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$ 0,62 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e as despesas incorridas no mês de novembro de 2021.

Em novembro houve a locação de um dos andares do Ed. Berlioz, que se encontrava vago, totalizando 454 m² de ABL. O contrato foi fechado por 3 anos e terá 3 meses de carência no aluguel.

Em novembro também houve a cobrança do primeiro aluguel do contrato de locação dos conjuntos 502 e 503 do Ed. Century Tower que foram locados em agosto, após o período de carência. O aluguel recebido será distribuído aos cotistas em janeiro, entrando no resultado de dezembro do fundo.

Em 7 de dezembro foi enviado um edital de convocação para uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária no dia 5 de janeiro de 2022. Dentre as pautas a serem discutidas, será deliberada uma proposta para retrofit do Edifício Berlioz, com revitalização da entrada e de áreas comuns do condomínio, cujo projeto está orçado em R$ 3.183.718,29. Para realizar esta operação, seria necessário fazer uma chamada de capital dos cotistas, pauta que será deliberada também na mesma assembleia.

Os conjuntos vagos do Ed. Berlioz receberam uma proposta de locação e estão em fase final de negociação. Além disso, os conjuntos vagos do Century Tower também vêm atraindo interesse de potenciais inquilinos. Concretizando-se estas negociações, espera-se que o resultado do fundo melhore, tanto com o aumento da receita de locação quanto com a redução das despesas de IPTU e condomínio destes conjuntos.

O resultado distribuído pelo fundo Athena I no mês passado foi de R$ 0,74 por cota e neste mês foi de R$ 0,71 por cota.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de novembro 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$ 165.366.487,78

Valor patrimonial da cota:
R$ 166,95

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

Rendimento mensal por cota:
R$ 0,62

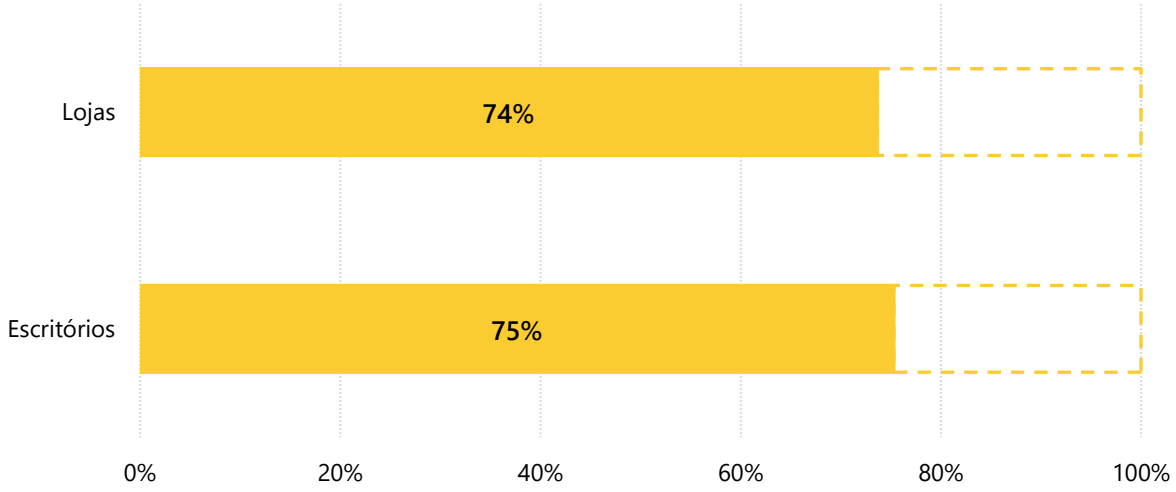
ABL:
17.337,24 m²

Aplicações financeiras:
R$ 2.002.010,53

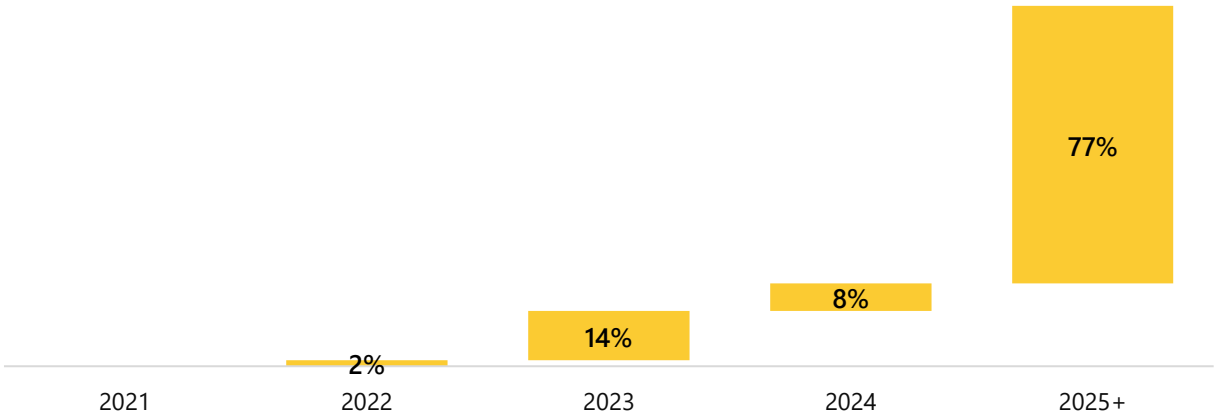
Taxa de administração:
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas (mínimo R$ 5.000,00 mensais)

INDICADORES OPERACIONAIS

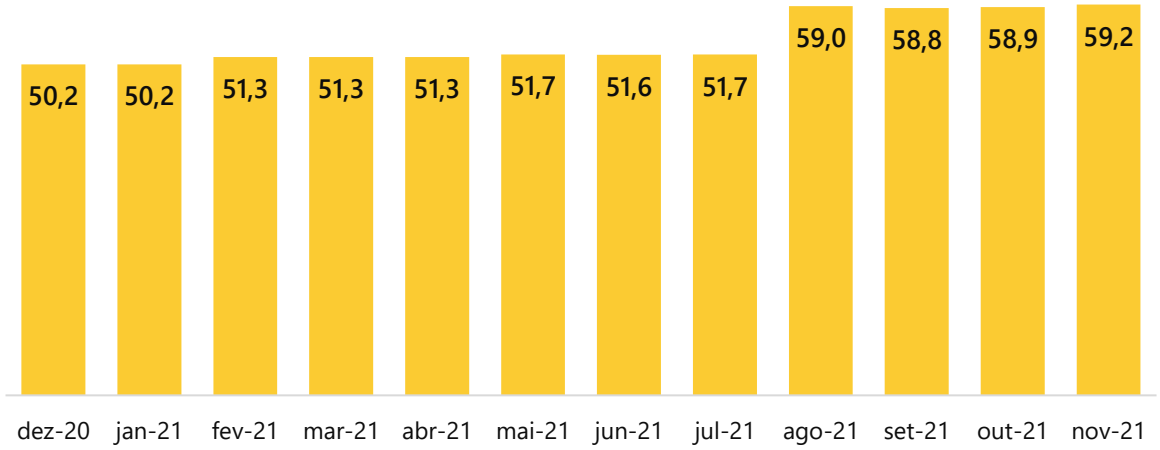
Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação (% do aluguel base)

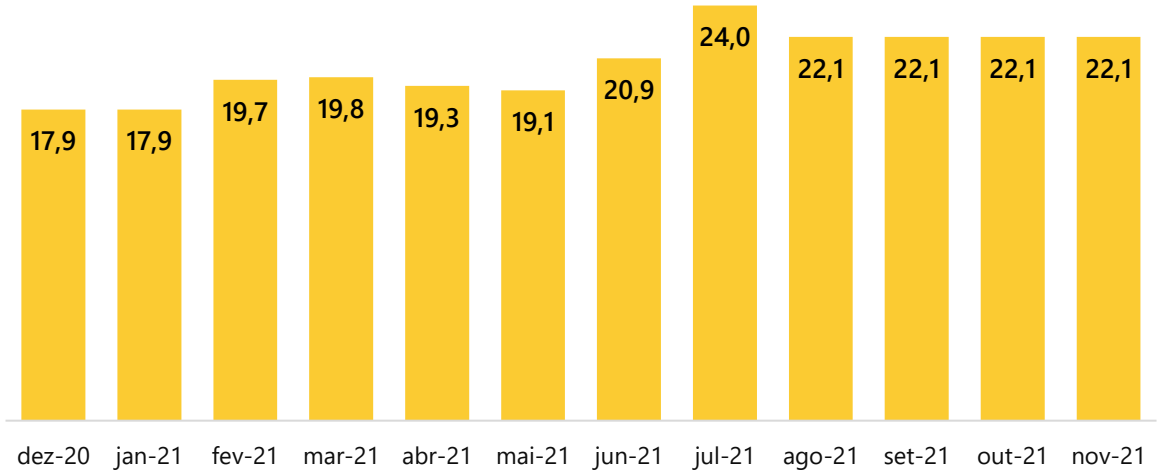


Receita recebida[2] de locação de escritórios por metro quadrado de ABL[3] (em R$/m², últimos 12 meses)

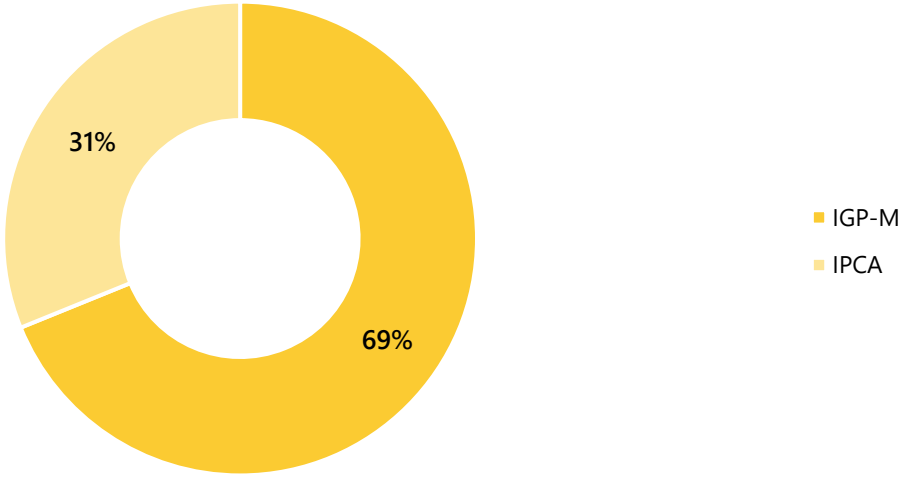


[2] A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada neste gráfico e no seguinte não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

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

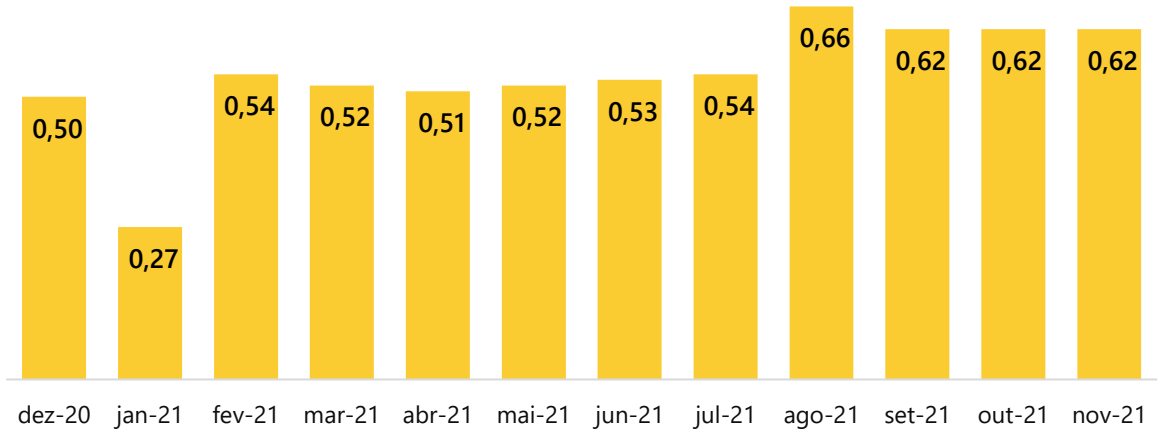
	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	**652.850**	**682.178**	**727.045**	**740.146**	**732.614**	**727.928**	**8.002.329**
Receita de locação	613.248	641.755	685.145	683.244	684.394	687.242	7.532.663
Investimentos em outros fundos	33.500	33.500	33.500	33.500	37.500	37.000	397.000
Outras Receitas	6.102	6.923	8.400	23.403	10.720	3.686	72.666
Despesas	**(122.116)**	**(147.684)**	**(81.659)**	**(124.283)**	**(113.759)**	**(119.070)**	**(1.614.719)**
Despesas operacionais	(67.535)	(91.442)	(27.467)	(61.132)	(55.810)	(57.283)	(958.385)
Despesas administrativas	(28.467)	(28.955)	(29.110)	(33.546)	(32.365)	(32.670)	(350.960)
Movimentos do FRA[4]	(26.114)	(27.287)	(25.082)	(29.606)	(25.585)	(29.117)	(305.373)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	**530.734**	**534.494**	**645.386**	**615.863**	**618.855**	**608.858**	**6.387.610**
Saldo de arredondamentos[5]	(5.769)	376	8.344	(1.753)	(4.745)	5.252	1.115
Remuneração total distribuída	**524.965**	**534.870**	**653.730**	**614.110**	**614.110**	**614.110**	**6.388.725**
Remuneração por cota	**0,53**	**0,54**	**0,66**	**0,62**	**0,62**	**0,62**	**6,45**

[4] FRA: Fundo de Reposição de Ativos

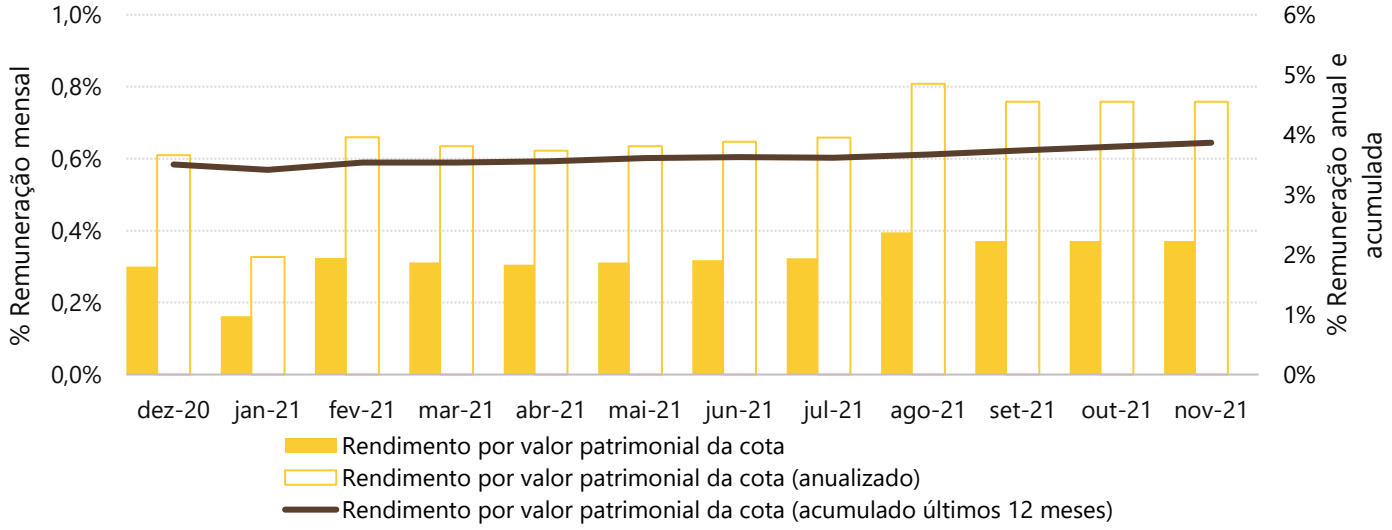
[5] Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

REMUNERAÇÃO DA COTA

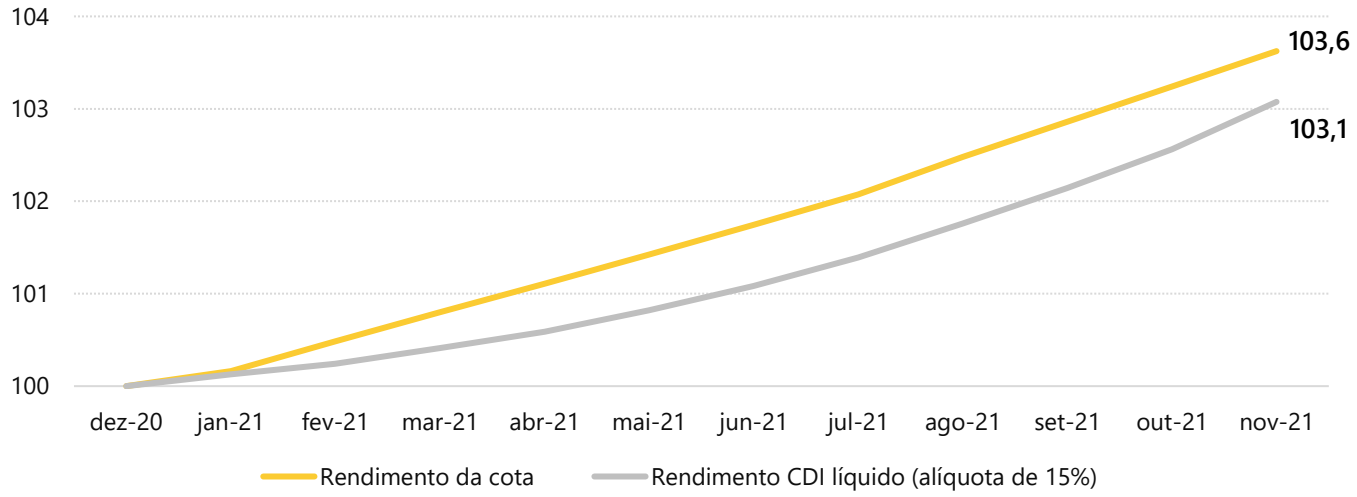
Rendimento por cota (em R$, últimos 12 meses)



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 dez/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



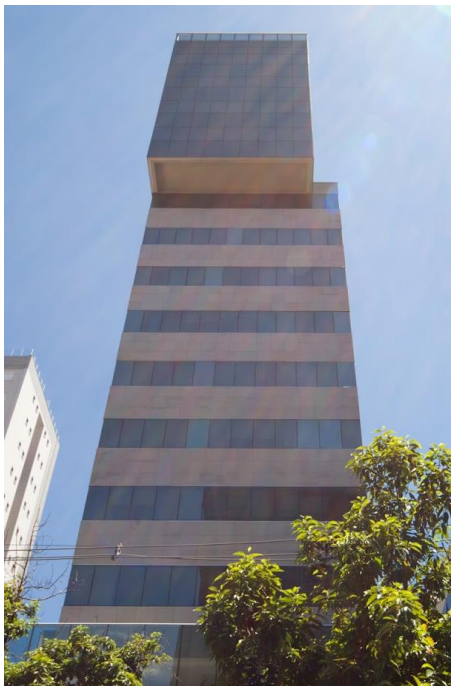
BERLIOZ

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



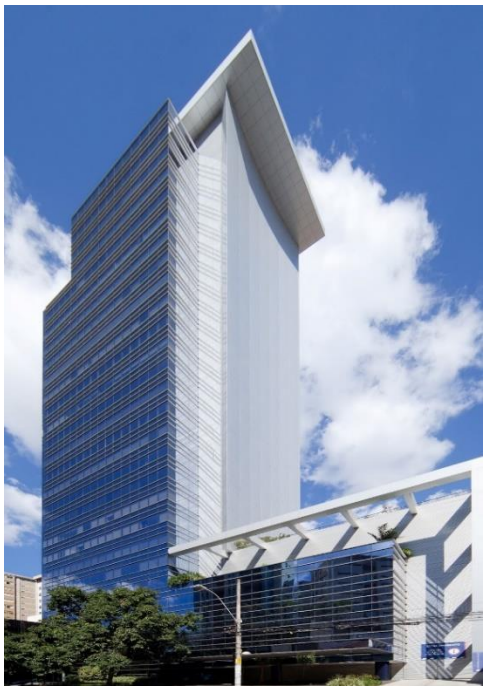
CENTURY TOWER

Localização	Belo Horizonte
ABL	1404 m²
Vencimento de contrato	08/2026
Índice de reajuste	IPCA



PRIME SAVASSI

Localização	Belo Horizonte
ABL	1444,5 m²
Vencimento de contrato	05/2022 | 06/2023 | 09/2023 | 08/2024
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