

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\$ 0,73 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de novembro de 2022, se mantendo no mesmo patamar do mês anterior.

A receita de locação teve uma variação positiva sutil decorrente do reajuste monetário anual do conjunto 501 do Edifício Prime Savassi.

As despesas se mantiveram estáveis comparativamente ao mês anterior. Apesar de não terem incorrido custos adicionais com contratação de terceiros e laudo de avaliação, os custos com melhorias de ativos foram superiores a outubro, mantendo assim a referida estabilidade das despesas totais.

Em novembro foi aplicado o reajuste monetário anual do conjunto 1301 do Edifício Berlioz e do BTS com a Telhanorte, que impactará na receita de dezembro.

Em janeiro de 2023 está previsto o vencimento do contrato com a Loja Edmil. No entanto, o ocupante já manifestou interesse na renovação e as tratativas estão em andamento.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de novembro de 2022.

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\$ 173.009.733,62

Valor patrimonial da cota:

R\$ 169,23

Valor de mercado da cota:

R\$ 75,00

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,73

ABL:

17.337,24 m²

Aplicações financeiras:

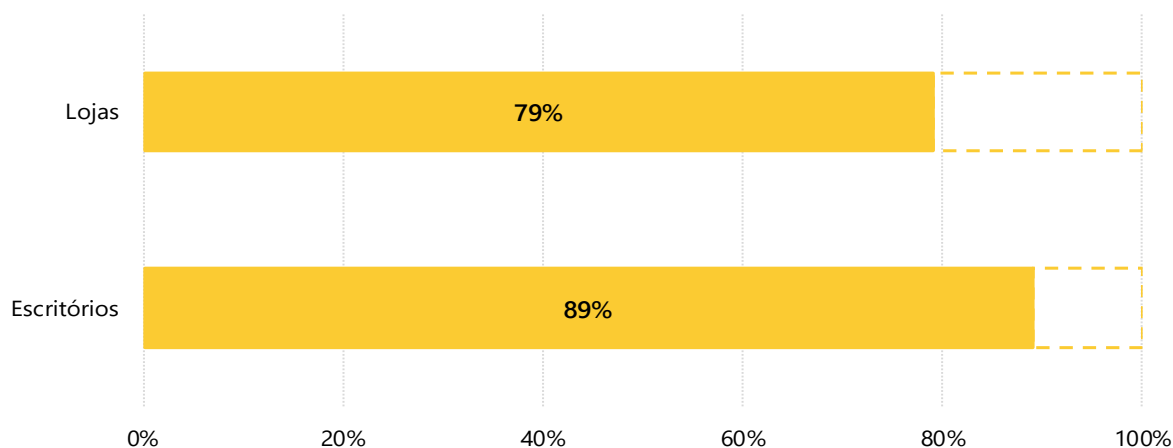
R\$ 2.794.905,60

Taxa de administração:

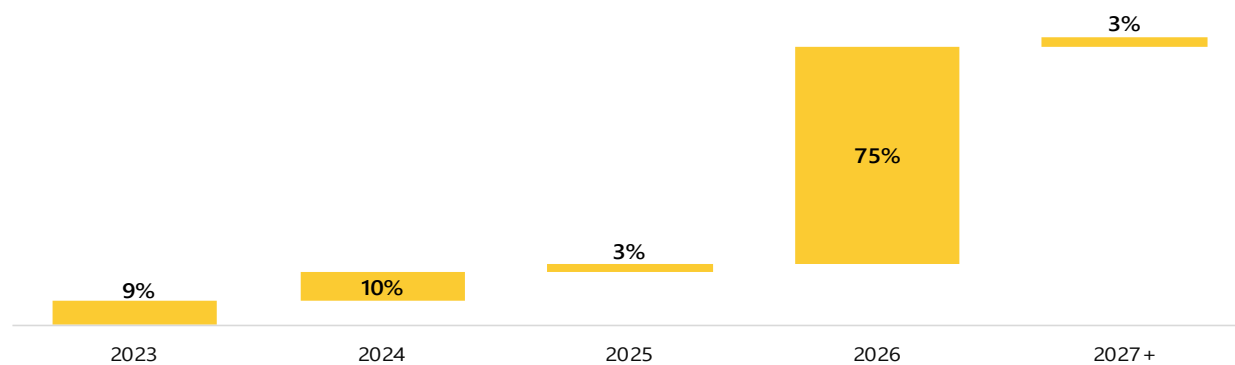
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas (mínimo R\$ 5.000,00 mensais)

INDICADORES OPERACIONAIS

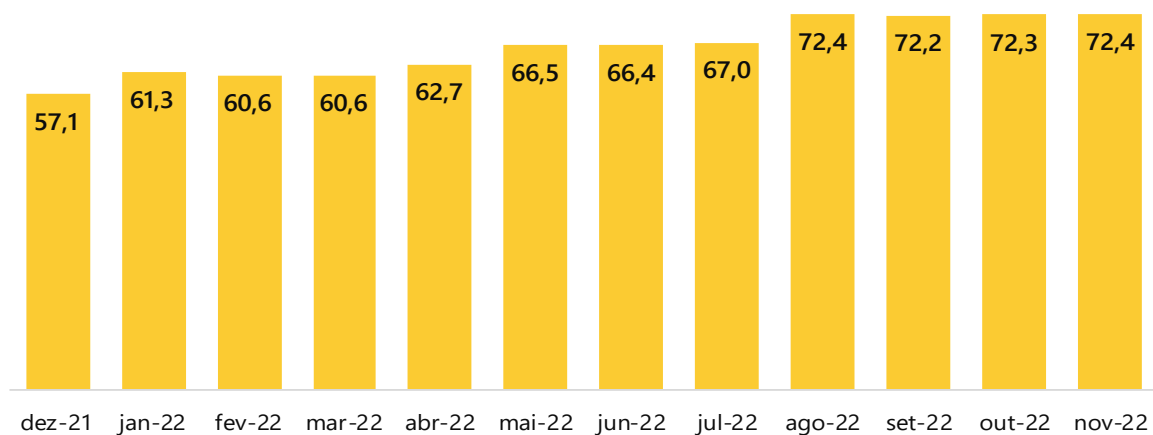
Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação (% do aluguel base)



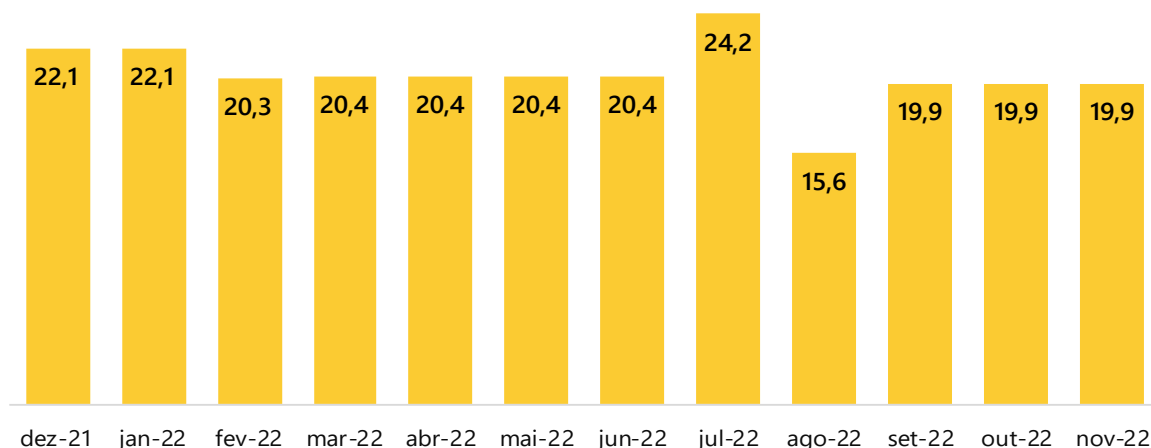
Não há contratos de locação com vencimento em 2022.

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

A variação de receita em agosto se deu em função da atualização monetária da Sala 2300 do Edifício Renaissance.

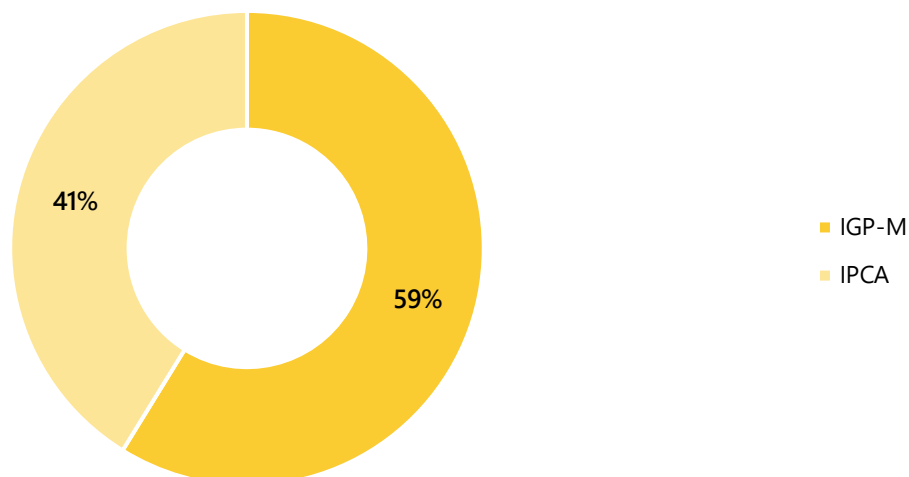
² A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada neste gráfico e no seguinte não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

Receita recebida de locação de lojas por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



A variação do valor por metro quadrado ocorrida em julho foi pontual, pois houve recebimento de complemento de aluguéis retroativos da negociação realizada com a Telha Norte. Em agosto, foi aplicada a compensação dos valores pagos a maior em julho, impactando na redução do valor, comparativamente a junho.

Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo (% do aluguel base)



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

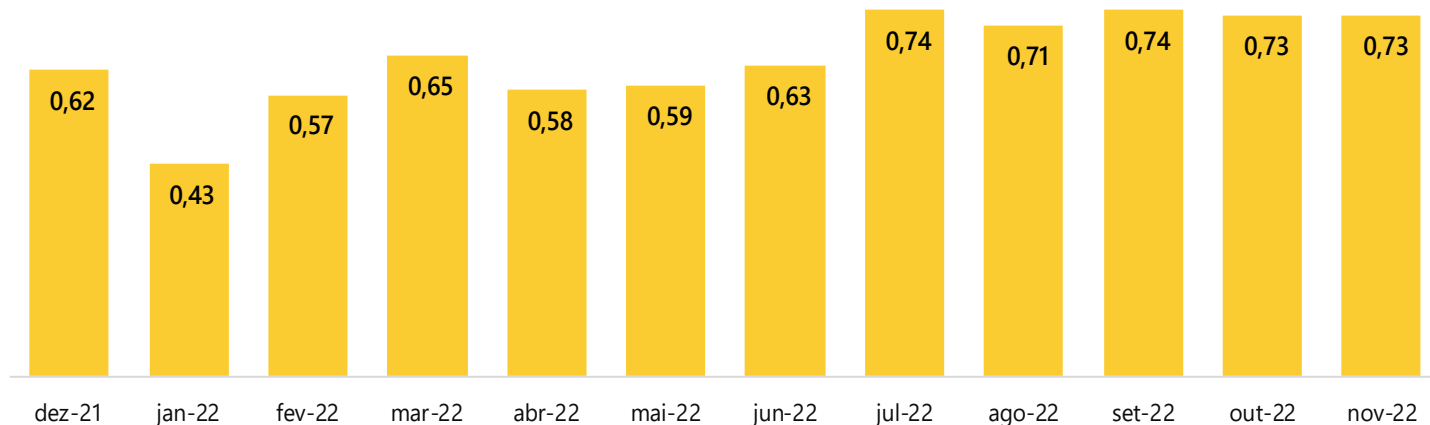
	jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	825.483	863.526	832.933	869.122	867.866	855.555	9.817.238
Receita de locação	750.821	791.323	757.928	800.222	800.967	801.679	8.991.862
Investimentos em outros fundos	41.500	42.000	43.000	43.000	44.500	45.000	489.000
Outras Receitas	33.161	30.203	32.005	25.900	22.399	8.876	336.376
Despesas	(177.985)	(108.853)	(109.838)	(109.974)	(122.341)	(107.676)	(1.938.153)
Despesas operacionais	(144.659)	(73.809)	(70.518)	(71.899)	(74.424)	(74.226)	(2.807.566)
Despesas administrativas	(33.326)	(35.044)	(39.319)	(38.075)	(39.533)	(38.957)	(423.110)
Movimentos do FRA ⁴	-	-	-	-	(8.383)	5.507	1.292.523
Resultado Operacional Disponível (RODi)	647.498	754.673	723.095	759.149	745.525	747.879	7.879.085
Saldo de arredondamentos ⁵	(3.421)	1.862	2.769	(2.614)	786	(1.568)	(6.333)
Remuneração total distribuída	644.077	756.535	725.864	756.535	46.311	746.311	7.872.752
Remuneração por cota	0,63	0,74	0,71	0,74	0,73	0,73	7,72

⁴ FRA: Fundo de Reposição de Ativos

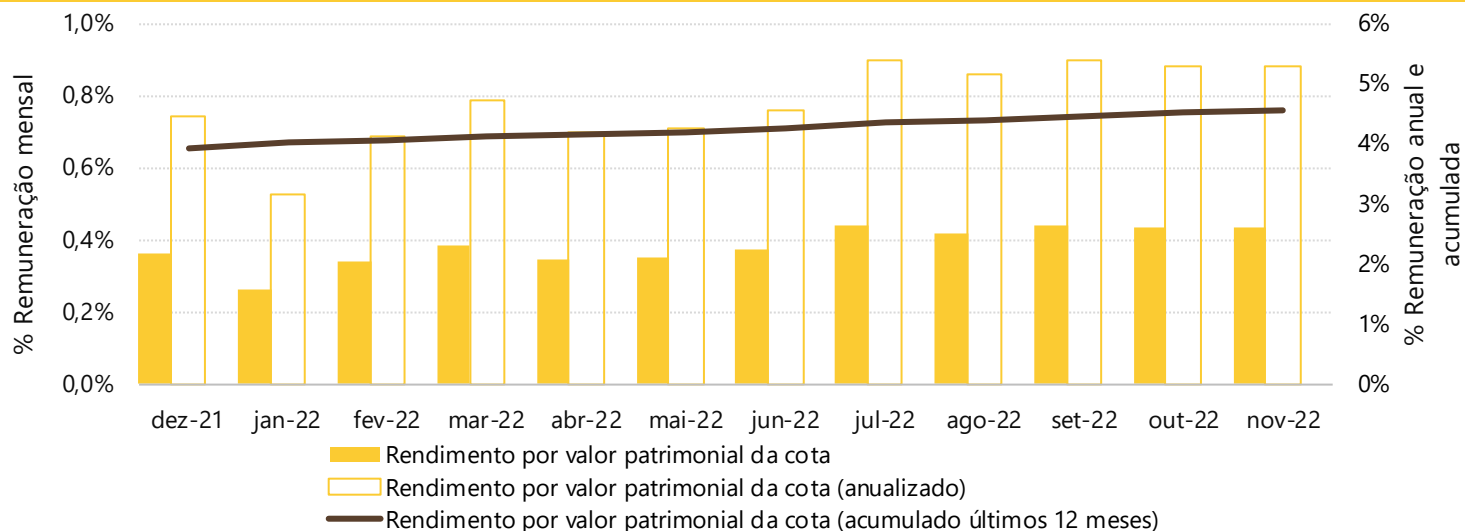
⁵ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

REMUNERAÇÃO DA COTA

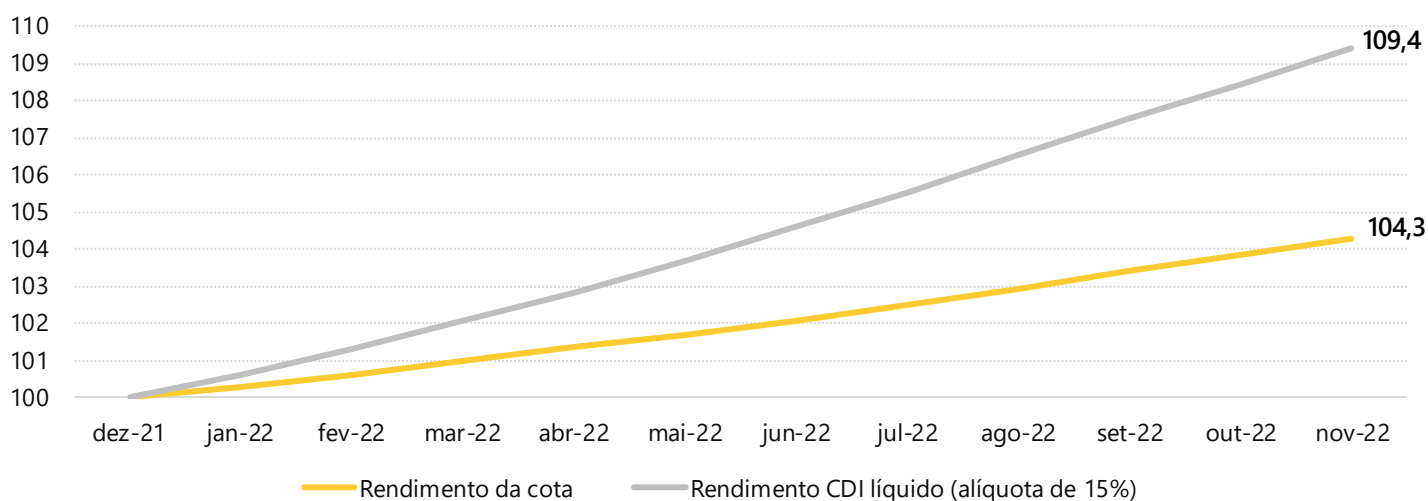
Rendimento por cota (em R\$, últimos 12 meses)



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 dez/21), 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



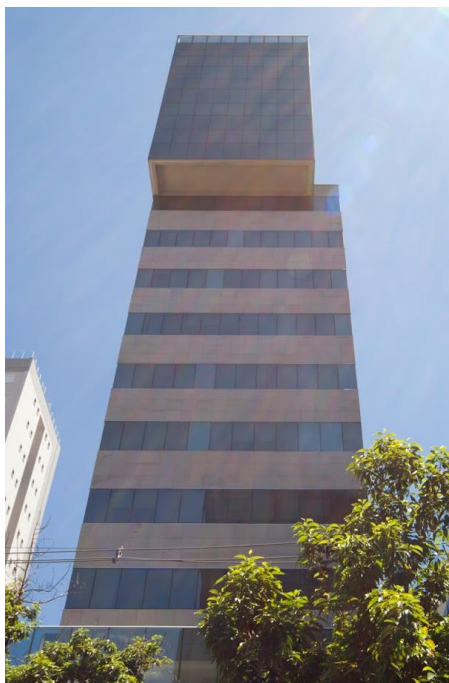
BERLIOZ

Localização	Belo Horizonte
ABL	Escritórios: 4.783,5 m ² Lojas: 3.897,4 m ²
Vencimento de contrato	11/2024 01/2027 02/2029
Índice de reajuste	IGP-M IPCA IGP-M



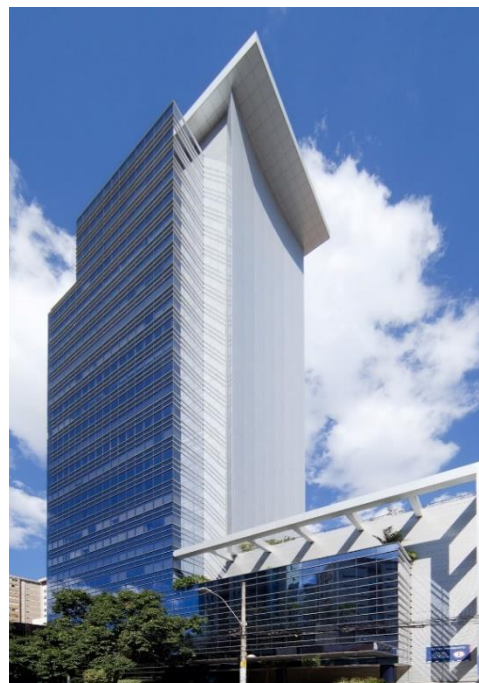
CENTURY TOWER

Localização	Belo Horizonte
ABL	1.404,9 m ²
Vencimento de contrato	11/2025 08/2026 04/2027
Índice de reajuste	IGPM IPCA



PRIME SAVASSI

Localização	Belo Horizonte
ABL	1.444,5 m ²
Vencimento de contrato	06/2023 09/2023 05/2024 10/2024
Índice de reajuste	IGP-M IPCA



RENAISSANCE

Localização	Belo Horizonte
ABL	1.067,4 m ²
Vencimento de contrato	06/2023 03/2024
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	4.910,8 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

