

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\$ 0,49 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e as despesas incorridas no mês de outubro 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.

Em outubro, foi fechado o contrato de locação do conjunto 501 do Edifício Prime Savassi com a TetraPak. O contrato se encerra em setembro de 2023 e possui carência de 3 meses, assim, as receitas de aluguel serão recebidas a partir de janeiro de 2021.

Também houve a renovação do contrato de locação por mais um ano do conjunto 601 do mesmo edifício, alugado pela Cielo.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de outubro 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\$ 159.587.303,83

Valor patrimonial da cota:

R\$ 155,36

Valor de mercado da cota:

N/D¹

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,49

ABL:

17.337,24 m²

Aplicações financeiras:

R\$ 1.603.767,62

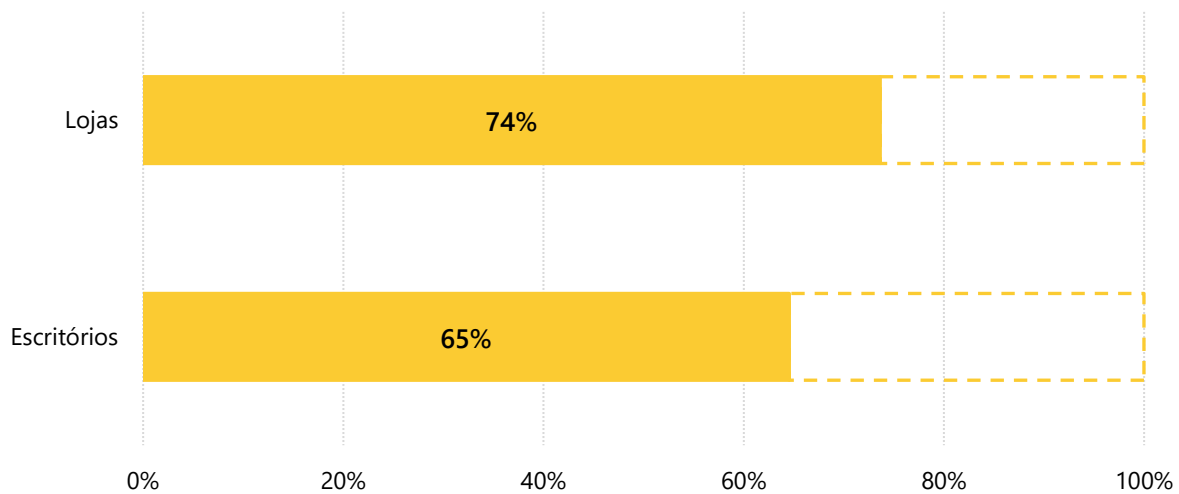
Taxa de administração:

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

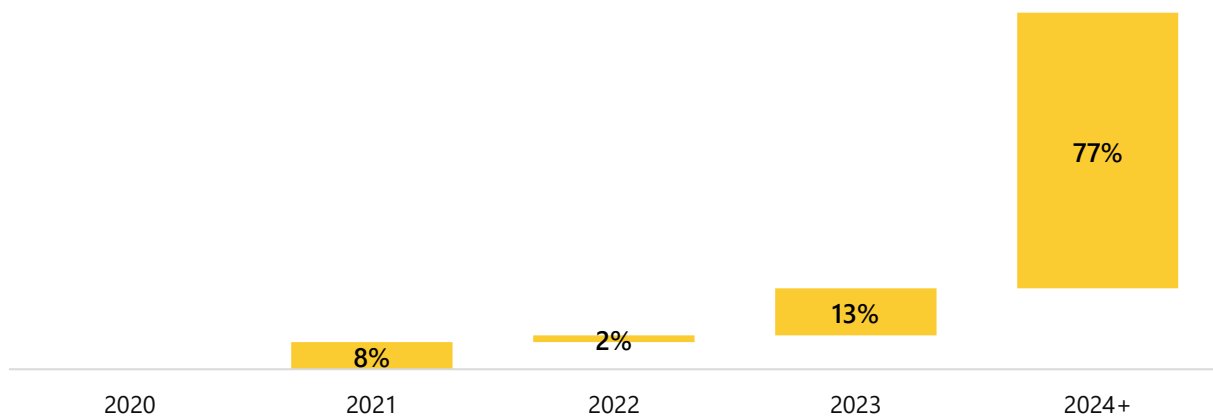
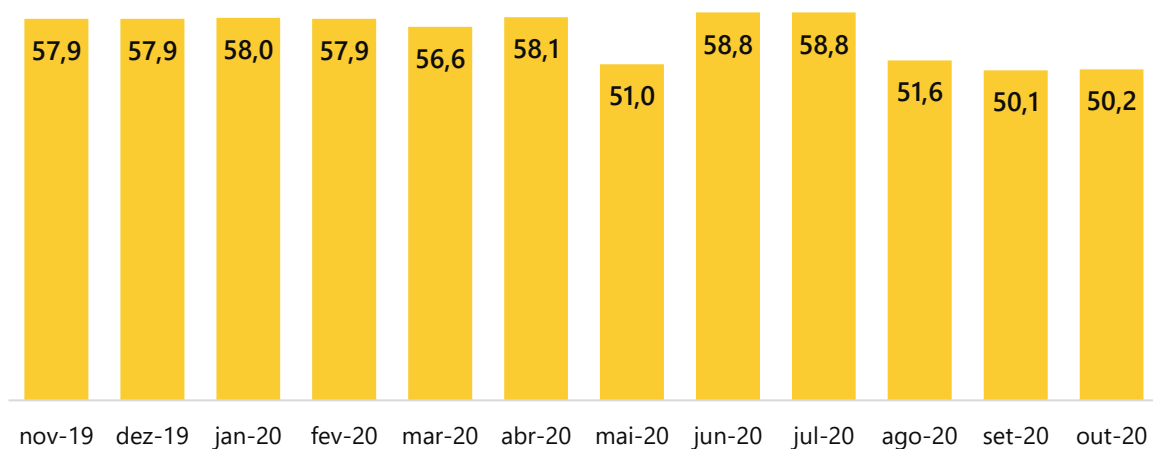
¹ O fundo ainda não teve cotas negociadas em mercado secundário.

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação do fundo no mês

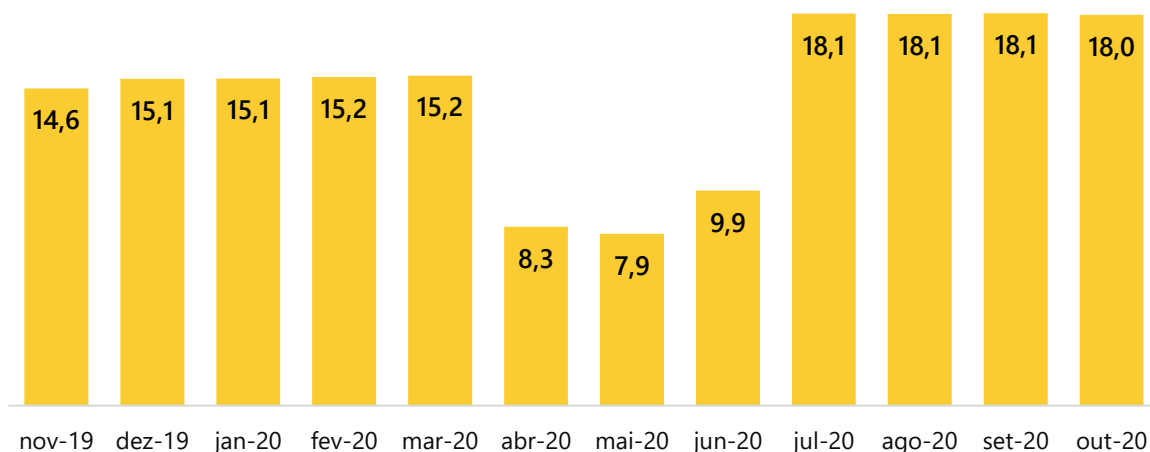
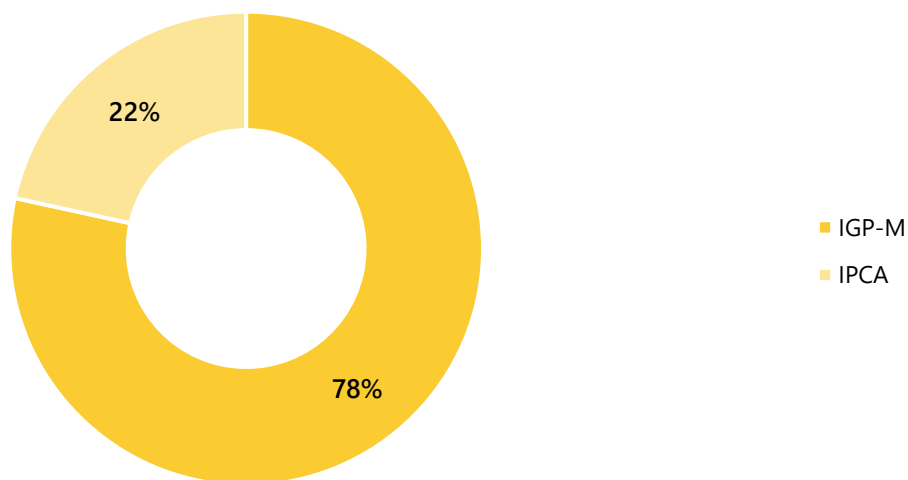


Vencimento de contrato de locação (% do aluguel base)

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)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

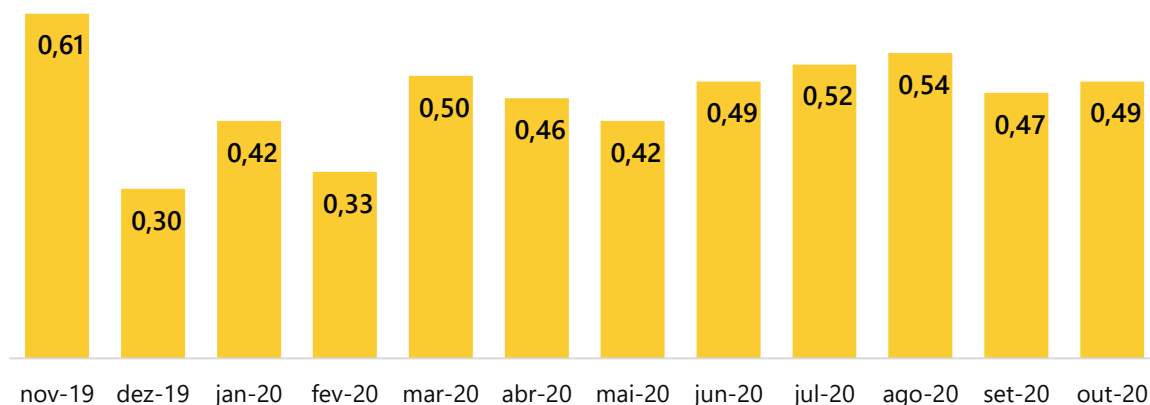
	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	446.501	506.801	579.142	614.060	602.341	606.369	6.500.645
Receita de locação	415.332	486.316	561.654	585.222	573.460	573.844	6.290.991
Investimentos em outros fundos	28.400	18.000	20.000	26.500	27.000	30.500	173.200
Outras Receitas	2.770	2.484	(2.512)	(2.338)	1.881	2.025	36.454
Despesas	(71.657)	(67.780)	(83.561)	(85.117)	(128.837)	(124.426)	(1.516.786)
Despesas operacionais	(31.135)	(26.196)	(91.712)	(33.690)	(77.260)	(74.903)	(1.531.359)
Despesas administrativas	(22.662)	(21.311)	(23.883)	(26.865)	(27.483)	(25.269)	(280.601)
Movimentos do FRA ⁵	(17.860)	(20.272)	32.034	(24.562)	(24.094)	(24.255)	295.174
Resultado Operacional Disponível (RODi)	374.844	439.021	495.581	528.942	473.504	481.943	4.983.858
Saldo de arredondamentos ⁶	(2.724)	(4.881)	19.479	5.928	(7.969)	3.402	18.182
Remuneração total distribuída	372.120	434.140	515.060	534.870	465.535	485.345	5.002.040
Remuneração por cota	0,42	0,49	0,52	0,54	0,47	0,49	5,55

⁵ FRA: Fundo de Reposição de Ativos

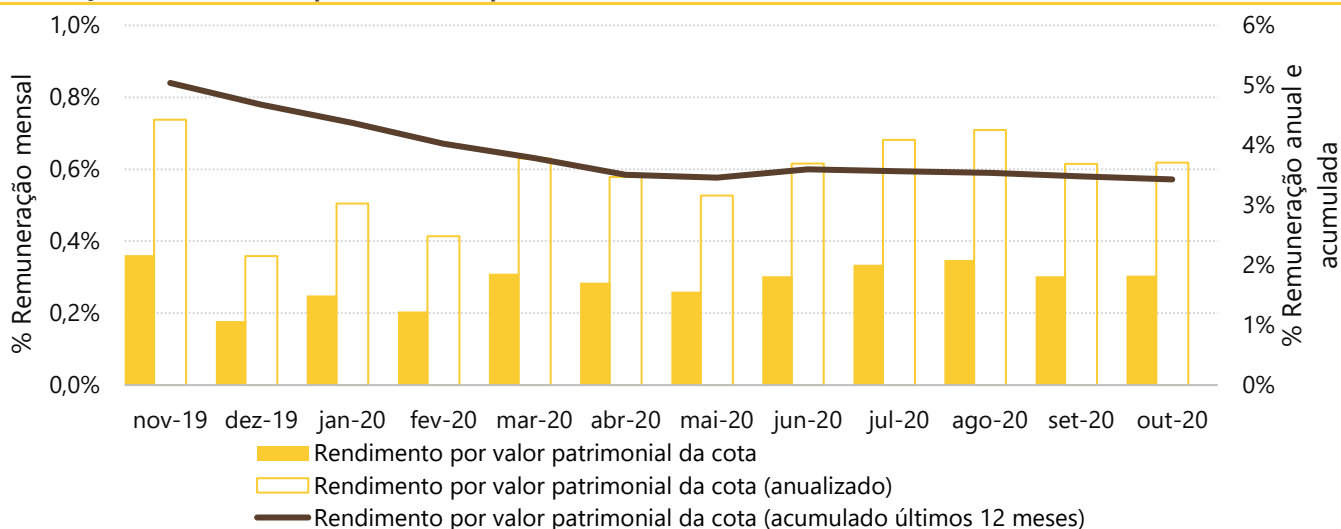
⁶ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

REMUNERAÇÃO DA COTA

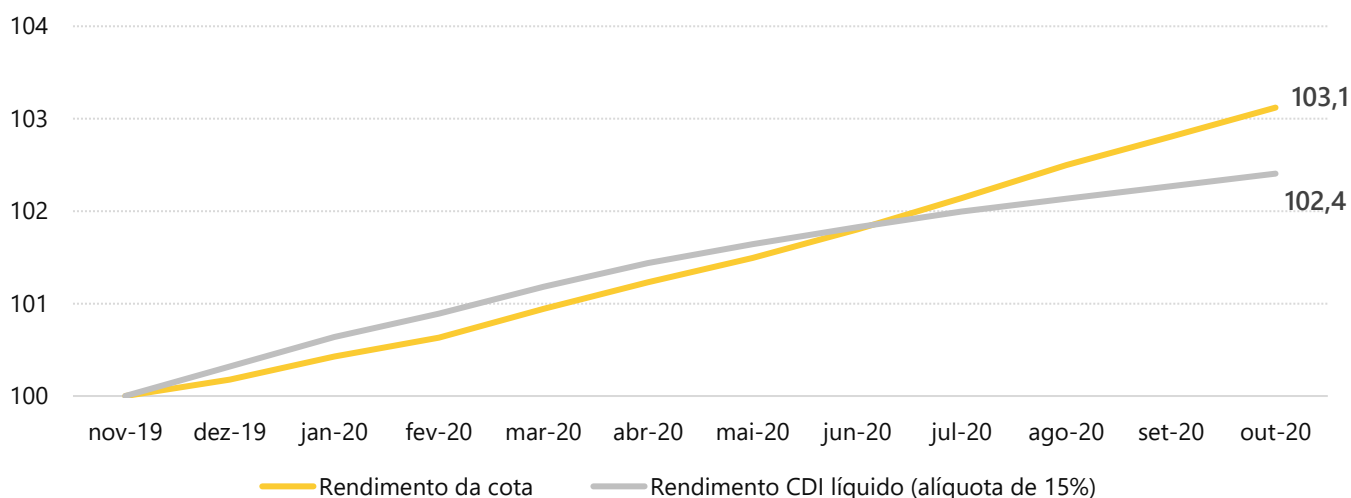
Rendimento por cota (em R\$, últimos 12 meses)



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 nov/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.

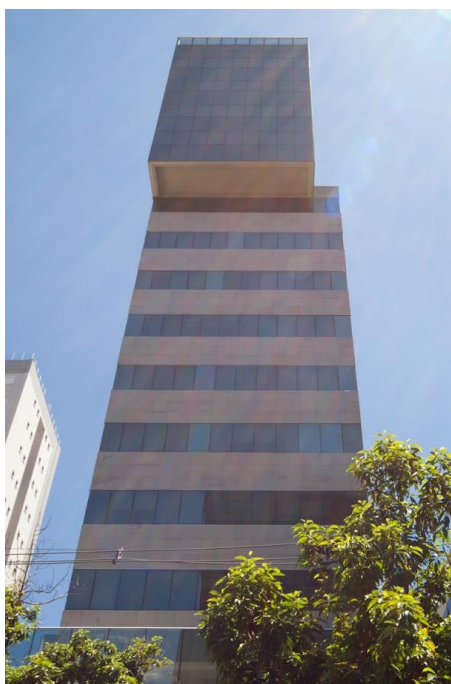
PORTFÓLIO

BERLIOZ

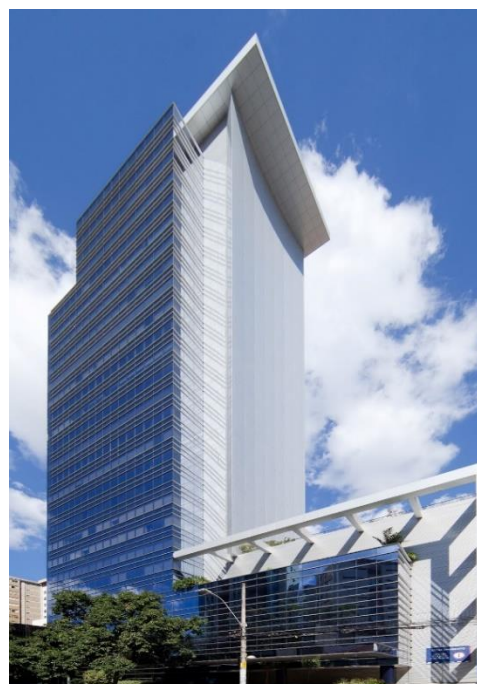
Localização	Belo Horizonte
ABL	Escritórios: 4783,5 m ² Lojas: 3897,4 m ²
Vencimento de contrato	02/2029
Índice de reajuste	IGP-M


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 08/2021 05/2022 09/2023
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


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

