

Pedra Negra  
Renda Imobiliária  
FPNG11  
relatório gerencial  
julho/2023



# Pedra Negra Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS  
Dados de 31 de julho de 2023

Código de negociação B3:  
FPNG11

Administrador:  
BR-Capital DTVM S.A.

Escriturador:  
Corretora Itaú

Taxa de administração e gestão:  
4% do resultado a ser distribuído  
aos cotistas (mínimo R\$ 18.938  
mensais, atualizado conforme  
previsto no regulamento)

**Foco de atuação:**  
Lojas e lajes Corporativas

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.

Em maio de 2023, foi concluída a aquisição de 24,95% do Shopping Diamond Mall, localizado em Belo Horizonte, ampliando e diversificando o portfólio.

O fundo também possui investimentos alocados em outros dois fundos de investimento imobiliário: o FII Athena I (FATN11) e o FII Mint Educacional (MINT11).

Patrimônio líquido:  
R\$ 236.871.137,46

Valor Patrimonial da cota:  
R\$ 164,03

Valor de mercado da cota:  
R\$ 69,50

Rendimento por cota no mês:  
R\$ 0,75

ABL:  
20.473 m²  
(incluída a fração do Diamond Mall)

Aplicações financeiras:  
R\$ 4.938.594,62



# Destques e Comentários

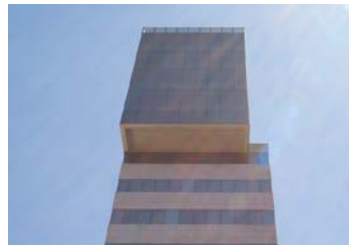
O fundo distribuiu, no dia 14, **R\$ 0,75** por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de julho de 2023, apresentando elevação de 8,70% comparativamente ao mês anterior.

A receita de locação apresentou elevação de 2,24% em relação ao mês anterior, em função do início da exigibilidade do locatício do conjunto 402 do Ed. Century Tower. Ademais, a receita total cresceu 5,92%, impulsionada pelo aumento de 22,03% das receitas Shopping Diamond Mall.

O contrato do conjunto 501 do Ed. Prime Savassi, com vencimento previsto para setembro/2023, foi renovado por mais trinta e seis meses a partir de outubro/23.

As despesas apresentaram elevação de 12,1% em relação ao mês de junho, devido aos investimentos em benfeitorias dos ativos realizados em julho. Tais investimentos foram cobertos pelo FRA - Fundo de Reposição de Ativos, não impactando no valor da distribuição de resultado.

A distribuição do fundo Athena apresentou elevação de 1,2% em relação ao mês anterior



Ed. Prime Savassi



Ed. Renaissance



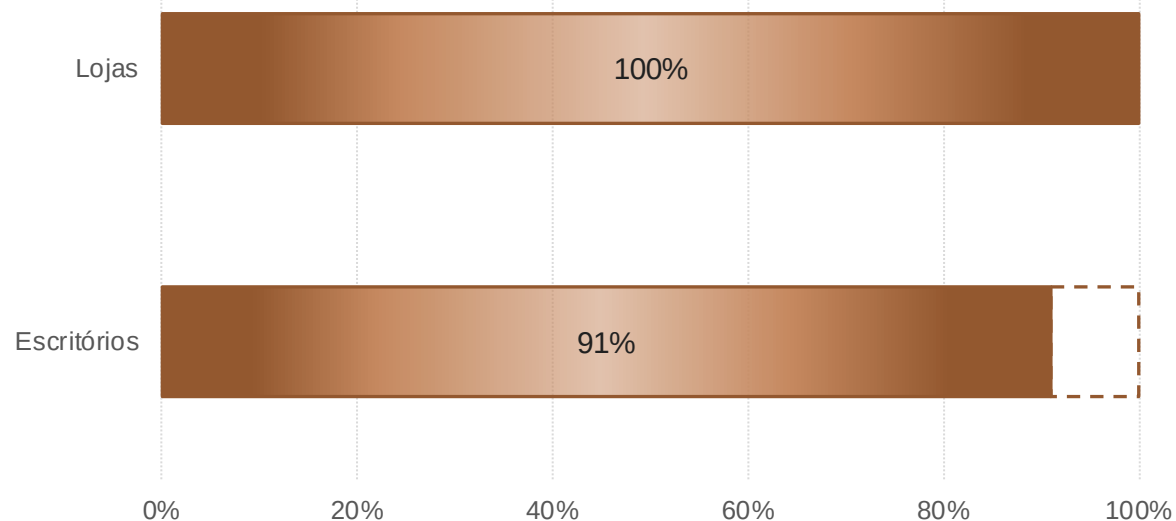
Ed. Century Tower



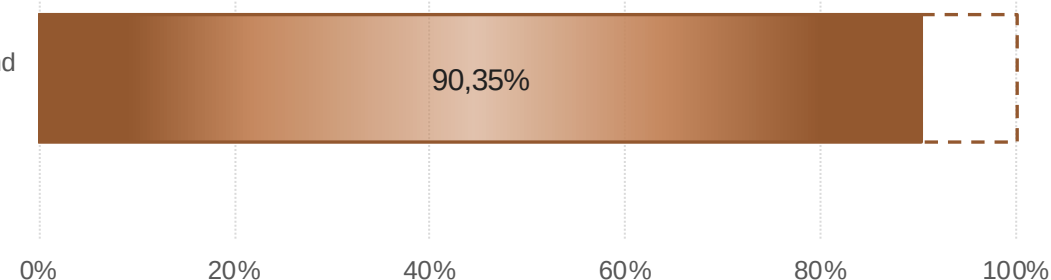
Shopping Diamond Mall

# Indicadores Operacionais

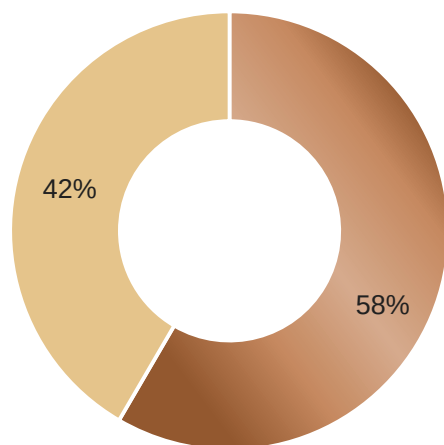
## Taxa de ocupação do fundo no mês



Diamond Mall

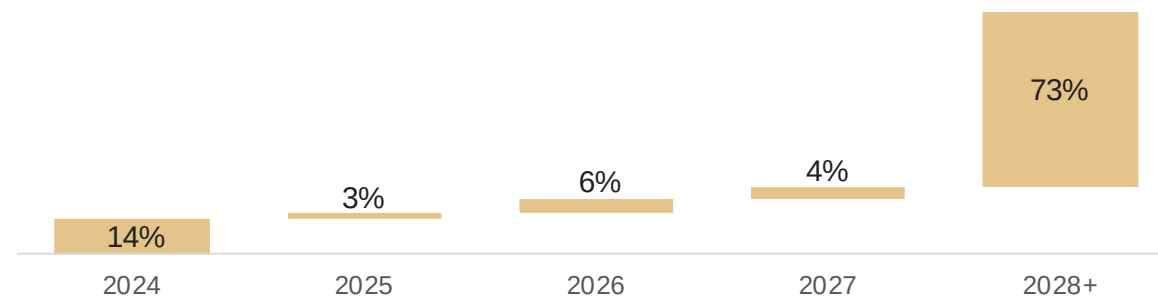


## Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo (% do aluguel base)



■ IGP-M ■ IPCA

## Vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)

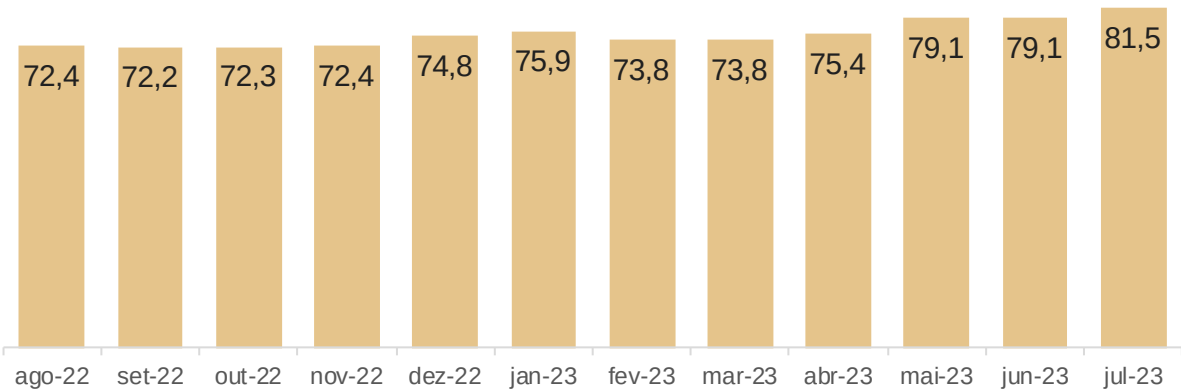


Não há contratos com vencimento em 2023

# Indicadores Operacionais

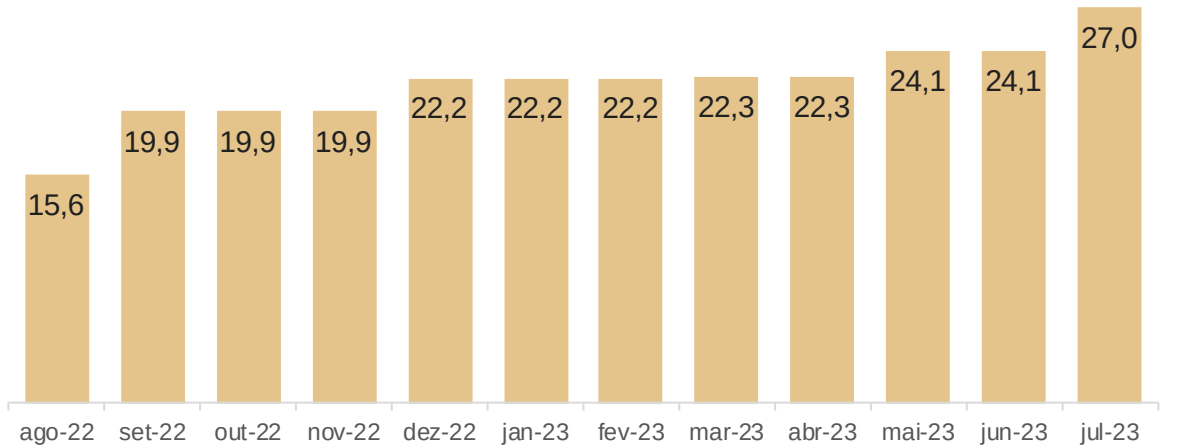
## Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)

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. A variação em fev/23 é decorrente da extensão do prazo de carência do cj. 402 do Ed. Century Tower. A variação em abr/23 se deve ao início do locatício do cj. 403 do Ed. Century Tower. A variação em mai/23 se deve ao reajuste do conj. 501 do Ed. Century. A variação em jul/23 se deve ao início da exigibilidade do locatício do conj. 402 do Ed. Century.



## 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/22 foi pontual, pois houve recebimento de complemento de aluguéis retroativos da negociação realizada com a Telhanorte. 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. A locação das lojas 4 e 5 do Ed. Berlioz, associada aos reajustes aplicados de jan/23 a mar/23, resultaram na variação positiva do valor por metro quadrado de março. A variação em mai/23 e julh/23 ocorreu porque a partir desses meses algumas áreas de vagas do Ed. Berlioz deixaram de ser somadas à ABL das lojas.



A receita recebida por metro quadrado de ABL indicada em ambos os gráficos não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios e lojas, respectivamente, pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

# Demonstração de Resultados

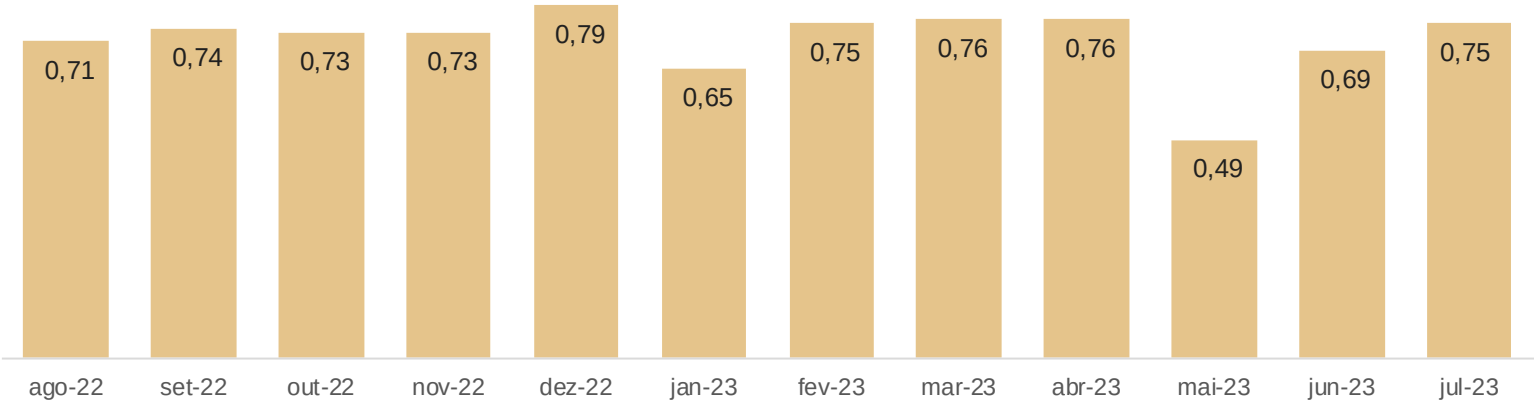
|                                            | fev-23    | mar-23    | abr-23    | mai-23    | jun-23    | jul-23    | Acumulado 12 meses |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| Receita Operacional Bruta                  | 895.947   | 896.599   | 907.608   | 901.275   | 1.154.402 | 1.222.733 | 11.213.259         |
| Receita de locação                         | 833.102   | 833.660   | 846.481   | 846.969   | 847.408   | 866.409   | 9.928.479          |
| Investimentos em outros fundos e Shopping* | 45.000    | 37.000    | 41.500    | 41.000    | 257.630   | 305.747   | 989.377            |
| Outras receitas                            | 17.845    | 25.939    | 19.628    | 13.306    | 49.364    | 50.577    | 295.403            |
| Despesas                                   | (135.725) | (114.435) | (136.261) | (194.313) | (152.775) | (139.105) | (1.659.441)        |
| Despesas operacionais                      | (63.478)  | (57.255)  | (148.126) | (153.651) | (89.354)  | (100.183) | (1.157.271)        |
| Despesas administrativas                   | (36.409)  | (40.112)  | (41.041)  | (40.662)  | (38.045)  | (49.787)  | (487.658)          |
| Movimentos do FRA                          | (35.838)  | (17.068)  | 52.906    | -         | (25.376)  | 10.864    | (14.512)           |
| Resultado Operacional Disponível (RODi)    | 760.222   | 782.164   | 771.347   | 706.962   | 1.001.627 | 1.083.628 | 9.553.818          |
| Saldo de arredondamentos                   | 6.536     | (5.179)   | 5.637     | 649       | (5.195)   | (550)     | 1.226              |
| Remuneração total distribuída              | 766.758   | 776.984   | 776.984   | 707.611   | 996.432   | 1.083.078 | 9.555.044          |
| Remuneração por cota                       | 0,75      | 0,76      | 0,76      | 0,49      | 0,69      | 0,75      | 8,55               |

FRA: Fundo de reposição de ativos. Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

\*A partir de junho/23, essa rubrica passa a contemplar a receita proveniente do Shopping Diamond Mall.

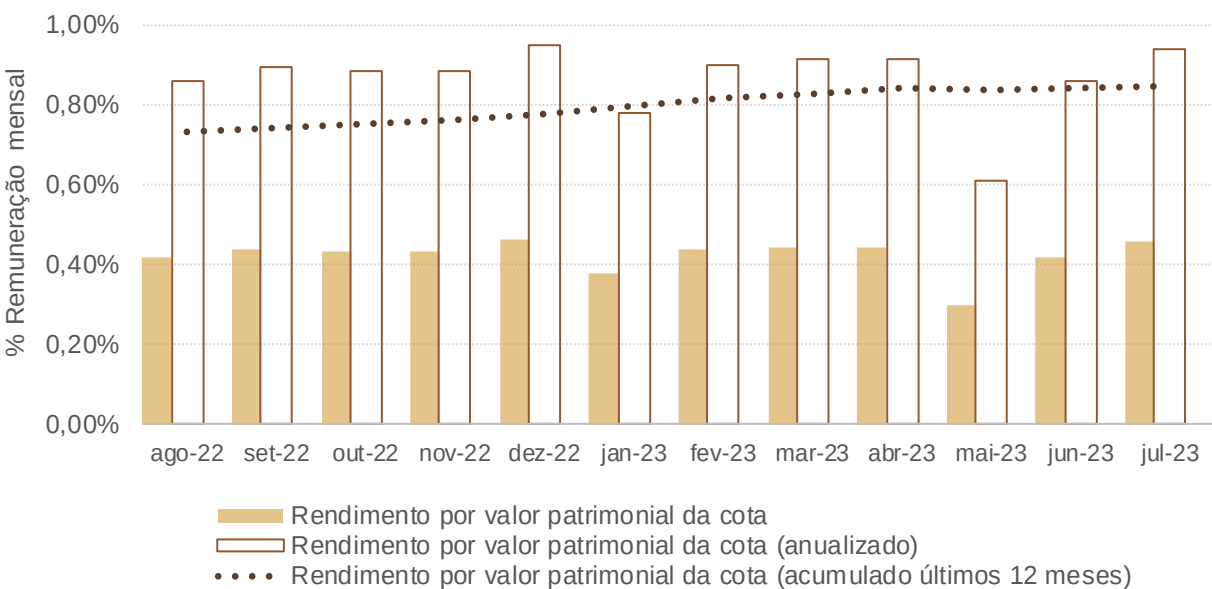
## Remuneração

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

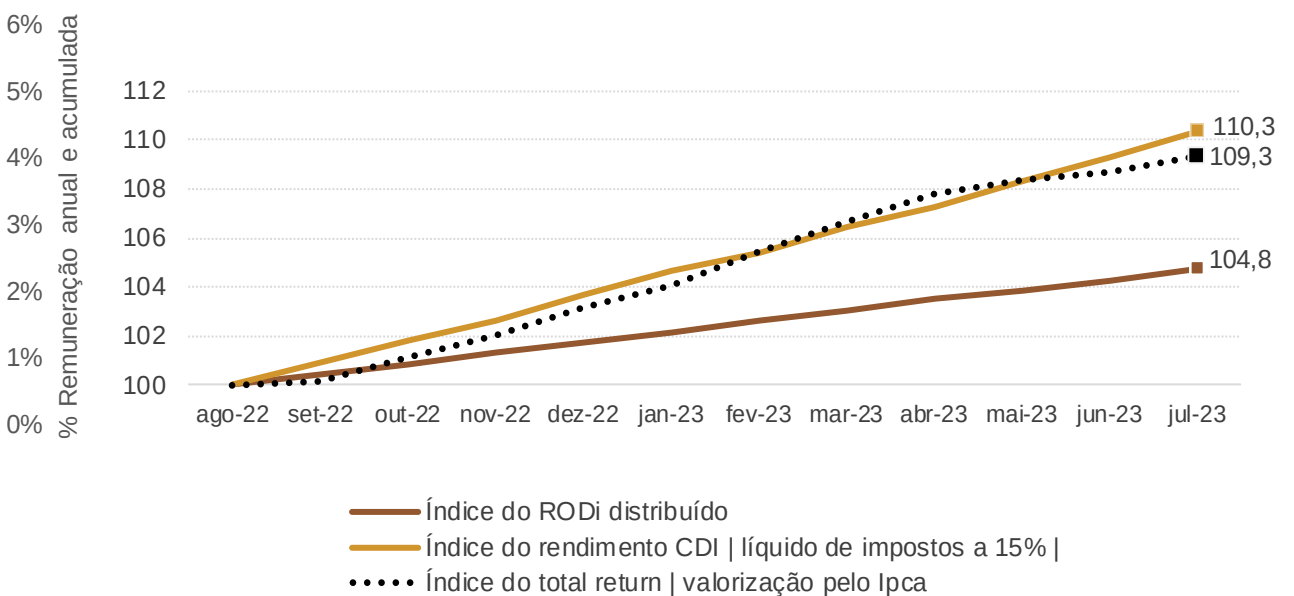


# Remuneração

Remuneração sobre valor patrimonial por cota mensal, anualizada e acumulada (últimos 12 meses)



Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em ago/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. O índice do total return considera que a valorização dos ativos acompanha a evolução do Icpa.

# Os Ativos

Edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas | lojas



Ed. Berlioz

Localização: Belo Horizonte  
ABL: Escritórios: 4.783,5 m<sup>2</sup>  
Lojas: 3.225,0 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 11/2024 | 02/2026  
01/2027 | 02/2029  
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA



Ed. Century Tower

Localização: Belo Horizonte  
ABL: 1.404,9 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 11/2025 | 08/2026  
04/2027 | 08/2027  
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA



Ed. Prime Savassi

Localização: Belo Horizonte  
ABL: 862,6 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 05/2024 | 10/2024  
07/2026 | 09/2026  
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA



# Os Ativos

Edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas | lojas



Ed. Renaissance

Localização: Belo Horizonte  
ABL: 1.018,4 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 01/2024 | 03/2024  
Índice de reajuste: IGP-M



Loja 08 - Edmil

Localização: Itaúna - MG  
ABL: 410,7 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 01/2028  
Índice de reajuste: IGP-M



Telhanorte

Localização: Belo Horizonte  
ABL: 4.910,8\* m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 07/2033  
Índice de reajuste: IPCA

\*Informada a área total. O fundo detém 50,10% dessa área .

# Os Ativos



## Shopping Diamond Mall

Localização: Belo Horizonte

ABL: \*4.789 m<sup>2</sup>

\*fração pertencente ao Fundo Pedra Negra



# UNITAS BR|CAPITAL

Há mais de 40 anos criando valor para nossos clientes, com soluções que resultam da sinergia entre o real estate e o mercado financeiro.  
[ri@brcapital.com.br](mailto:ri@brcapital.com.br)

**[www.unitas.com.br](http://www.unitas.com.br)**

visite e conheça nossos fundos

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>

OUVIDORIA 0800 777 3505 | [ouvidoria@brcapital.com.br](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)



Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos