

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 12, R\$ 0,54 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e as despesas incorridas no mês de fevereiro de 2021.

As receitas do fundo tiveram um aumento neste mês por conta do recebimento do aluguel do conjunto 501 do Edifício Prime Savassi e do recebimento de diferimento do aluguel da Telhanorte, acordado no início da pandemia. As despesas, por outro lado, tiveram uma redução em relação à janeiro pois não houve contas referentes à IPTU neste mês. Ambos os fatores provocaram um impacto positivo no resultado operacional distribuído aos cotistas.

O Edifício Berlioz, que era integralmente ocupado pela Vivo Telefônica, ainda se encontra parcialmente vago por decorrência dos impactos econômicos da pandemia. O fundo está arcando com os custos condominiais e de IPTU desta parcela em vacância.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 28 de fevereiro 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\$ 165.181.266,85

Valor patrimonial da cota:

R\$ 166,77

Valor de mercado da cota:

N/D¹

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,54

ABL:

17.337,24 m²

Aplicações financeiras:

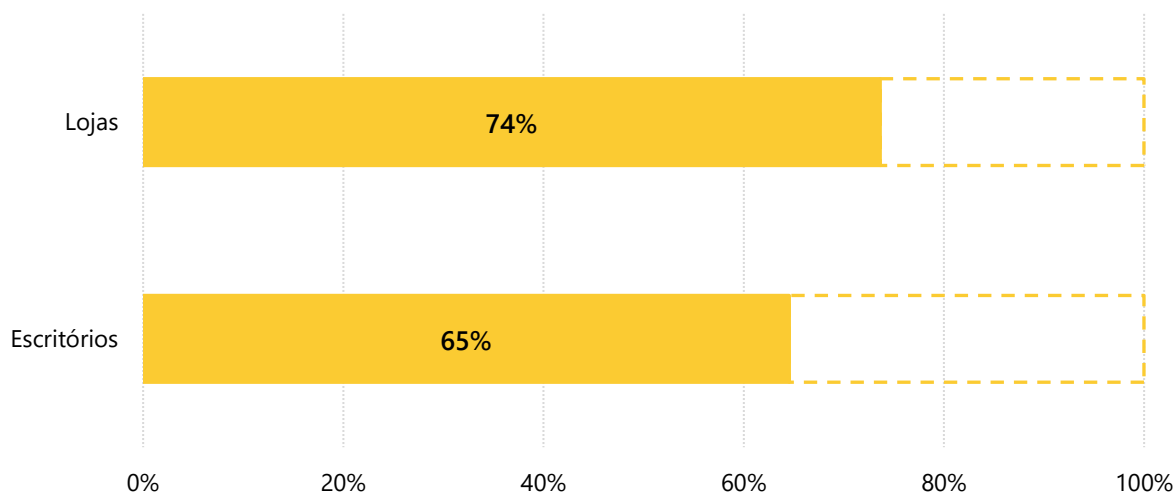
R\$ 1.699.780,42

Taxa de administração:

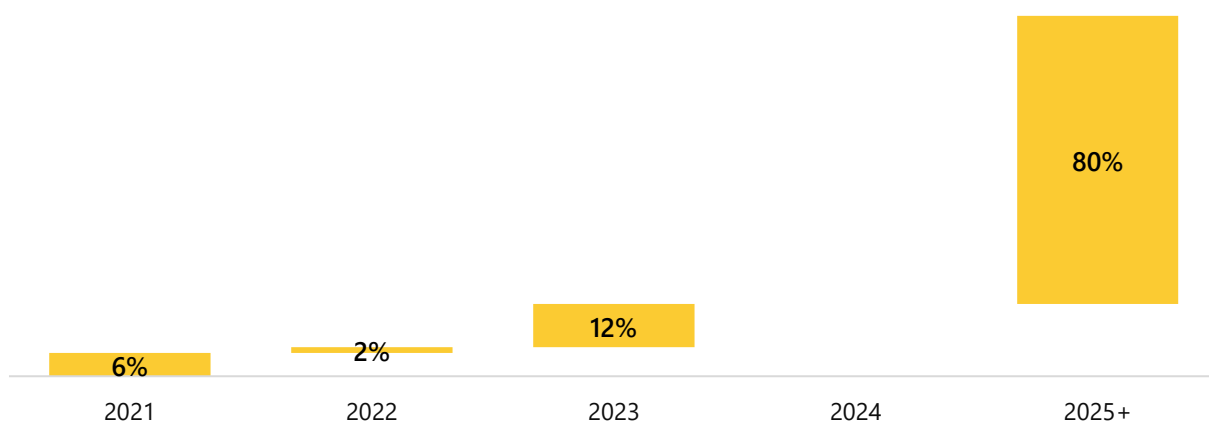
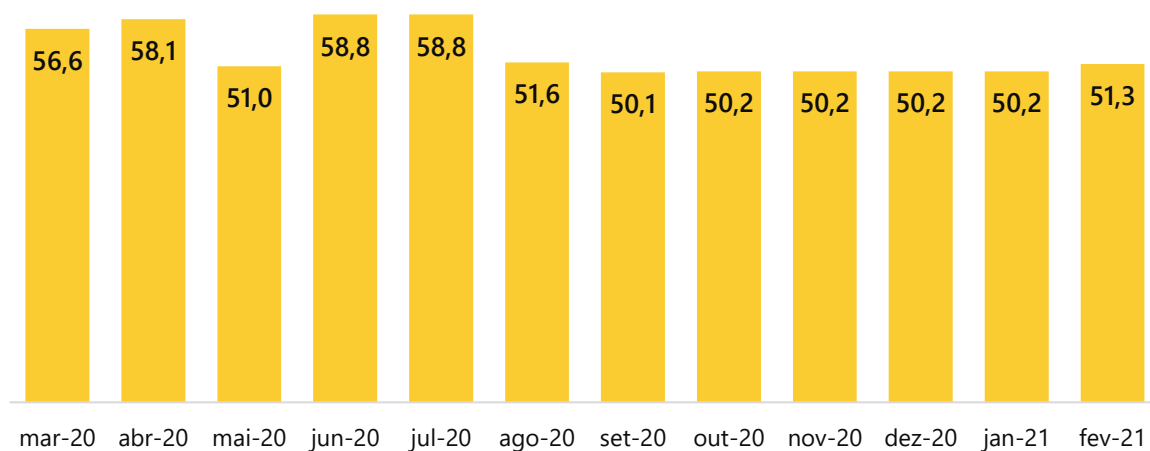
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas (mínimo R\$ 5.000,00 mensais)

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação do fundo no mês

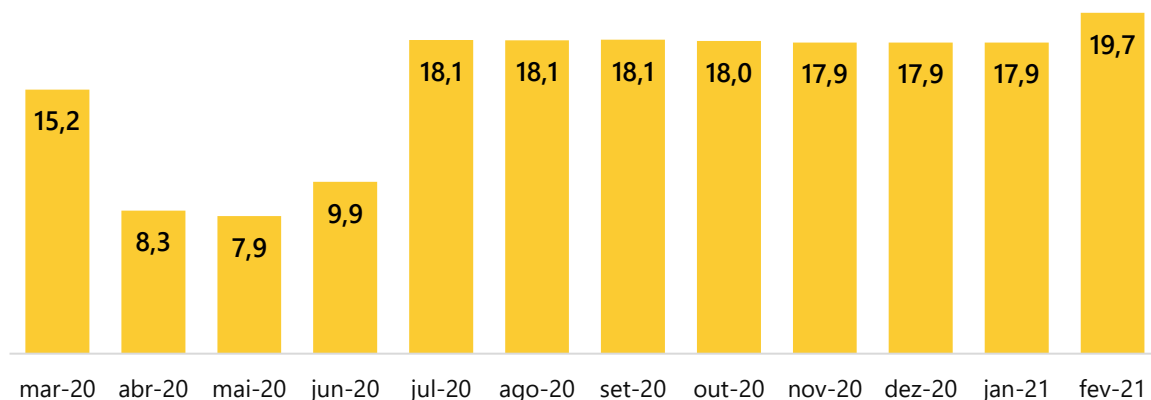
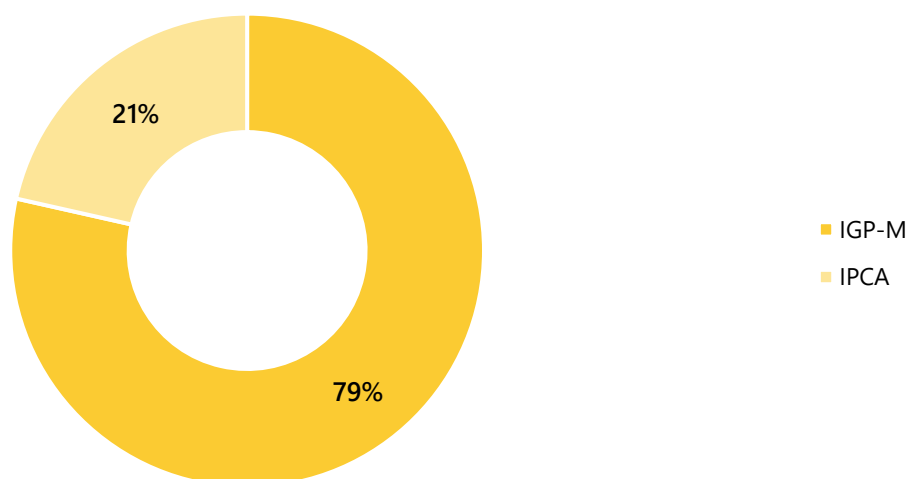


Vencimento de contrato de locação (% do aluguel base)

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

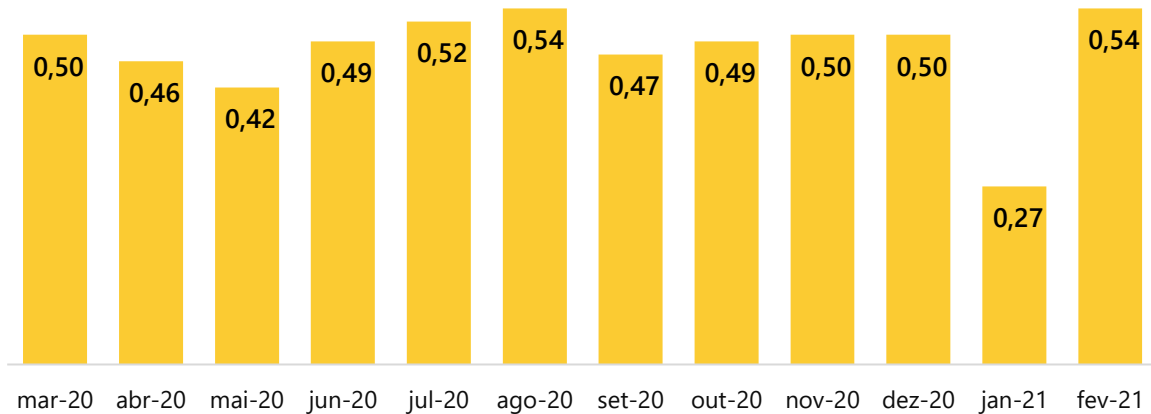
	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	602.341	606.369	602.945	603.833	603.833	629.412	6.812.206
Receita de locação	573.460	573.844	573.043	573.043	573.043	597.881	6.499.657
Investimentos em outros fundos	27.000	30.500	28.500	28.500	29.500	31.000	290.700
Outras Receitas	1.881	2.025	1.402	2.289	1.299	531	21.849
Despesas	(128.837)	(124.426)	(110.340)	(104.288)	(339.454)	(98.790)	(1.387.422)
Despesas operacionais	(77.260)	(74.903)	(60.623)	(53.402)	(284.053)	(58.061)	(1.381.164)
Despesas administrativas	(27.483)	(25.269)	(25.599)	(26.733)	(31.248)	(22.552)	(295.969)
Movimentos do FRA ⁴	(24.094)	(24.255)	(24.118)	(24.153)	(24.154)	(18.176)	289.711
Resultado Operacional Disponível (RODi)	473.504	481.943	492.605	499.544	264.389	530.622	5.424.784
Saldo de arredondamentos ⁵	(7.969)	3.402	2.645	(4.294)	3.047	4.248	25.651
Remuneração total distribuída	465.535	485.345	495.250	495.250	267.435	534.870	5.450.435
Remuneração por cota	0,47	0,49	0,50	0,50	0,27	0,54	5,70

⁴ FRA: Fundo de Reposição de Ativos

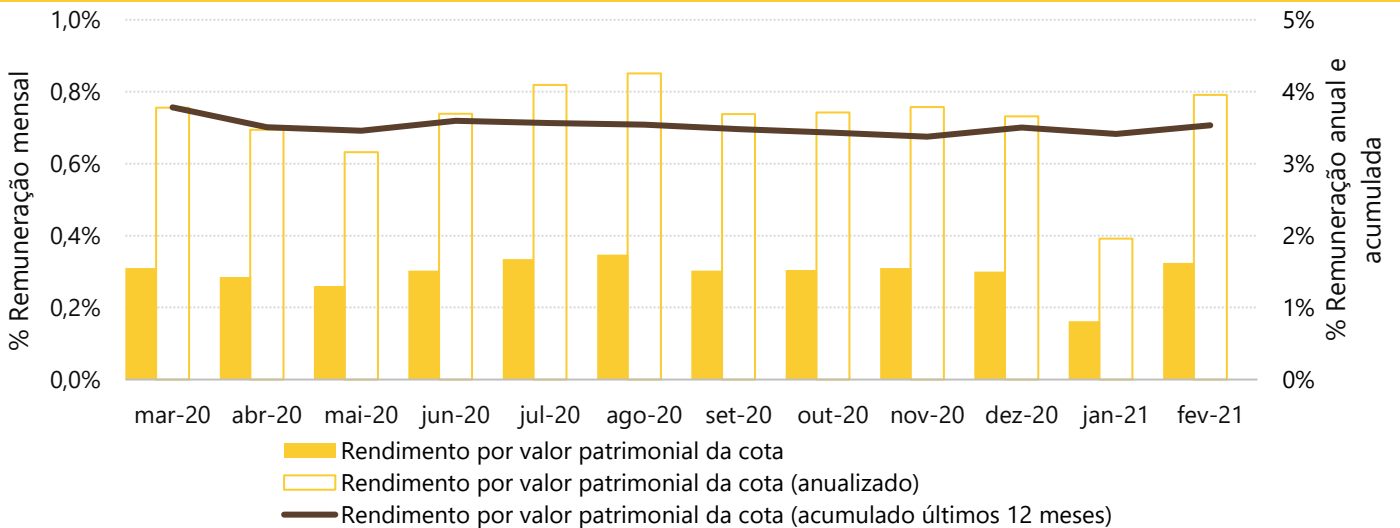
⁵ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

REMUNERAÇÃO DA COTA

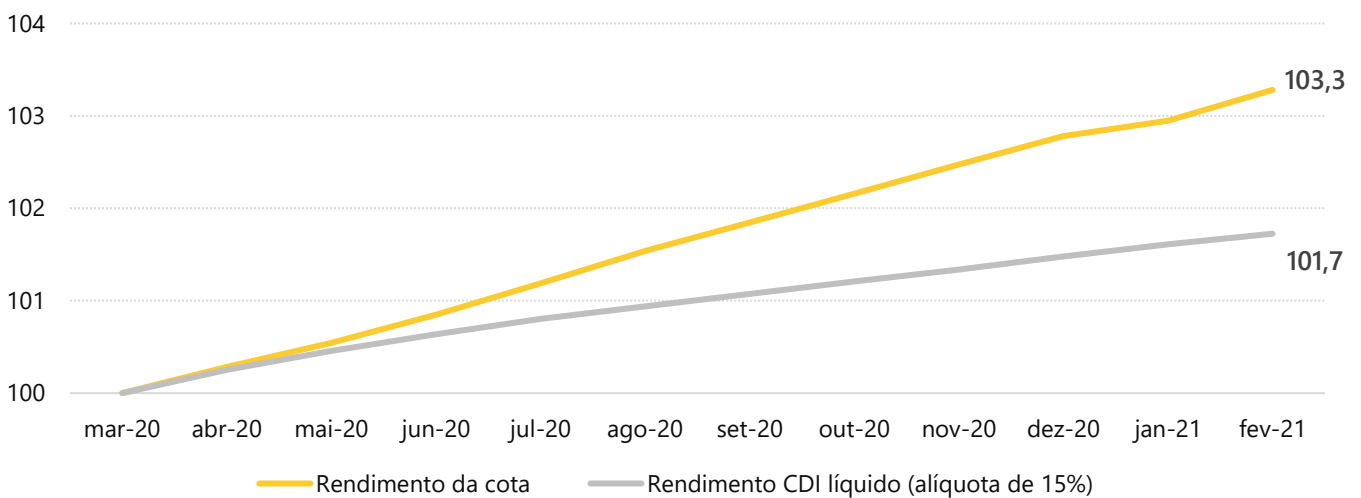
Rendimento por cota (em R\$, últimos 12 meses)



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 mar/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.

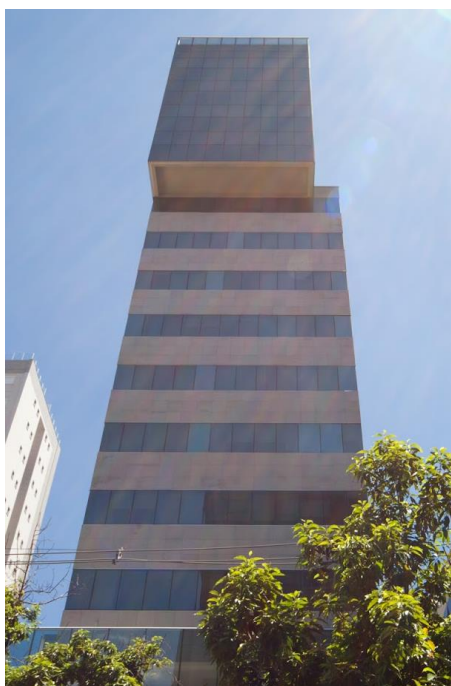
PORTFÓLIO

BERLIOZ

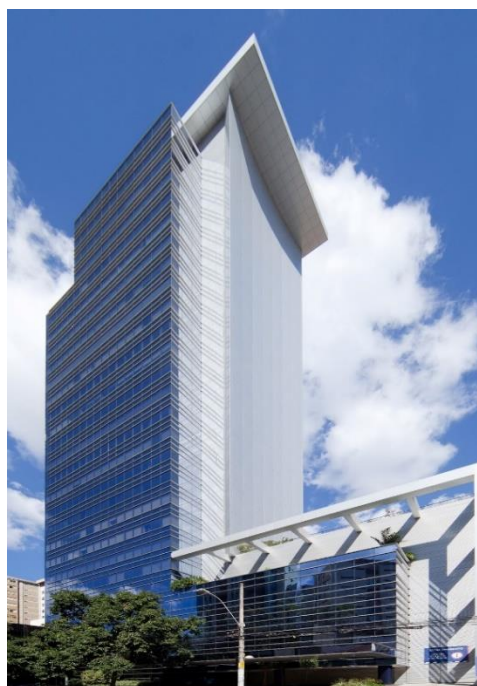
Localização	Belo Horizonte
ABL	Escritórios: 4783,5 m ² Lojas: 3897,4 m ²
Vencimento de contrato	02/2029
Índice de reajuste	IGP-M


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
 OUIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

