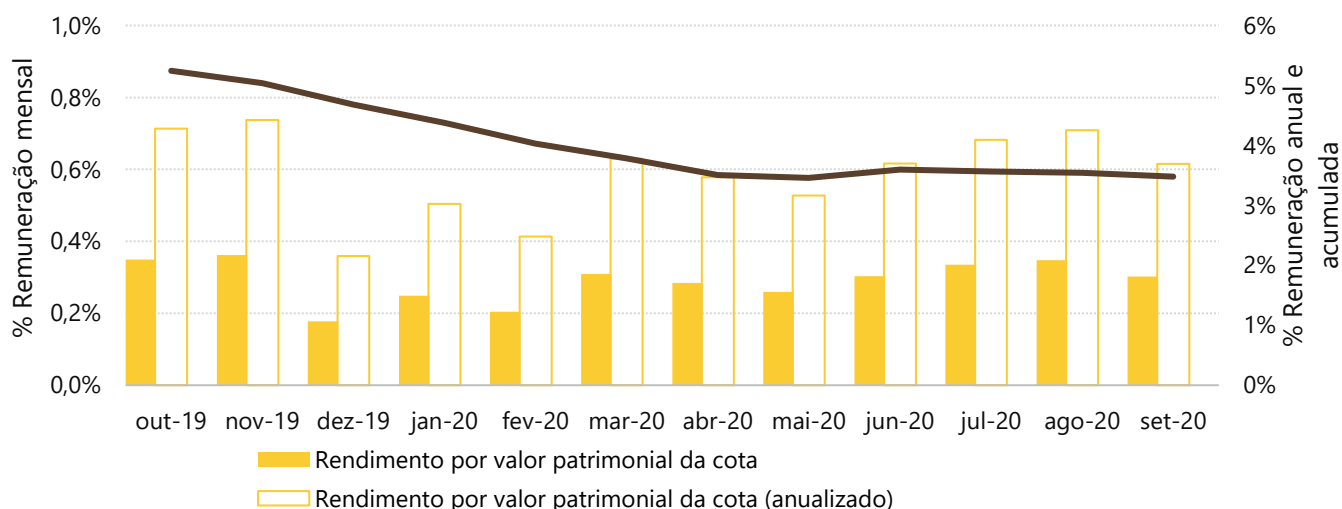
⁶ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

REMUNERAÇÃO DA COTA

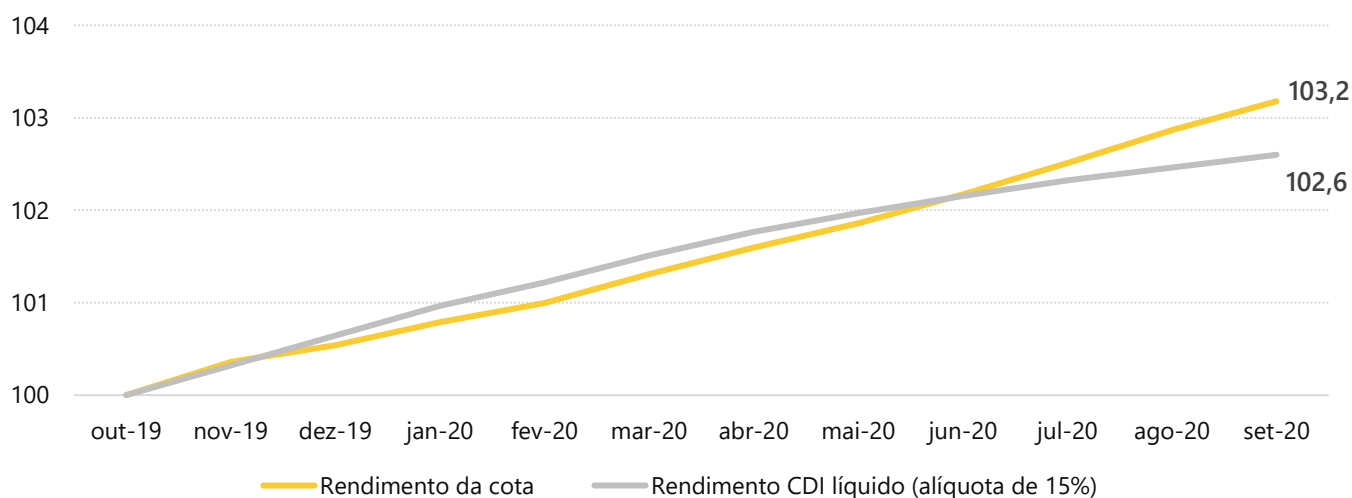
Rendimento por cota (em R\$, últimos 12 meses)



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 out/19), 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



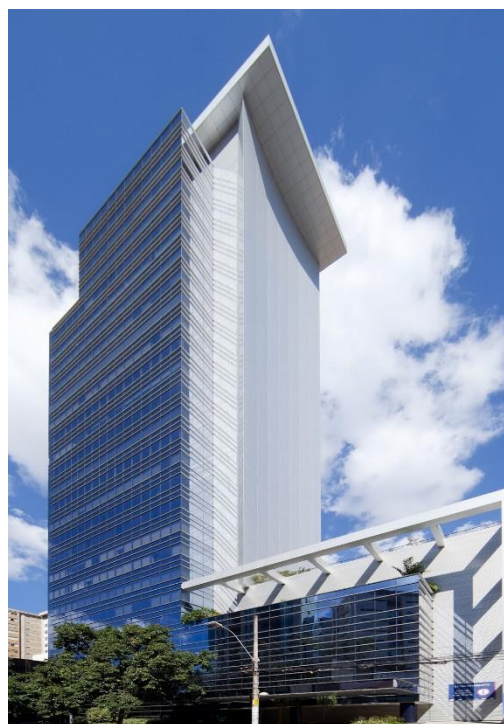
CENTURY TOWER

Localização	Belo Horizonte
ABL	1404 m ²
Vencimento de contrato	-
Índice de reajuste	-



PRIME SAVASSI

Localização	Belo Horizonte
ABL	1444,5 m ²
Vencimento de contrato	06/2020 09/2020 05/2022
Índice de reajuste	IGP-M



RENAISSANCE

Localização	Belo Horizonte
ABL	1067,4 m ²
Vencimento de contrato	07/2021 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



TELHANOORTE

Localização	Belo Horizonte
ABL	4910,8 m ²
Vencimento de contrato	07/2032
Índice de reajuste	IGP-M

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

