

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\$ 0,65 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de janeiro de 2023. Tal distribuição apresentou redução de 12,16% comparativamente à média da distribuição do último semestre.

A referida redução foi motivada por dois fatores principais:

(i) Redução nas receitas financeiras, sendo que mesmo as aplicações de curto prazo, baixo risco e alta liquidez tiveram retração em janeiro, como um reflexo da conjuntura das empresas do setor do varejo. A característica da aplicação financeira adotada ainda se apresenta como uma das melhores alternativas, visto o baixo risco e alta liquidez;

(ii) Pagamento das despesas de IPTU que incorre nos primeiros meses do ano, a fim de obter o desconto por meio de pagamento de taxa única.

A receita de locação apresentou crescimento de 0,9% em decorrência do encerramento do período de desconto do conjunto 1401 do Edifício Berlioz, associado ao reajuste do mesmo conjunto, ocorrido em dezembro/22, com reflexo na receita de janeiro/23.

Em janeiro foi fechada a negociação para renovação do contrato da loja 8, localizada no município de Itaúna (Loja Edmil), cuja locação terá vigência até janeiro/28. Na negociação foi acordado um aluguel percentual correspondente a 4% do faturamento da loja, mantendo um aluguel mínimo.

A distribuição do fundo Athena foi 10,64% superior à média da distribuição auferida nos últimos seis meses.

Os informes de rendimento ano calendário 2022 estarão disponíveis no site <https://www.unitas.com.br/site/> a partir de 28/02/23.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de janeiro de 2023.

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\$ 174.442.790,18

Valor patrimonial da cota:

R\$ 170,63

Valor de mercado da cota:

R\$ 64,98**

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,65

ABL:

17.337,24 m²

Aplicações financeiras:

R\$ 2.602.537,27

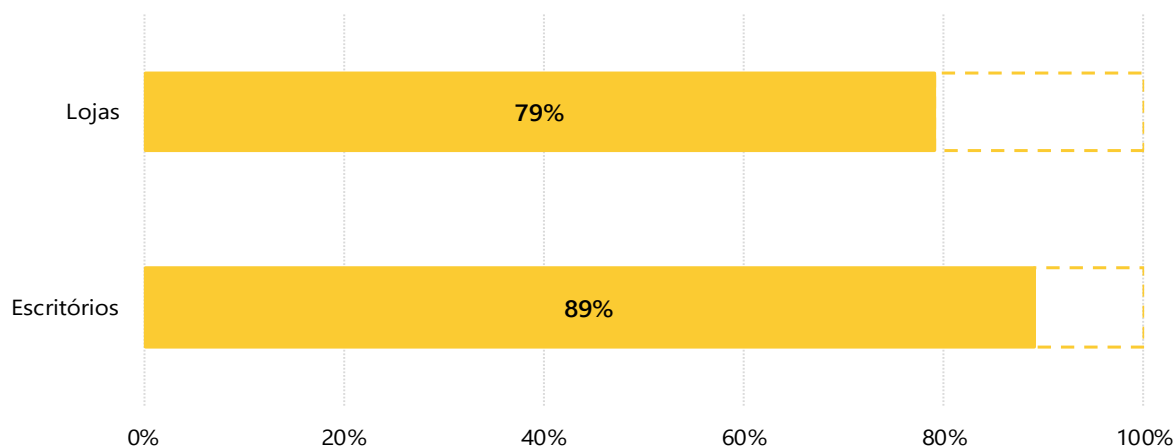
Taxa de administração:

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

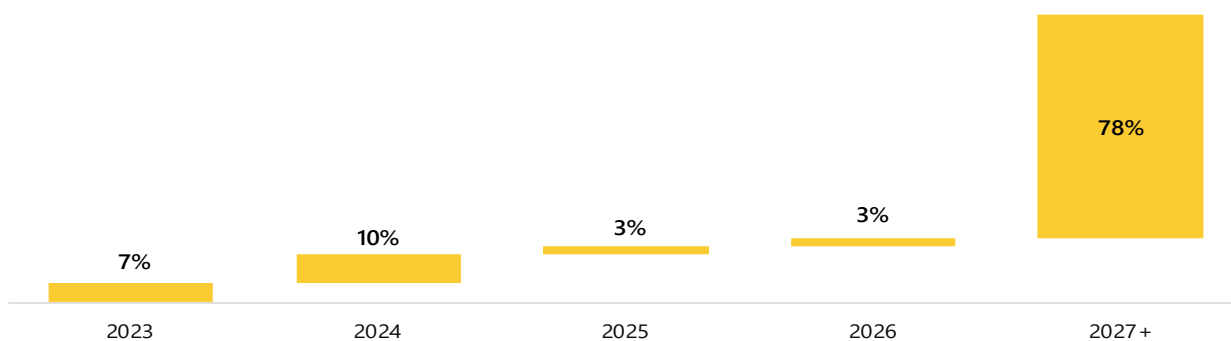
** Indicado o valor de dez/22. Em Jan/23 não houve transações.

INDICADORES OPERACIONAIS

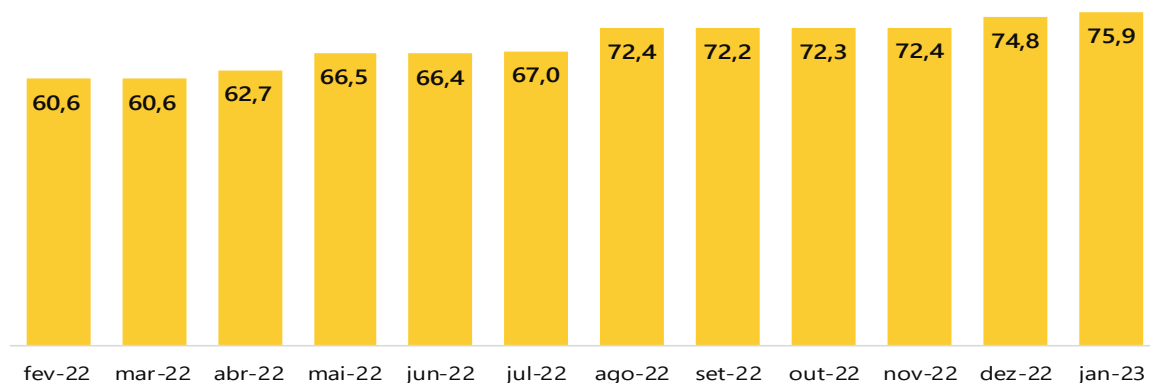
Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação (% do aluguel base)



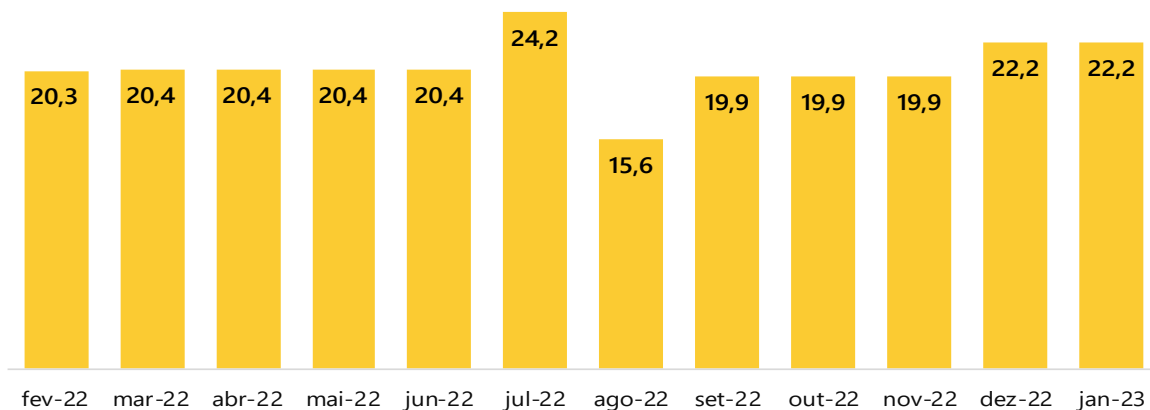
A variação do percentual de contratos com vencimento entre 2026 e a partir de 2027 é devido à renovação do contrato da loja 8, localizada em Itaúna.

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

A variação de receita em ago/22 se deu em função da atualização monetária da Sala 2300 do Edifício Renaissance. A variação da receita em dez/22 é decorrente dos reajustes aplicados em nov/22 e do início do locatício do cj. 402 do Edifício Century Tower. A variação da receita em jan/23 se deve ao encerramento do período de desconto do conjunto 1401 do Ed. Berlioz, associado ao reajuste do próprio conjunto.

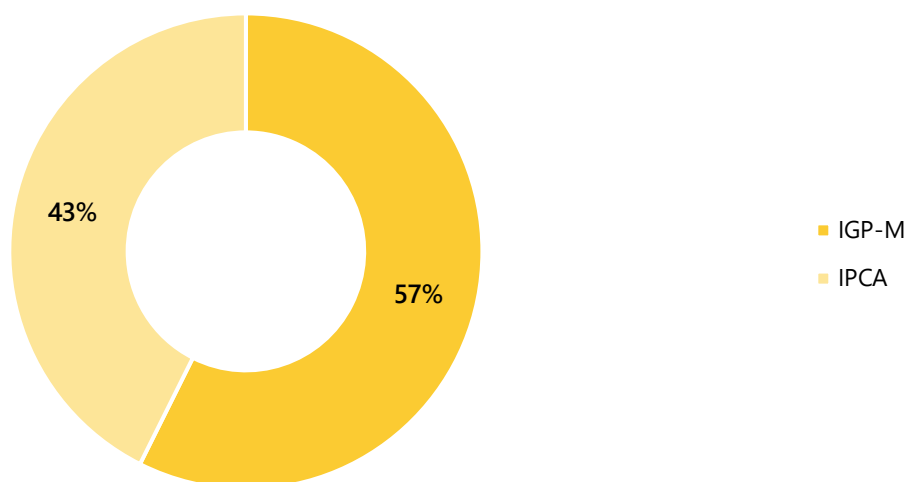
² A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada neste gráfico e no seguinte não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

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. Em dez/22 foi aplicado o reajuste do contrato da Telhanorte, impactando positivamente na receita.

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



A variação dos percentuais comparativamente a novembro é devida ao reajuste do contrato da Telhanorte, considerando que os percentuais são calculados com base no valor dos contratos.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

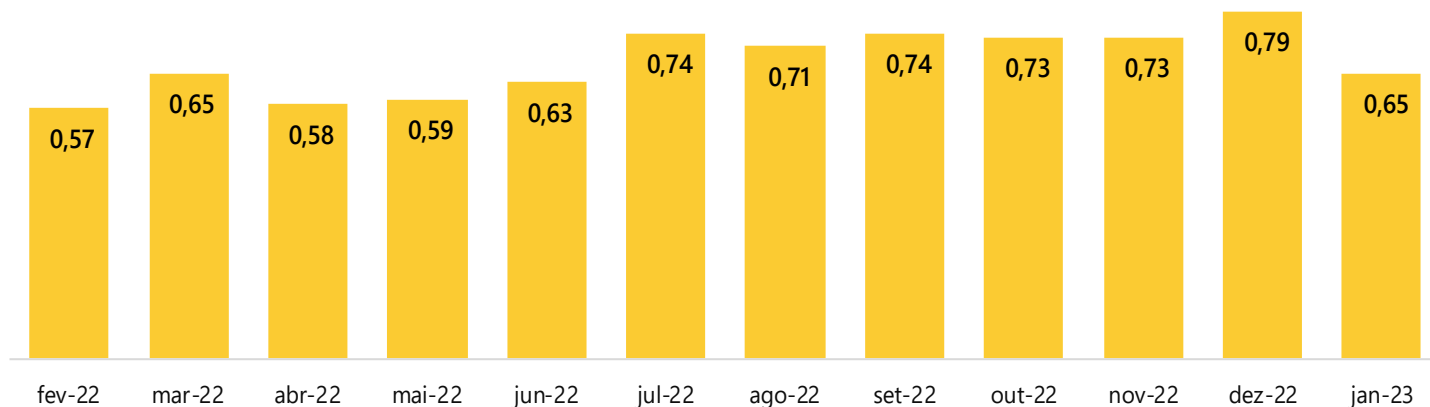
	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	832.933	869.122	867.866	855.555	917.700	891.518	10.110.648
Receita de locação	757.928	800.222	800.967	801.679	842.997	850.658	9.271.186
Investimentos em outros fundos	43.000	43.000	44.500	45.000	40.000	46.000	500.000
Outras Receitas	32.005	25.900	22.399	8.876	34.703	(5.139)	339.462
Despesas	(109.838)	(109.974)	(122.341)	(107.676)	(113.120)	(223.878)	(1.816.681)
Despesas operacionais	(70.518)	(71.899)	(74.424)	(74.226)	(76.619)	(177.539)	(2.689.474)
Despesas administrativas	(39.319)	(38.075)	(39.533)	(38.957)	(39.378)	(46.339)	(438.098)
Movimentos do FRA ⁴	-	-	(8.383)	5.507	2.876	-	1.310.891
Resultado Operacional Disponível (RODi)	723.095	759.149	745.525	747.879	804.580	667.640	8.293.967
Saldo de arredondamentos ⁵	2.769	(2.614)	786	(1.568)	3.072	(3.117)	(2.757)
Remuneração total distribuída	725.864	756.535	46.311	746.311	807.652	664.524	8.291.210
Remuneração por cota	0,71	0,74	0,73	0,73	0,79	0,65	8,11

⁴ FRA: Fundo de Reposição de Ativos

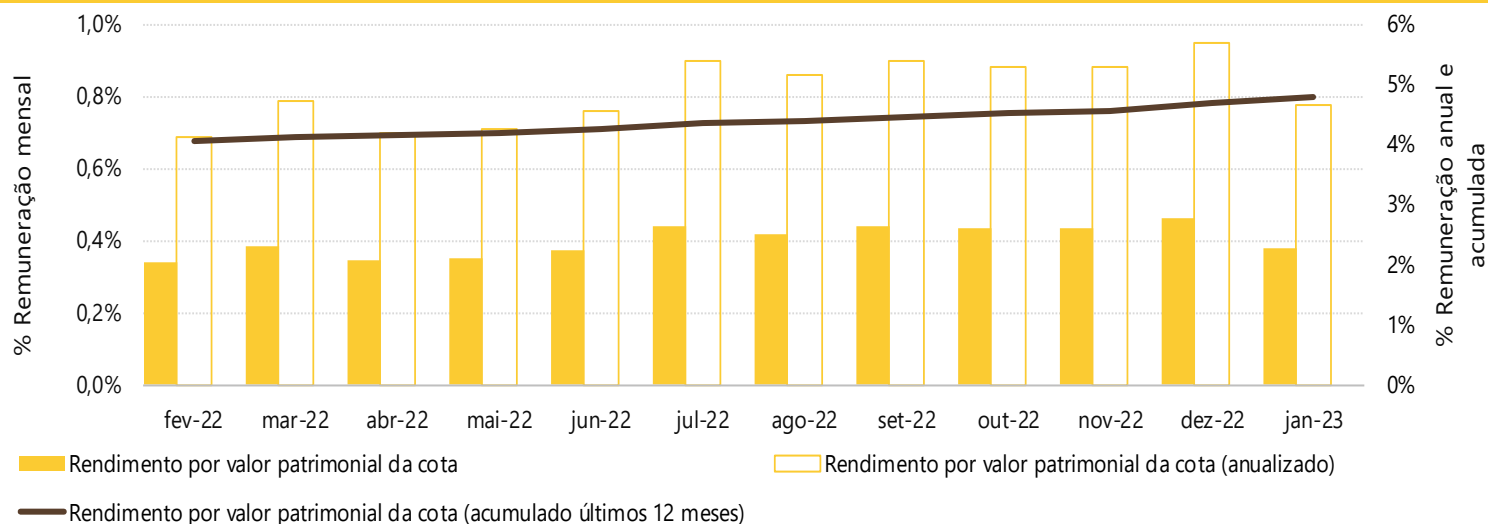
⁵ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

REMUNERAÇÃO DA COTA

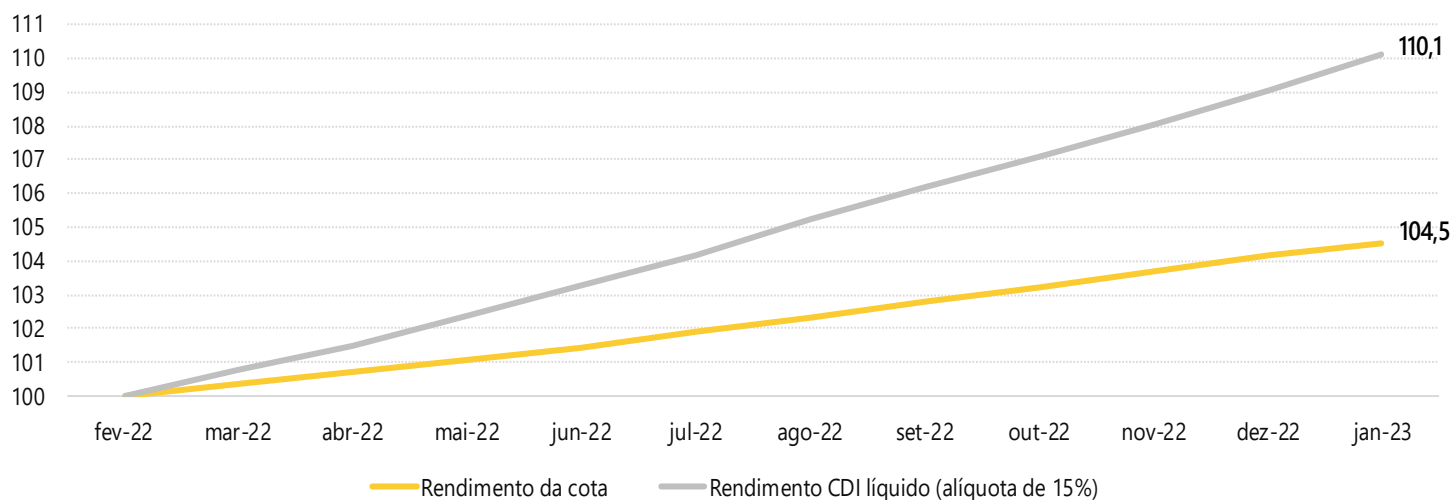
Rendimento por cota (em R\$, últimos 12 meses)



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 fev/22), 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



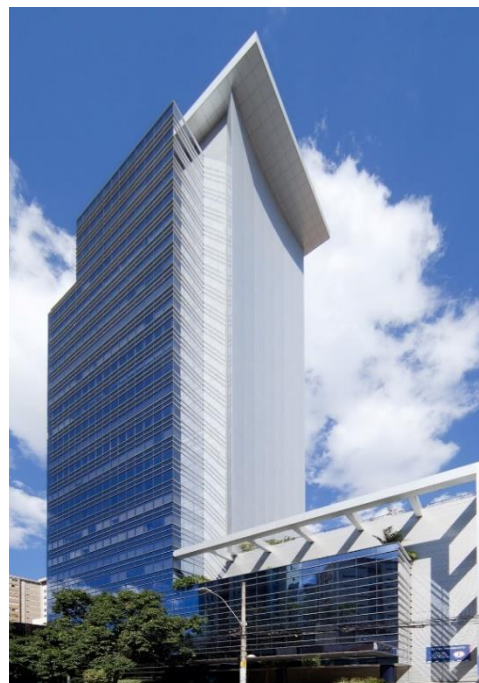
CENTURY TOWER

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	01/2028
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

