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 13, R$ 0,54 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e as despesas incorridas no mês de julho de 2021. Este rendimento equivale a 107,1% do CDI líquido[1] no período.

O resultado distribuído pelo fundo Athena I neste mês foi de R$ 0,67 por cota.

A renovação do conjunto 2300 do Edifício Renaissance foi acertada em julho para mais 3 anos e o contrato está em vias de ser assinado.

Devido à reajustes contratuais nos valores de aluguéis de alguns contratos do fundo, a receita de locação no mês de agosto aumentará razoavelmente.

Desde fevereiro deste ano, o resultado distribuído pelo fundo tem se mantido estável, mesmo com o surgimento da segunda onda da pandemia no país.

A gestora do patrimônio tem feito todos os esforços para reduzir a vacância do fundo e a expectativa para os próximos meses é de que os ativos vazios do fundo comecem a ser preenchidos em razão da redução das restrições para controle da pandemia em Belo Horizonte.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de julho de 2021

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$ 165.303.204,74

Valor patrimonial da cota:
R$ 166,89

Valor de mercado da cota:
N/D[1]

Rendimento mensal por cota:
R$ 0,54

ABL:
17.337,24 m²

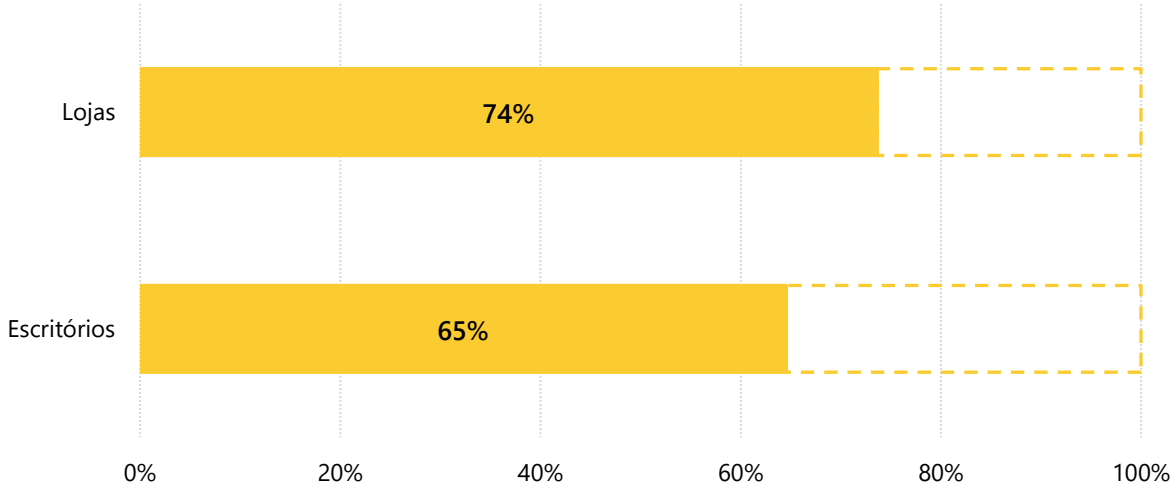
Aplicações financeiras:
R$ 1.815.794,73

Taxa de administração:
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas (mínimo R$ 5.000,00 mensais)

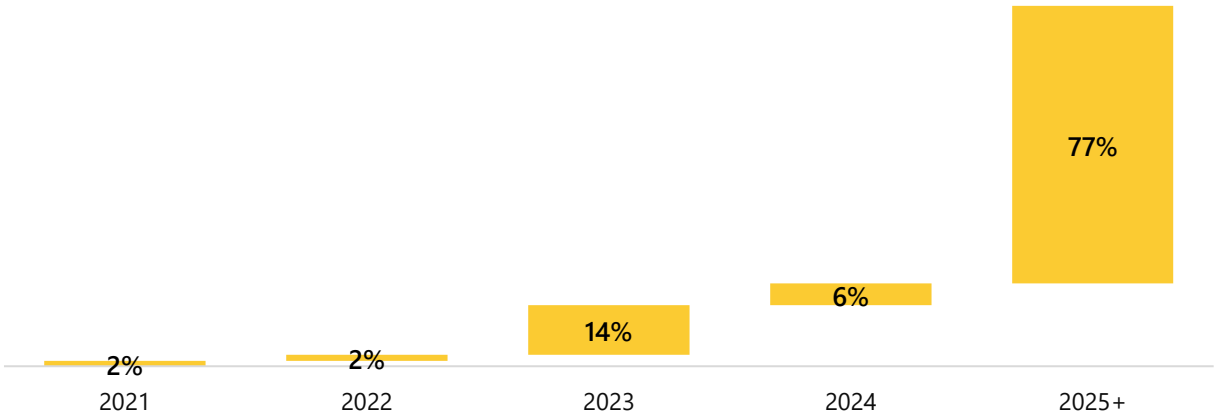
[1] Considerando uma aplicação financeira com alíquota de 15%.

INDICADORES OPERACIONAIS

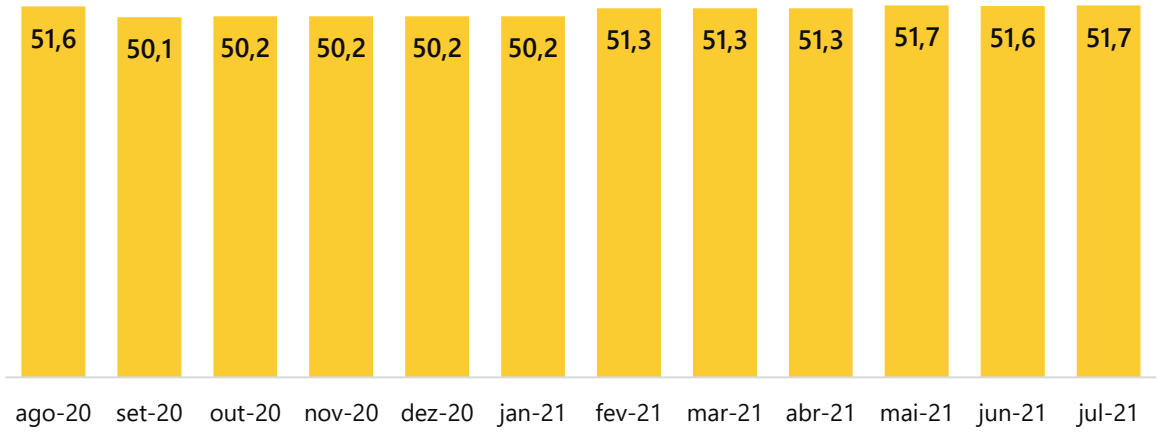
Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação (% do aluguel base)



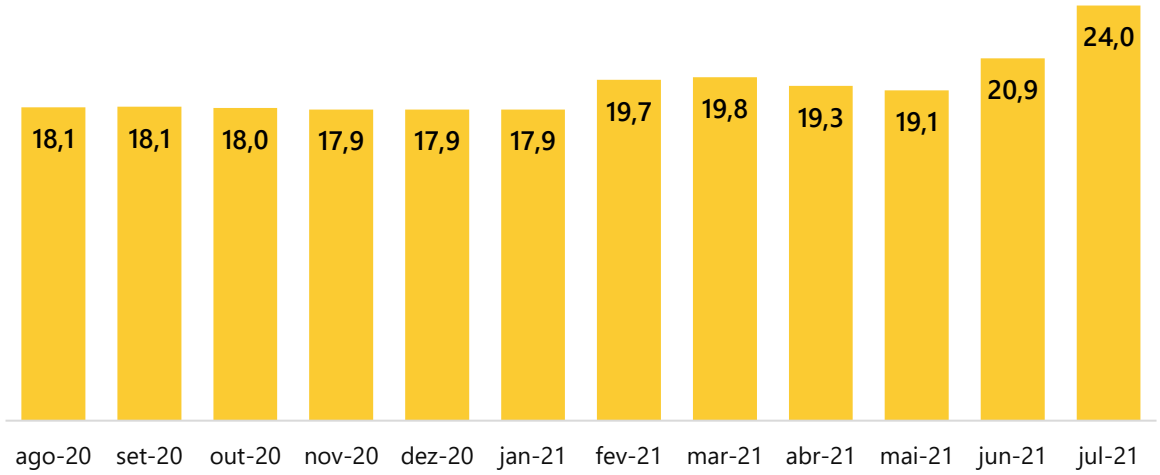
Receita recebida[3] de locação de escritórios por metro quadrado de ABL[4] (em R$/m², últimos 12 meses)



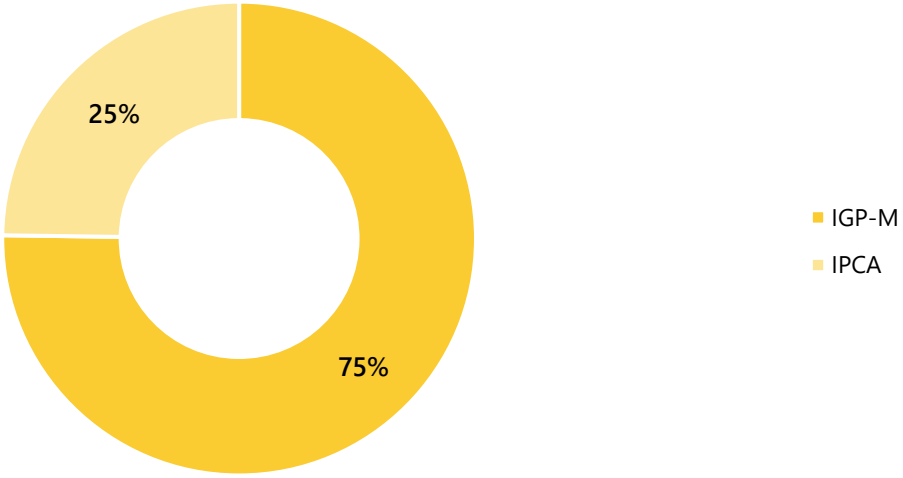
[3] A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada neste gráfico e no seguinte não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

[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

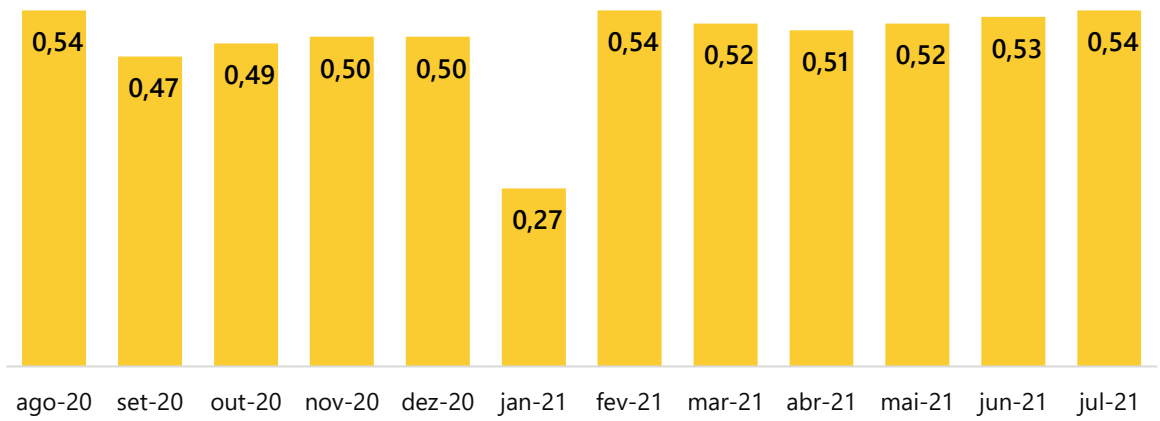
	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	**629.412**	**636.843**	**632.534**	**633.104**	**652.850**	**682.178**	**7.500.311**
Receita de locação	597.881	600.782	596.007	596.877	613.248	641.755	7.098.206
Investimentos em outros fundos	31.000	33.000	33.000	33.500	33.500	33.500	368.000
Outras Receitas	531	3.061	3.527	2.727	6.102	6.923	34.105
Despesas	**(98.790)**	**(117.623)**	**(131.423)**	**(114.570)**	**(122.116)**	**(147.684)**	**(1.624.669)**
Despesas operacionais	(58.061)	(63.199)	(77.628)	(61.375)	(67.535)	(91.442)	(1.003.170)
Despesas administrativas	(22.552)	(28.951)	(28.494)	(27.871)	(28.467)	(28.955)	(328.487)
Movimentos do FRA[5]	(18.176)	(25.474)	(25.301)	(25.324)	(26.114)	(27.287)	(293.012)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	**530.622**	**519.220**	**501.110**	**518.534**	**530.734**	**534.494**	**5.875.642**
Saldo de arredondamentos[6]	4.248	(4.160)	4.405	(3.474)	(5.769)	376	(1.977)
Remuneração total distribuída	**534.870**	**515.060**	**505.155**	**515.060**	**524.965**	**534.870**	**5.873.665**
Remuneração por cota	**0,54**	**0,52**	**0,51**	**0,52**	**0,53**	**0,54**	**5,93**

[5] FRA: Fundo de Reposição de Ativos

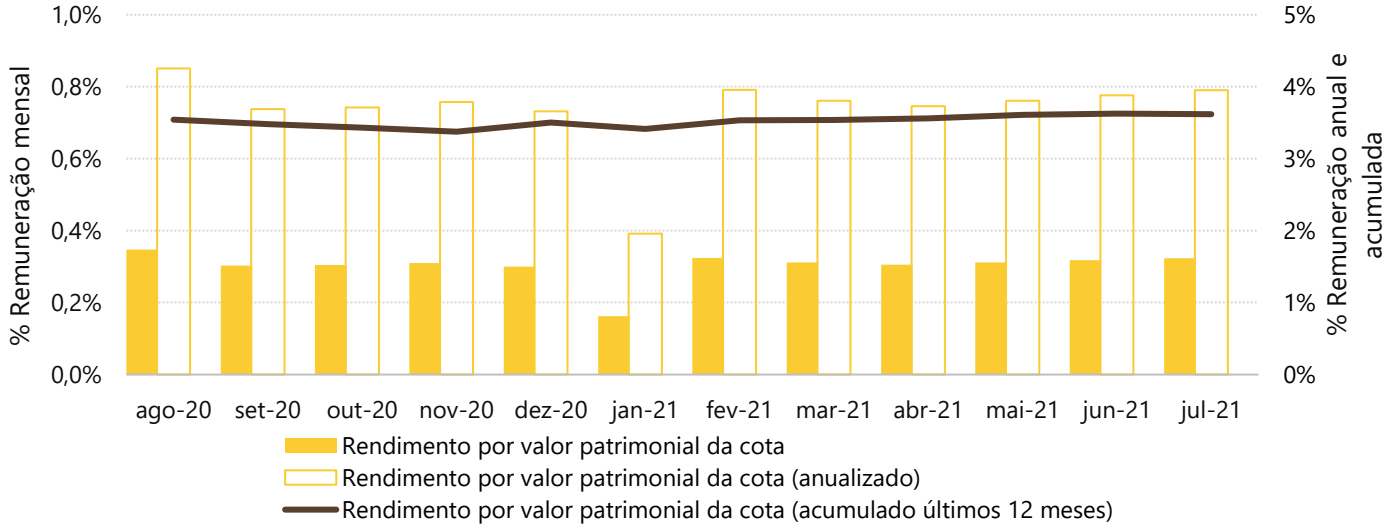
[6] Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

REMUNERAÇÃO DA COTA

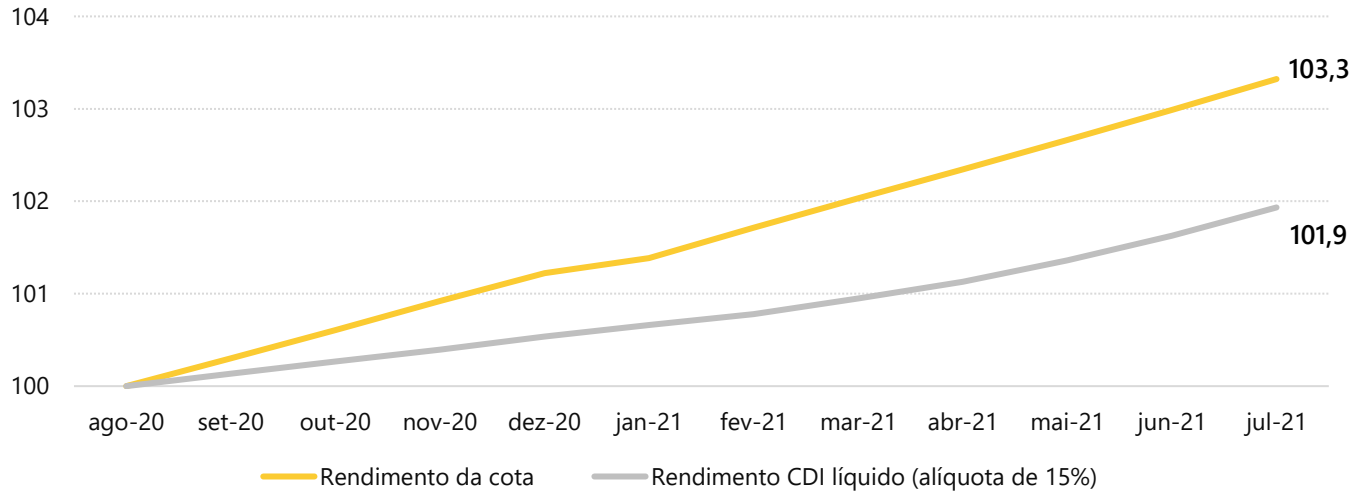
Rendimento por cota (em R$, últimos 12 meses)



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 ago/20), 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.

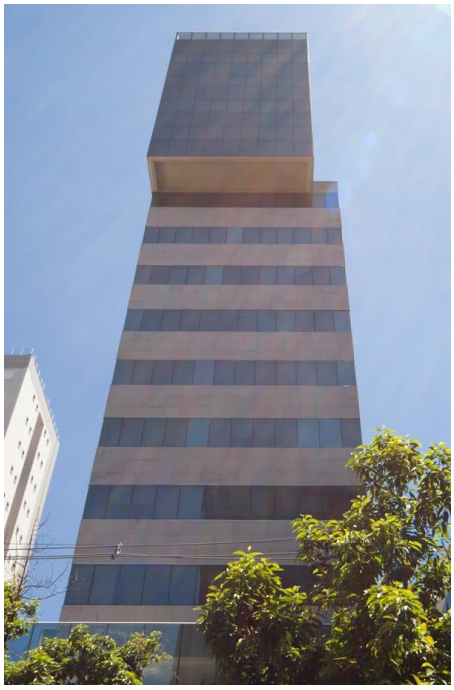
PORTFÓLIO

BERLIOZ

Localização	Belo Horizonte
ABL	Escritórios: 4783,5 m² Lojas: 3897,4 m²
Vencimento de contrato	02/2029
Índice de reajuste	IGP-M

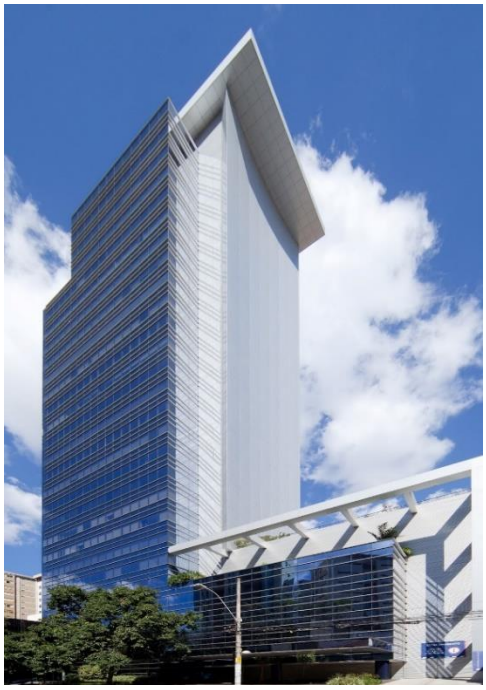
CENTURY TOWER

Localização	Belo Horizonte
ABL	1404 m²
Vencimento de contrato	-
Índice de reajuste	-



PRIME SAVASSI

Localização	Belo Horizonte
ABL	1444,5 m²
Vencimento de contrato	08/2021 | 05/2022 | 06/2023 | 09/2023
Índice de reajuste	IGP-M



RENAISSANCE

Localização	Belo Horizonte
ABL	1067,4 m²
Vencimento de contrato	07/2024 | 06/2023
Índice de reajuste	IGP-M

EDMIL

Localização	Itaúna
ABL	410,7 m²
Vencimento de contrato	01/2023
Índice de reajuste	IGP-M

TELHANORTE

Localização	Belo Horizonte
ABL	4910,8 m²
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