

## **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\$ 0,50 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.

## **INFORMAÇÕES GERAIS**

Dados de 30 de novembro 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\$ 159.606.673,33

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

R\$ 161,14

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

N/D<sup>1</sup>

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

R\$ 0,50

### **ABL:**

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

### **Aplicações financeiras:**

R\$ 1.635.394,66

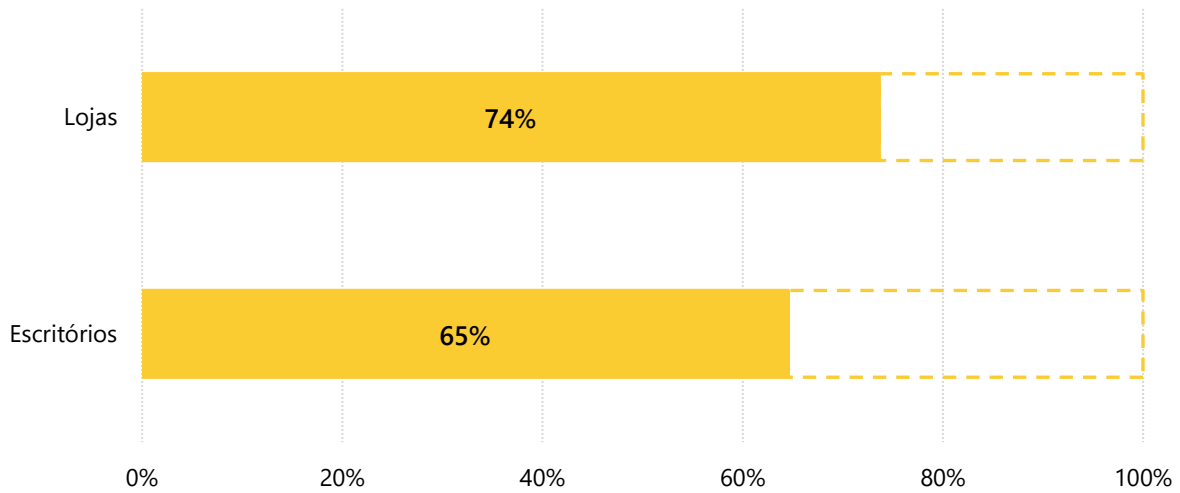
### **Taxa de administração:**

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

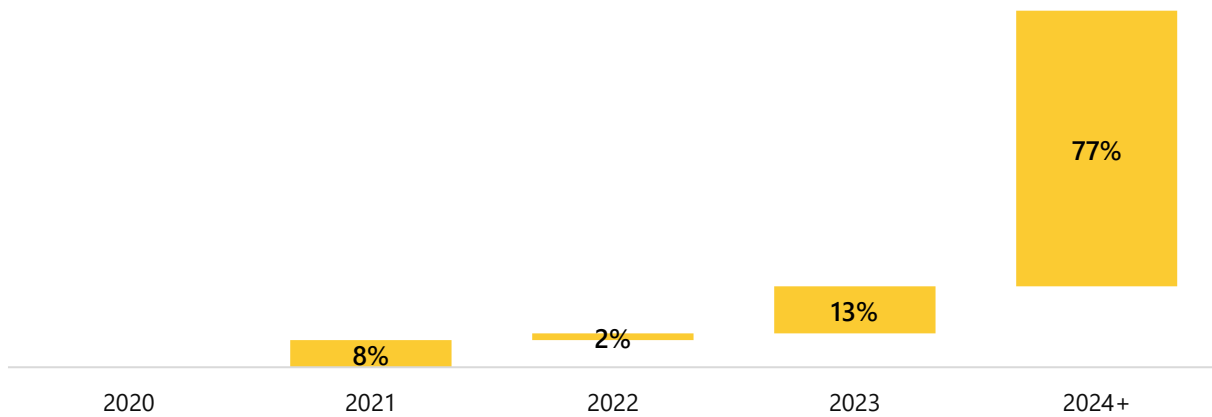
<sup>1</sup> O fundo ainda não teve cotas negociadas em mercado secundário.

**INDICADORES OPERACIONAIS**

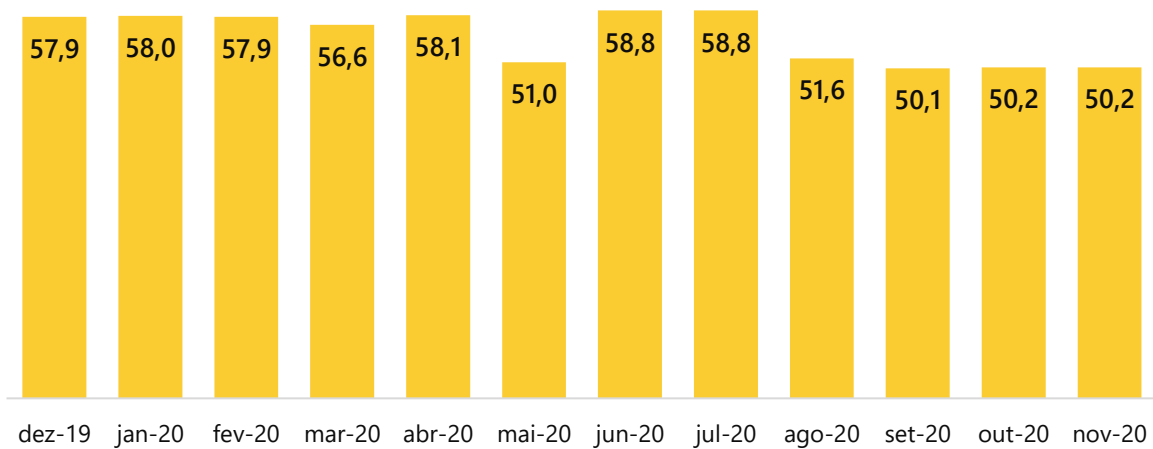
**Taxa de ocupação do fundo no mês**



**Vencimento de contrato de locação (% do aluguel base)**

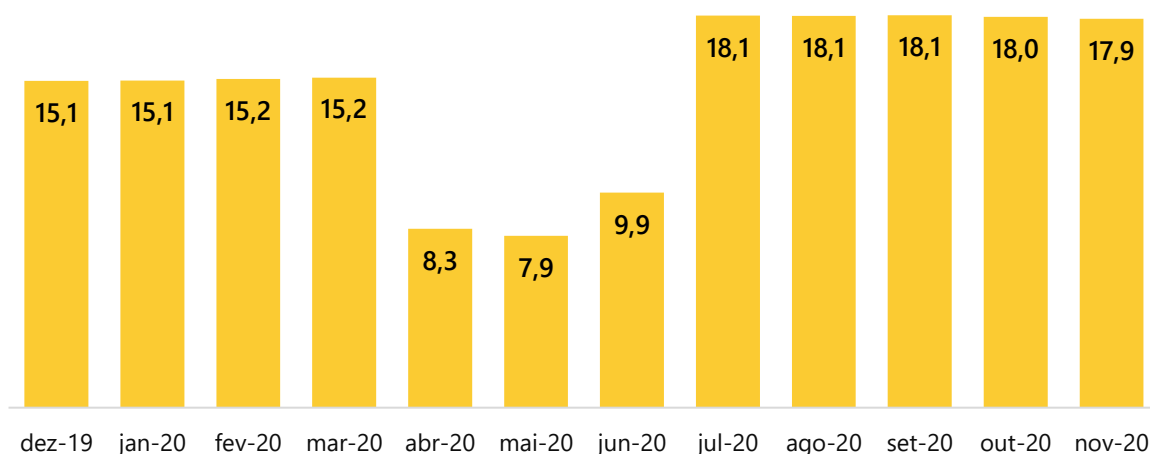
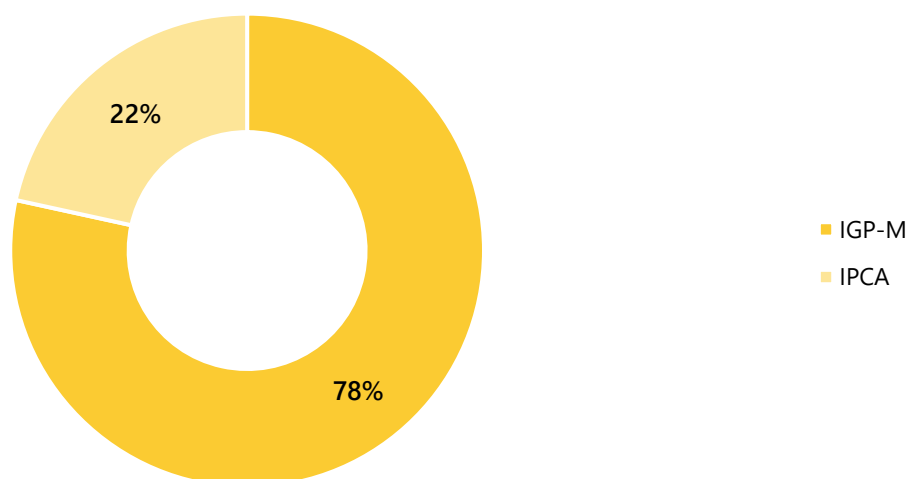


**Receita recebida<sup>3</sup> de locação de escritórios por metro quadrado de ABL<sup>4</sup> (em R\$/m<sup>2</sup>, últimos 12 meses)**



<sup>3</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.

<sup>4</sup> 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\$/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**

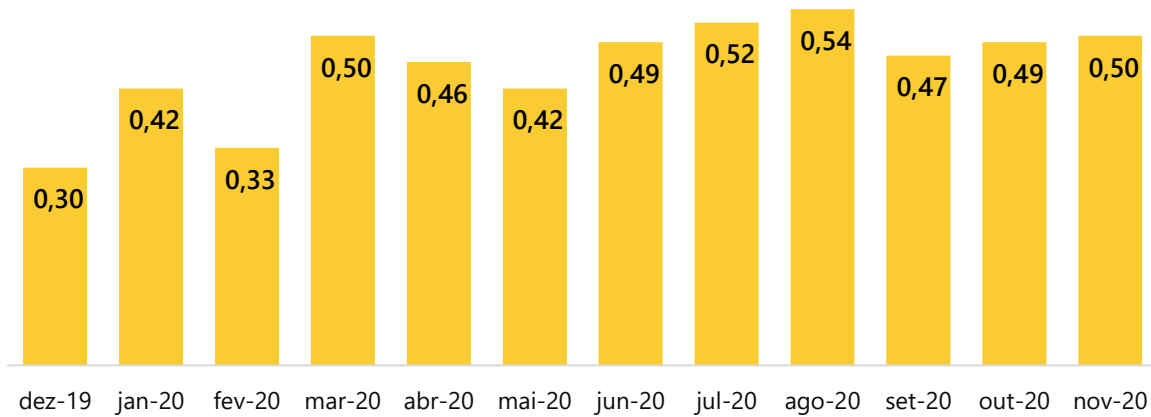
	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	Acumulado 12 meses
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>506.801</b>	<b>579.142</b>	<b>614.060</b>	<b>602.341</b>	<b>606.369</b>	<b>602.945</b>	<b>6.500.645</b>
Receita de locação	486.316	561.654	585.222	573.460	573.844	573.043	6.340.461
Investimentos em outros fundos	18.000	20.000	26.500	27.000	30.500	28.500	201.500
Outras Receitas	2.484	(2.512)	(2.338)	1.881	2.025	1.402	36.438
<b>Despesas</b>	<b>(67.780)</b>	<b>(83.561)</b>	<b>(85.117)</b>	<b>(128.837)</b>	<b>(124.426)</b>	<b>(110.340)</b>	<b>(1.580.275)</b>
Despesas operacionais	(26.196)	(91.712)	(33.690)	(77.260)	(74.903)	(60.623)	(1.590.837)
Despesas administrativas	(21.311)	(23.883)	(26.865)	(27.483)	(25.269)	(25.599)	(281.494)
Movimentos do FRA <sup>5</sup>	(20.272)	32.034	(24.562)	(24.094)	(24.255)	(24.118)	292.056
<b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b>	<b>439.021</b>	<b>495.581</b>	<b>528.942</b>	<b>473.504</b>	<b>481.943</b>	<b>492.605</b>	<b>4.998.324</b>
Saldo de arredondamentos <sup>6</sup>	(4.881)	19.479	5.928	(7.969)	3.402	2.645	16.456
<b>Remuneração total distribuída</b>	<b>434.140</b>	<b>515.060</b>	<b>534.870</b>	<b>465.535</b>	<b>485.345</b>	<b>495.250</b>	<b>5.014.780</b>
<b>Remuneração por cota</b>	<b>0,49</b>	<b>0,52</b>	<b>0,54</b>	<b>0,47</b>	<b>0,49</b>	<b>0,50</b>	<b>5,44</b>

<sup>5</sup> FRA: Fundo de Reposição de Ativos

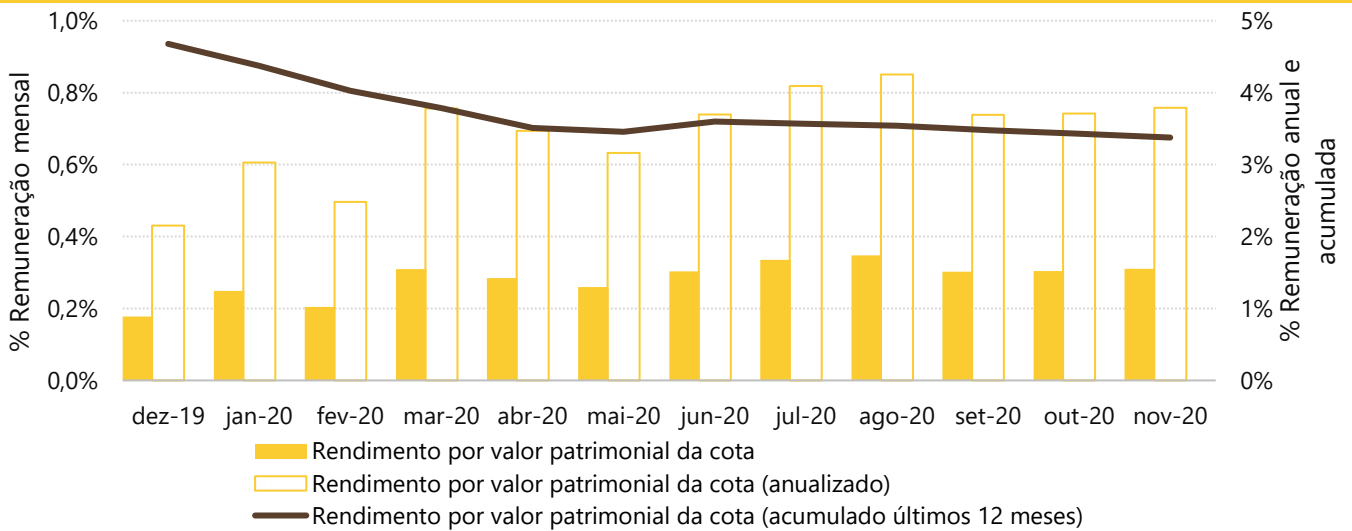
<sup>6</sup> Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

## REMUNERAÇÃO DA COTA

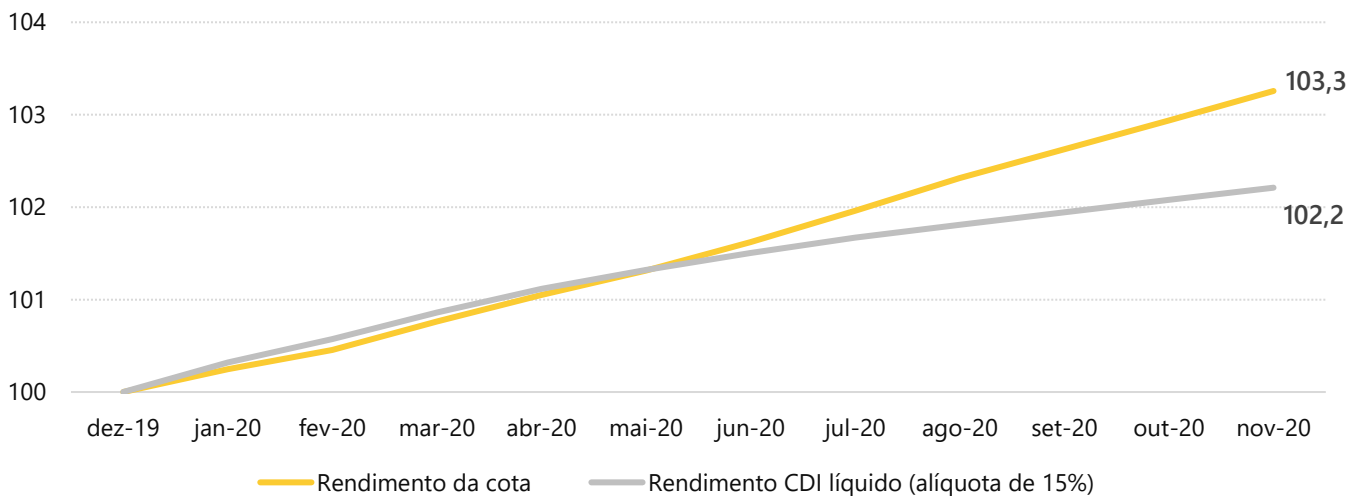
Rendimento por cota (em R\$, últimos 12 meses)



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 dez/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**



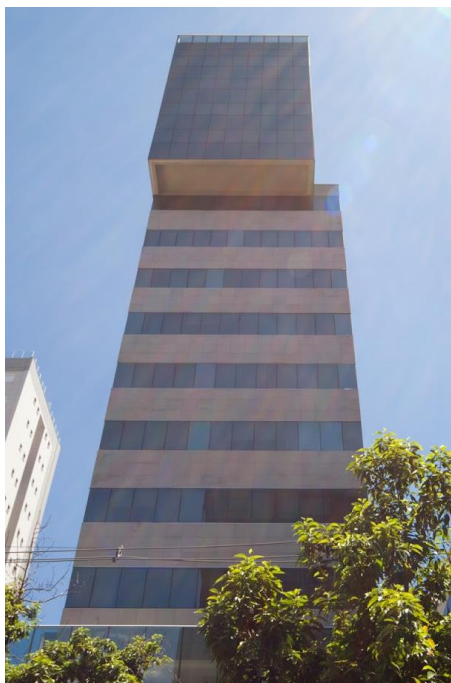
**BERLIOZ**

<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



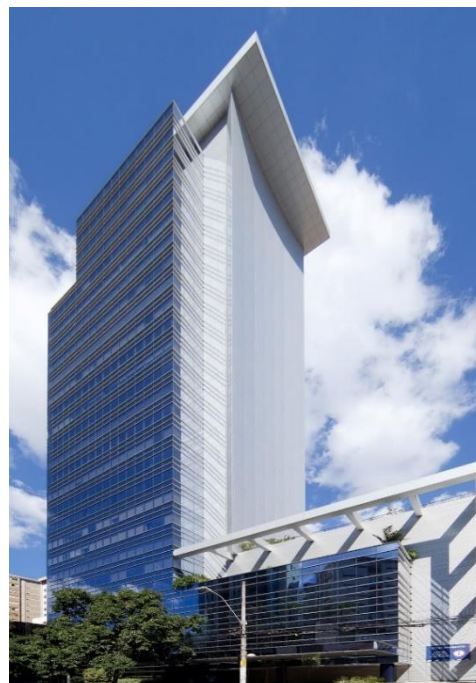
**CENTURY TOWER**

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



**PRIME SAVASSI**

<b>Localização</b>	Belo Horizonte
<b>ABL</b>	1444,5 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	06/2020   08/2021   05/2022   09/2023
<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>	07/2021   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)

