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$ 0,52 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e as despesas incorridas no mês de março de 2021. Este rendimento equivale a 155,0% do CDI bruto no período.

Em março, as restrições para controle da pandemia no município de Belo Horizonte foram mais severas, refletindo nas visitas aos ativos vagos para futura locação, bem como na movimentação das lojas. A gestora tem procurado formas extras de rentabilizar os espaços do fundo, como por exemplo o aluguel de vagas de garagem para mensalistas nos escritórios que estão com ociosidade.

Mesmo neste contexto, o fundo apresentou nos últimos dois meses incremento no resultado distribuído, apresentando no acumulado dos últimos 12 meses um resultado aproximadamente 2 pontos percentuais acima do CDI líquido.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de março de 2021

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$ 165.197.934,86

Valor patrimonial da cota:
R$ 166,78

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

Rendimento mensal por cota:
R$ 0,52

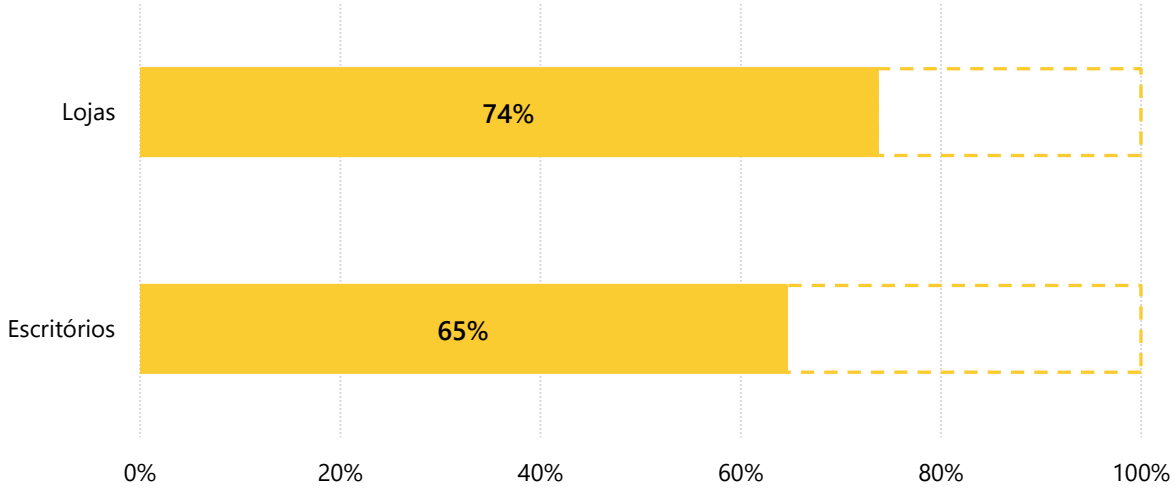
ABL:
17.337,24 m²

Aplicações financeiras:
R$ 1.709.918,94

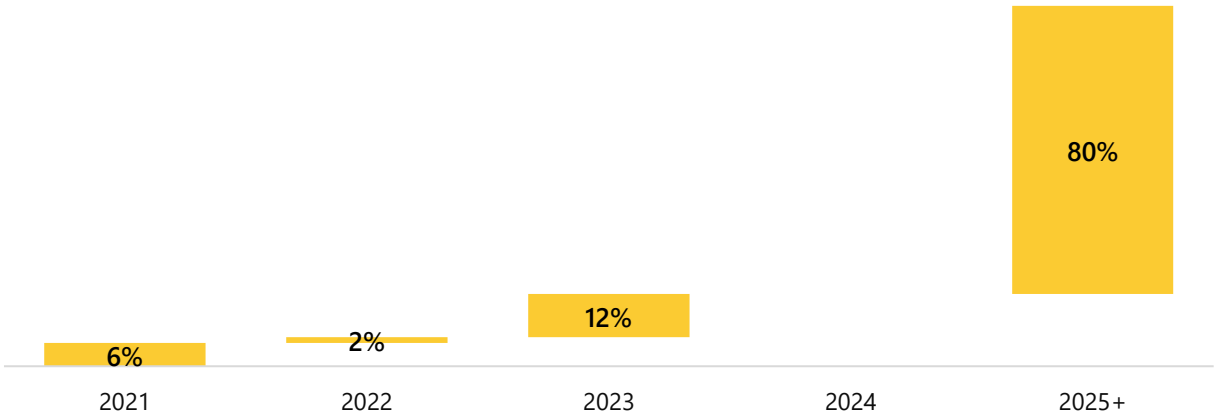
Taxa de administração:
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas (mínimo R$ 5.000,00 mensais)

INDICADORES OPERACIONAIS

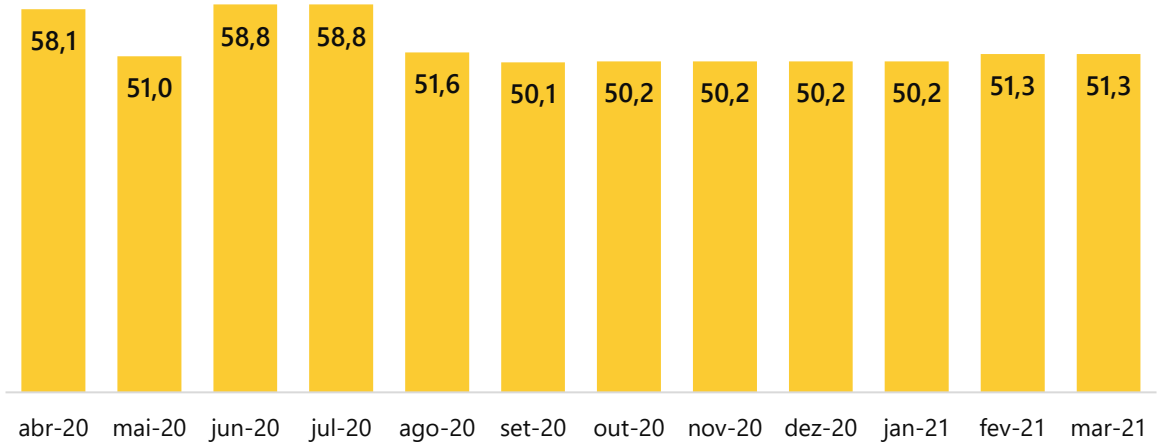
Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação (% do aluguel base)



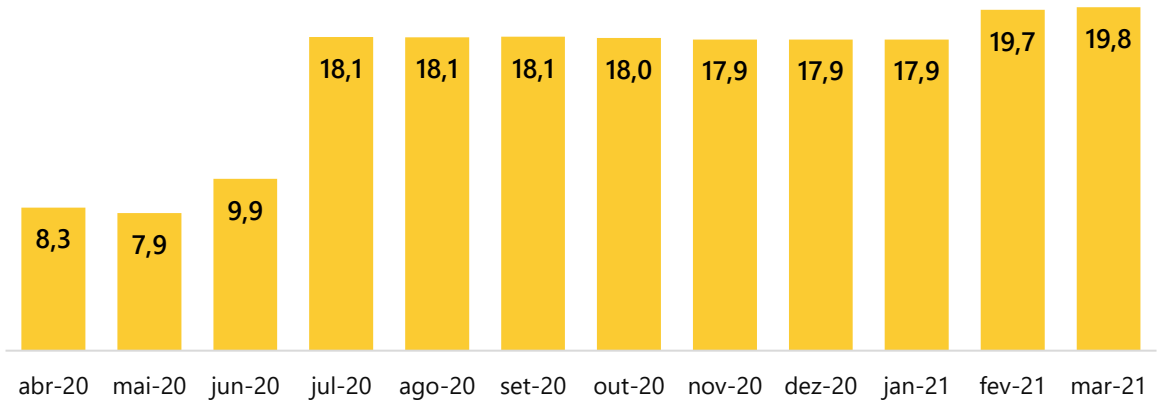
Receita recebida[2] de locação de escritórios por metro quadrado de ABL[3] (em R$/m², últimos 12 meses)



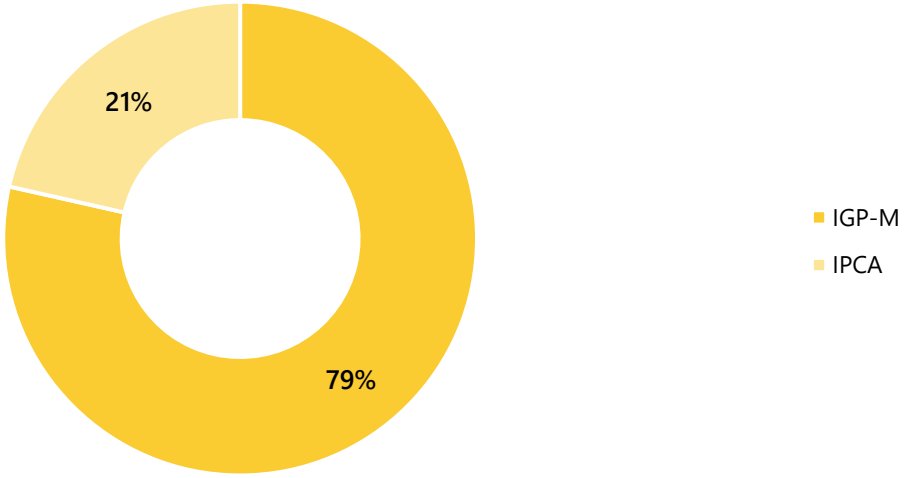
[2] A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada neste gráfico e no seguinte não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

[3] 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

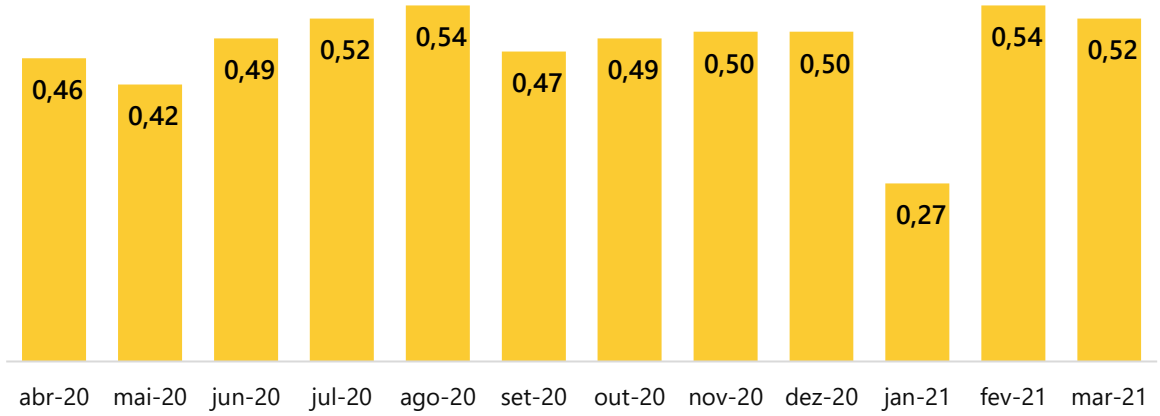
	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	**606.369**	**602.945**	**603.833**	**603.833**	**629.412**	**636.843**	**6.921.874**
Receita de locação	573.844	573.043	573.043	573.043	597.881	600.782	6.579.718
Investimentos em outros fundos	30.500	28.500	28.500	29.500	31.000	33.000	323.700
Outras Receitas	2.025	1.402	2.289	1.299	531	3.061	18.456
Despesas	**(124.426)**	**(110.340)**	**(104.288)**	**(339.454)**	**(98.790)**	**(117.623)**	**(1.417.883)**
Despesas operacionais	(74.903)	(60.623)	(53.402)	(284.053)	(58.061)	(63.199)	(896.734)
Despesas administrativas	(25.269)	(25.599)	(26.733)	(31.248)	(22.552)	(28.951)	(306.474)
Movimentos do FRA[4]	(24.255)	(24.118)	(24.153)	(24.154)	(18.176)	(25.474)	(214.675)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	**481.943**	**492.605**	**499.544**	**264.389**	**530.622**	**519.220**	**5.503.991**
Saldo de arredondamentos[5]	3.402	2.645	(4.294)	3.047	4.248	(4.160)	18.504
Remuneração total distribuída	**485.345**	**495.250**	**495.250**	**267.435**	**534.870**	**515.060**	**5.522.495**
Remuneração por cota	**0,49**	**0,50**	**0,50**	**0,27**	**0,54**	**0,52**	**5,72**

[4] FRA: Fundo de Reposição de Ativos

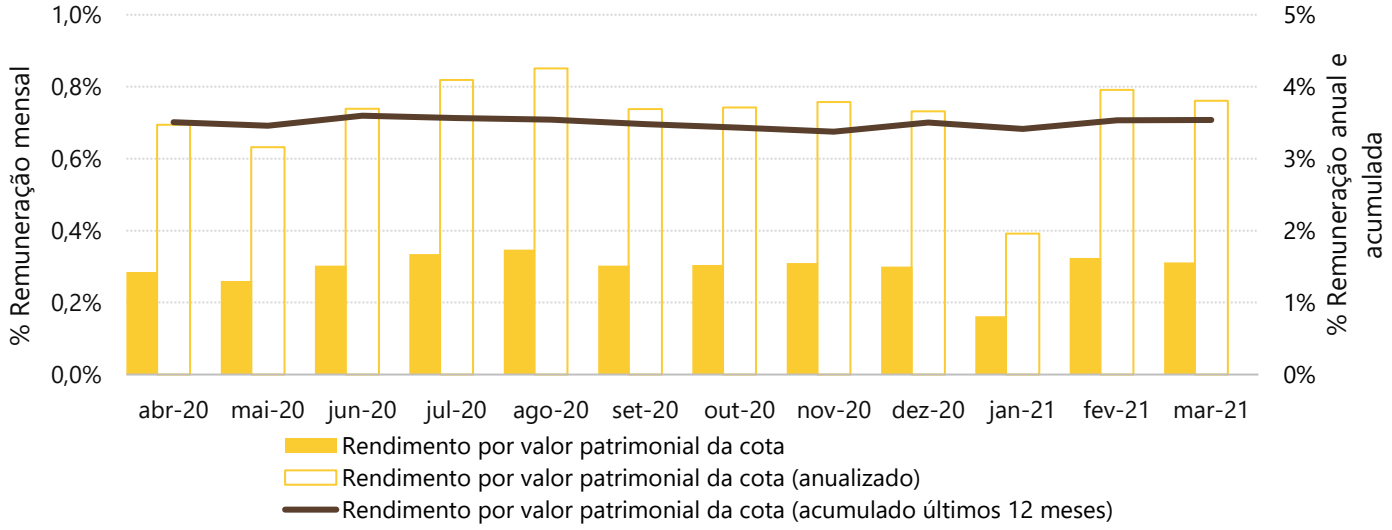
[5] Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

REMUNERAÇÃO DA COTA

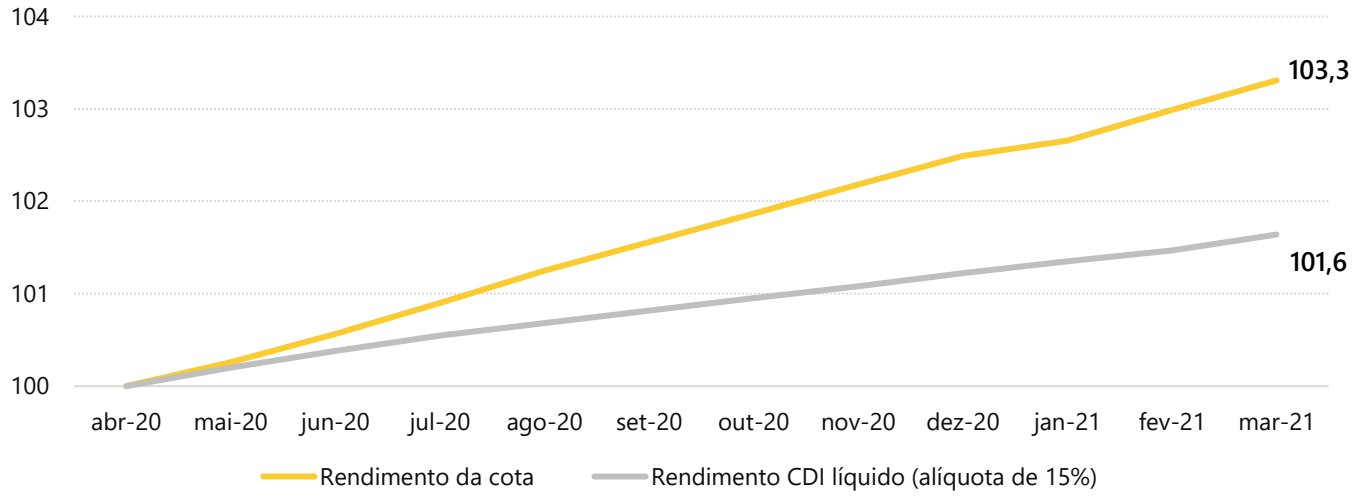
Rendimento por cota (em R$, últimos 12 meses)



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 abr/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.

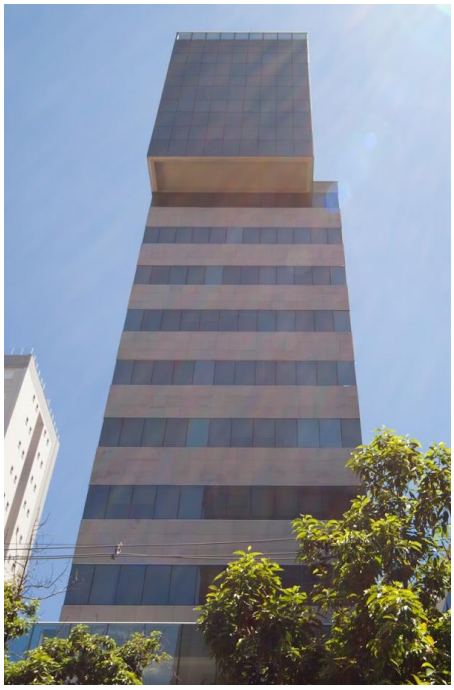
PORTFÓLIO

BERLIOZ

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

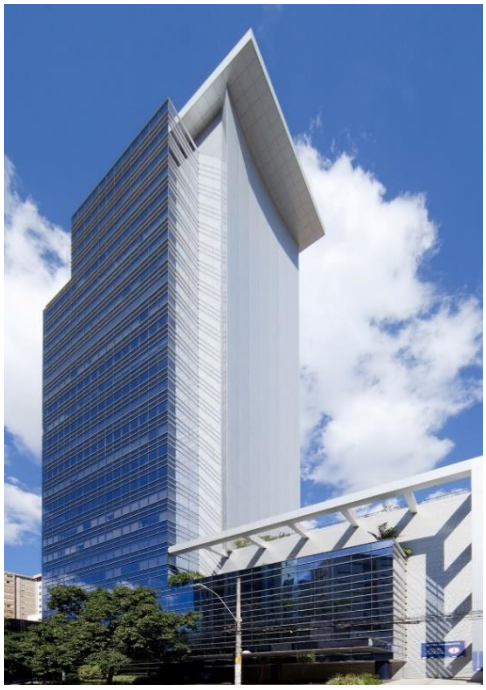
CENTURY TOWER

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	07/2021 | 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