

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\$ 0,51 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e as despesas incorridas no mês de abril de 2021. Este rendimento equivale a 147,1% 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.

O resultado distribuído neste mês foi ligeiramente impactado neste mês por conta do pagamento de taxa relacionadas à B3 e CVM, que aumentaram as despesas operacionais do fundo neste mês.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de abril 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.

Escriturador:

Corretora Itaú

Patrimônio líquido:

R\$ 165.209.227,75

Valor patrimonial da cota:

R\$ 166,79

Valor de mercado da cota:

N/D¹

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,51

ABL:

17.337,24 m²

Aplicações financeiras:

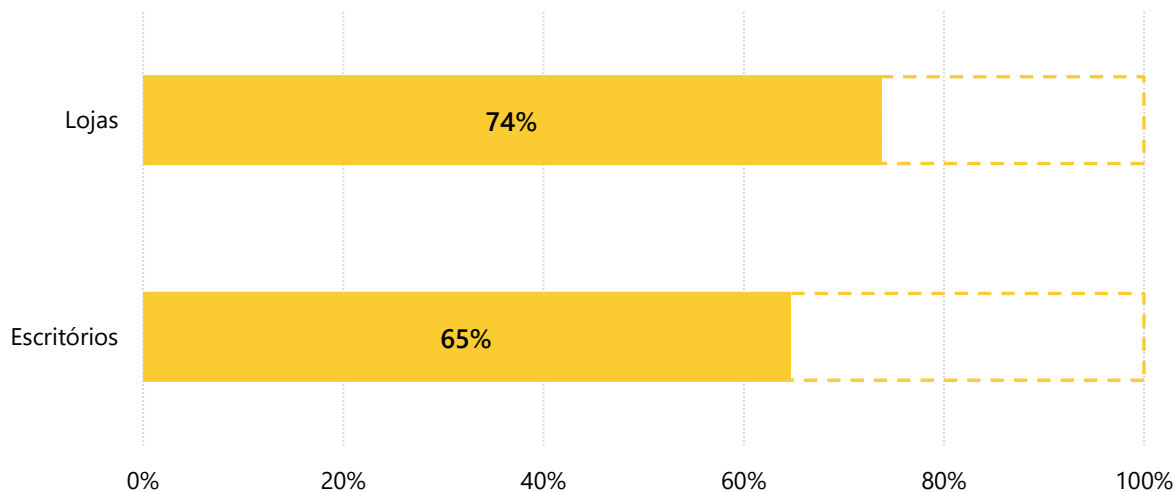
R\$ 1.720.705,62

Taxa de administração:

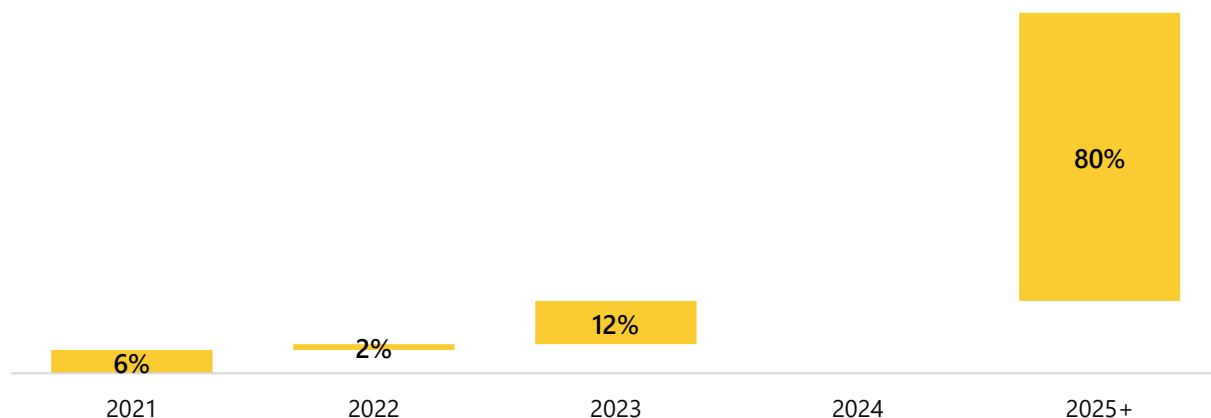
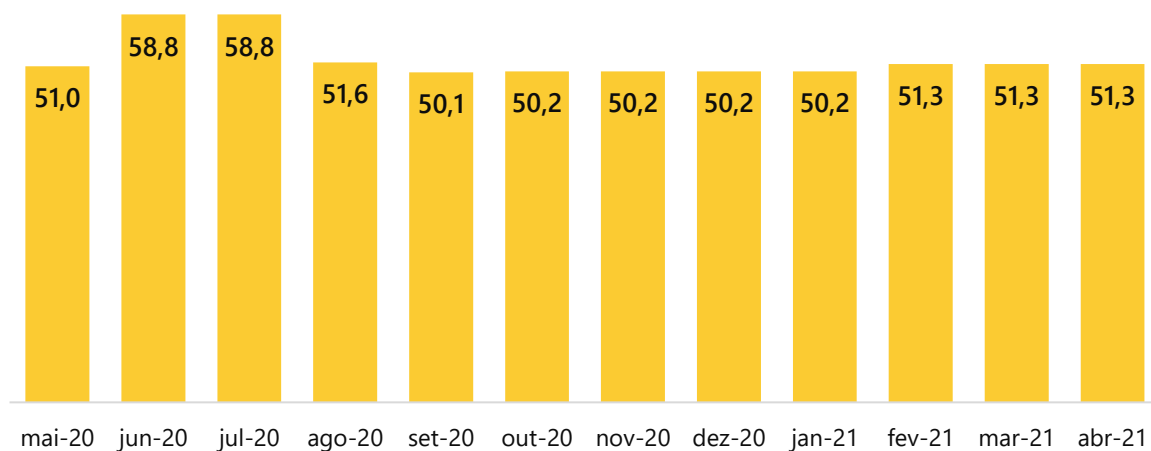
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas (mínimo R\$ 5.000,00 mensais)

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação do fundo no mês



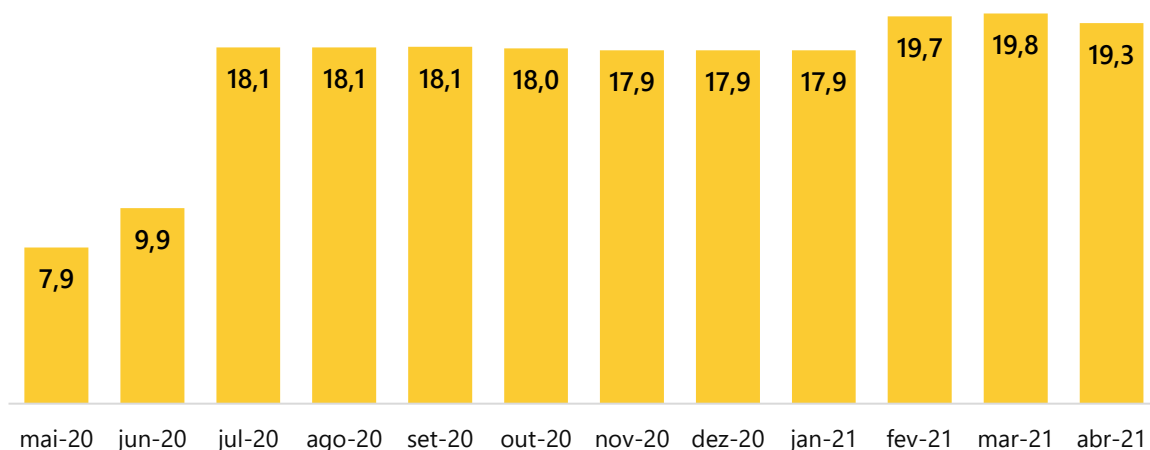
Vencimento de contrato de locação (% do aluguel base)

Receita recebida² de locação de escritórios por metro quadrado de ABL³ (em R\$/m², últimos 12 meses)

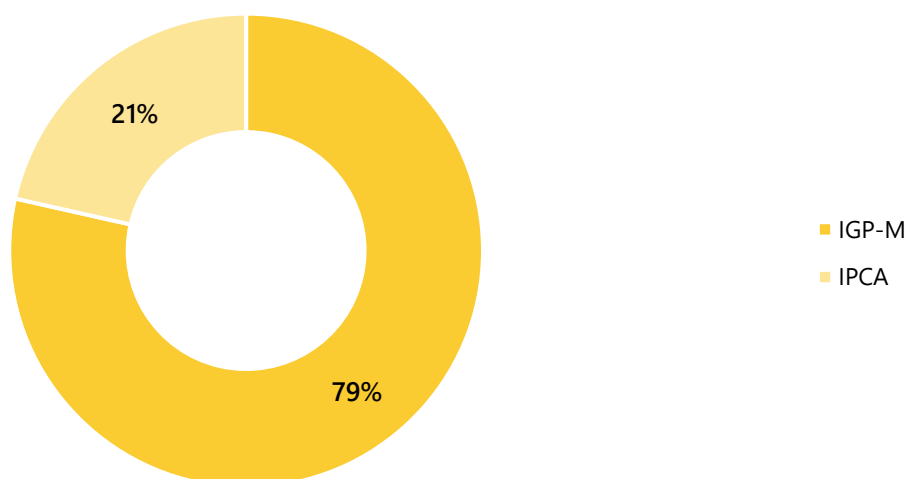
² A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada neste gráfico e no seguinte não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

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

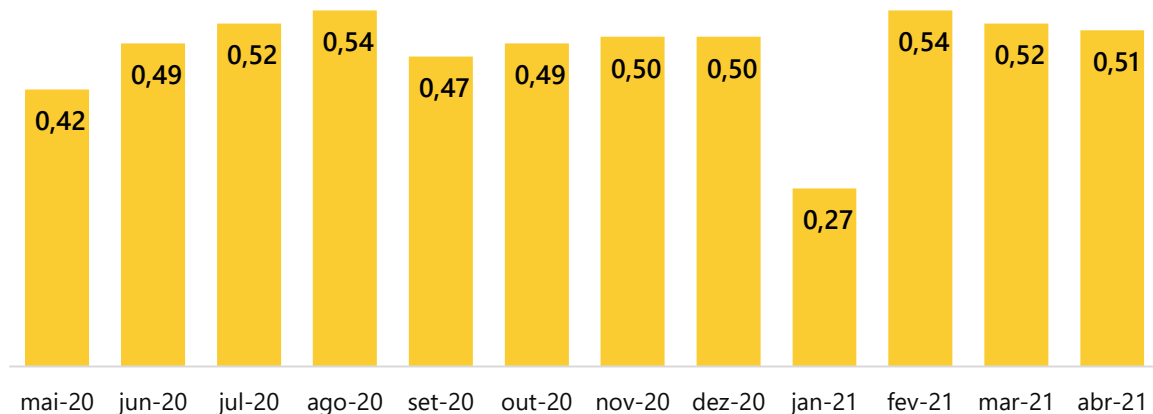
	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	602.945	603.833	603.833	629.412	636.843	632.534	7.064.624
Receita de locação	573.043	573.043	573.043	597.881	600.782	596.007	6.709.628
Investimentos em outros fundos	28.500	28.500	29.500	31.000	33.000	33.000	333.900
Outras Receitas	1.402	2.289	1.299	531	3.061	3.527	21.095
Despesas	(110.340)	(104.288)	(339.454)	(98.790)	(117.623)	(131.423)	(1.463.297)
Despesas operacionais	(60.623)	(53.402)	(284.053)	(58.061)	(63.199)	(77.628)	(931.861)
Despesas administrativas	(25.599)	(26.733)	(31.248)	(22.552)	(28.951)	(28.494)	(311.050)
Movimentos do FRA ⁴	(24.118)	(24.153)	(24.154)	(18.176)	(25.474)	(25.301)	(220.385)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	492.605	499.544	264.389	530.622	519.220	501.110	5.601.327
Saldo de arredondamentos ⁵	2.645	(4.294)	3.047	4.248	(4.160)	4.405	18.763
Remuneração total distribuída	495.250	495.250	267.435	534.870	515.060	505.155	5.620.090
Remuneração por cota	0,50	0,50	0,27	0,54	0,52	0,51	5,77

⁴ FRA: Fundo de Reposição de Ativos

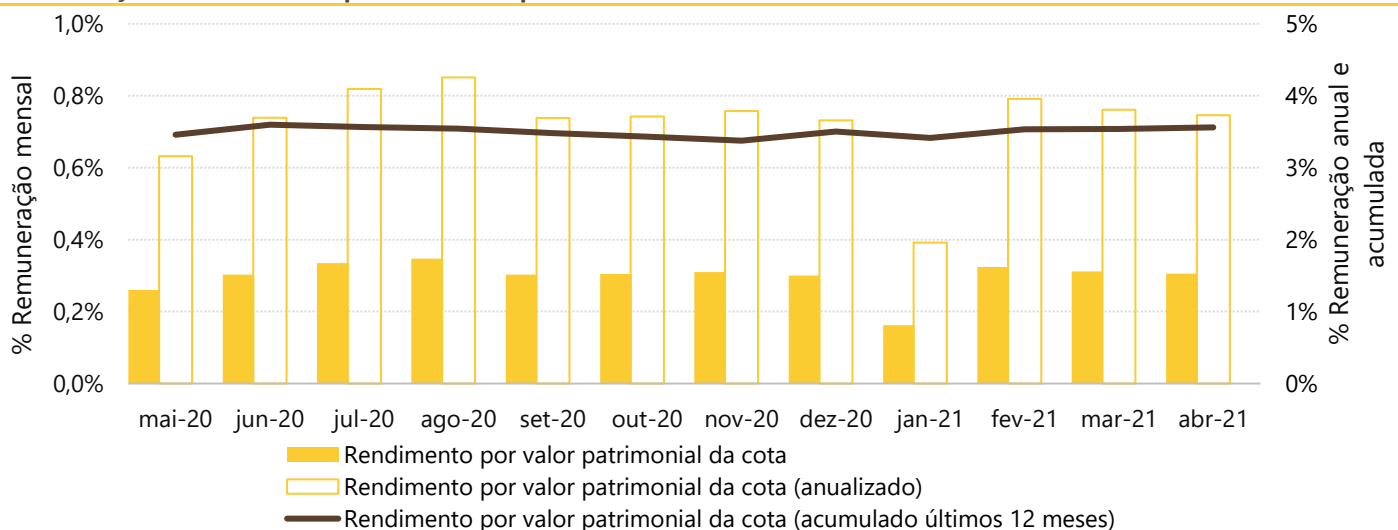
⁵ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

REMUNERAÇÃO DA COTA

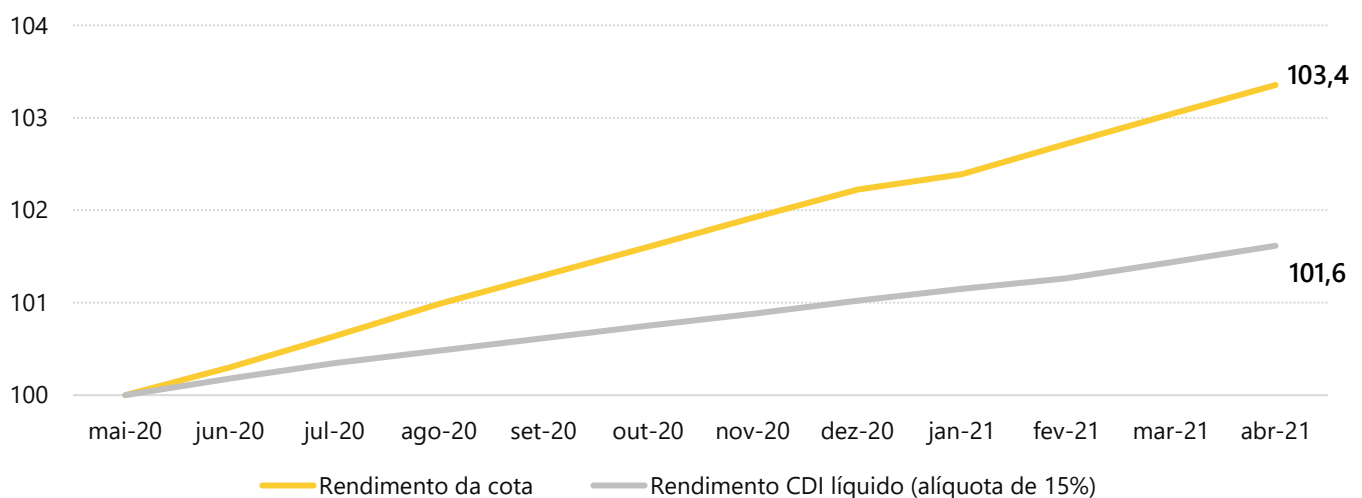
Rendimento por cota (em R\$, últimos 12 meses)



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 mai/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



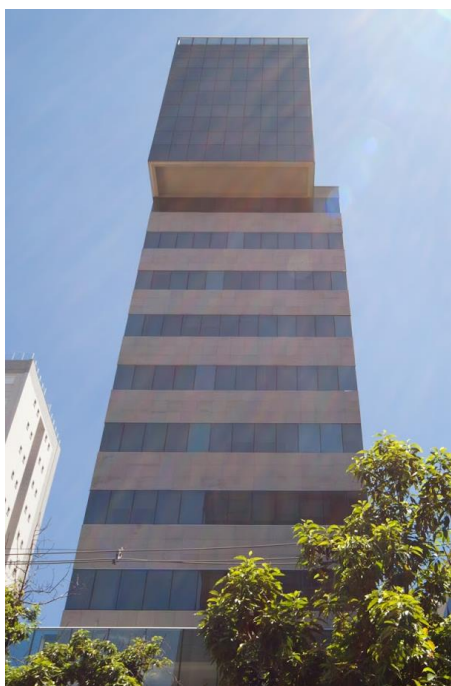
BERLIOZ

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



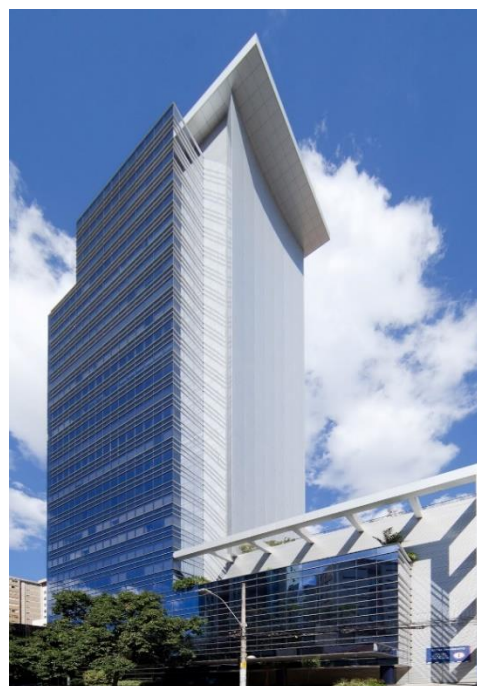
CENTURY TOWER

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	08/2021 05/2022 06/2023 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

