

Pedra Negra  
Renda Imobiliária  
**FPNG11**  
relatório gerencial  
junho/2023

**BR|CAPITAL**  
distribuidora de títulos e valores mobiliários

# Pedra Negra Renda Imobiliária

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de junho 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\$ 236.822.769,73

Valor Patrimonial da cota:  
R\$ 163,99

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

Rendimento por cota no mês:  
R\$ 0,69

ABL:  
**21.405 m<sup>2</sup>**  
(incluída a fração do Diamond Mall)

Aplicações financeiras:  
R\$ 4.861.917,33

# Destques e Comentários

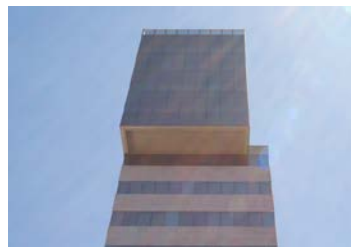
O fundo distribuiu, no dia 14, **R\$ 0,69** por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de junho de 2023, apresentando elevação de 40,8% comparativamente ao mês anterior.

A receita de locação apresentou elevação sutil em relação ao mês anterior, devido ao reajuste do conjunto 602 do Ed. Prime Savassi. A receita total, por sua vez, cresceu 28,1%, tendo em vista o início da exigibilidade da renda proveniente do Shopping Diamond Mall.

As despesas foram 41,8% inferiores ao mês de maio, que representa uma redução de aproximadamente R\$ 64.300, devido à redução dos investimentos em benfeitorias no mês de junho. Há benfeitorias em curso no Edifício Berlioz, incluído a revisão da vedação das esquadrias e a manutenção nas instalações elétrica e hidráulica. Neste mês, a totalidade desse valor foi coberto pelo FRA – Fundo de Reposição de Ativos, não impactando na distribuição de resultado.

O contrato do conjunto 502 do Ed. Prime Savassi, com previsão de vencimento para junho/23 foi renovado por mais 36 meses, e terá vigência até julho/26.

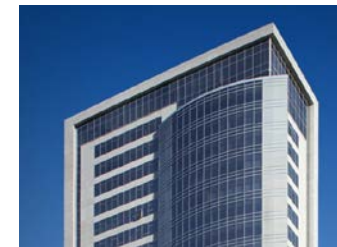
A distribuição do fundo Athena foi 1,22% superior ao mês anterior.



Ed. Prime Savassi



Ed. Renaissance



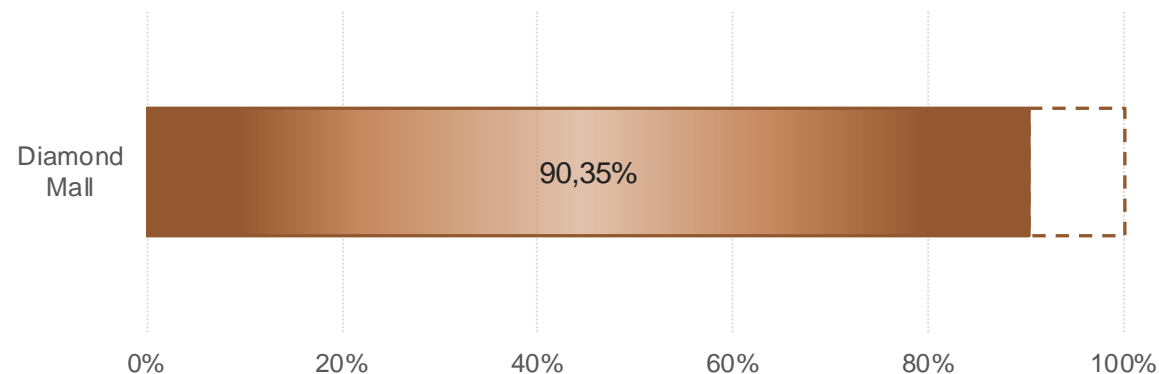
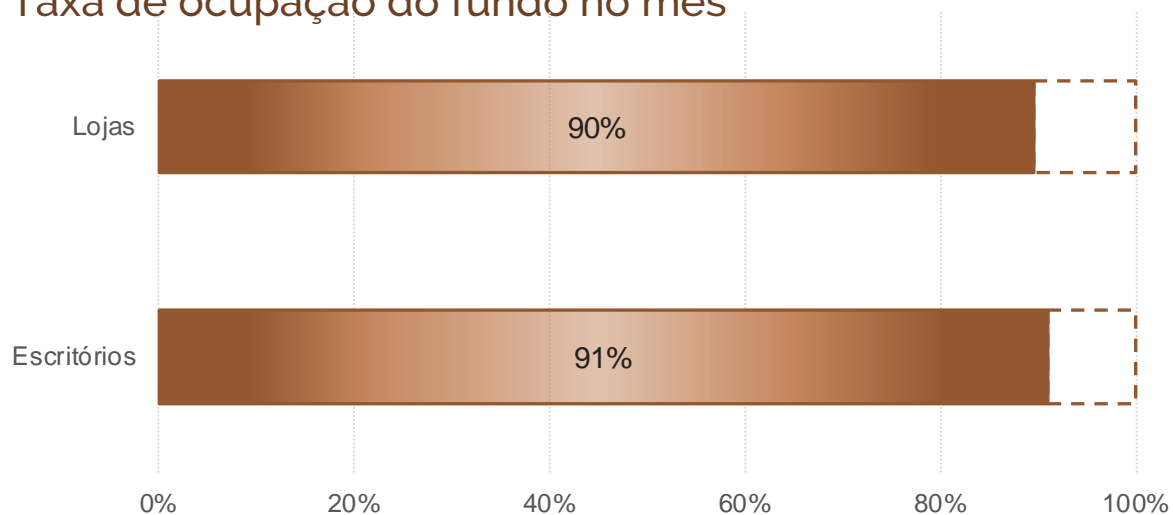
Ed. Century Tower



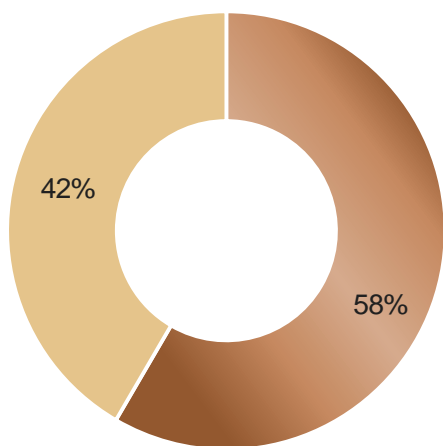
Shopping Diamond Mall

# Indicadores Operacionais

## Taxa de ocupação do fundo no mês

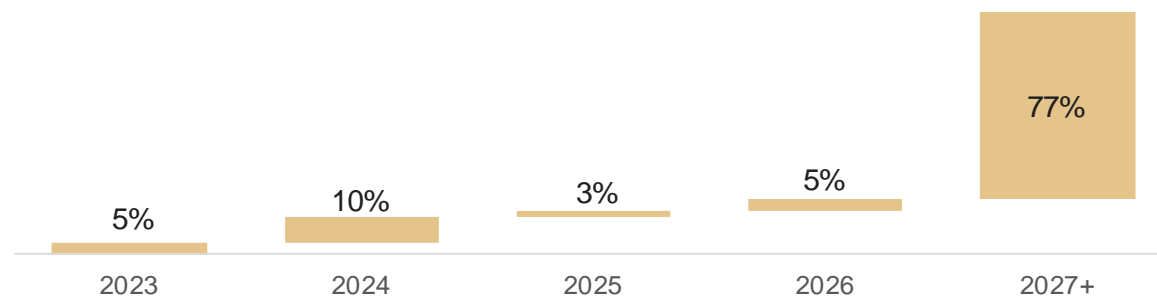


## Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo (% do aluguel base)



■ IGP-M ■ IPCA

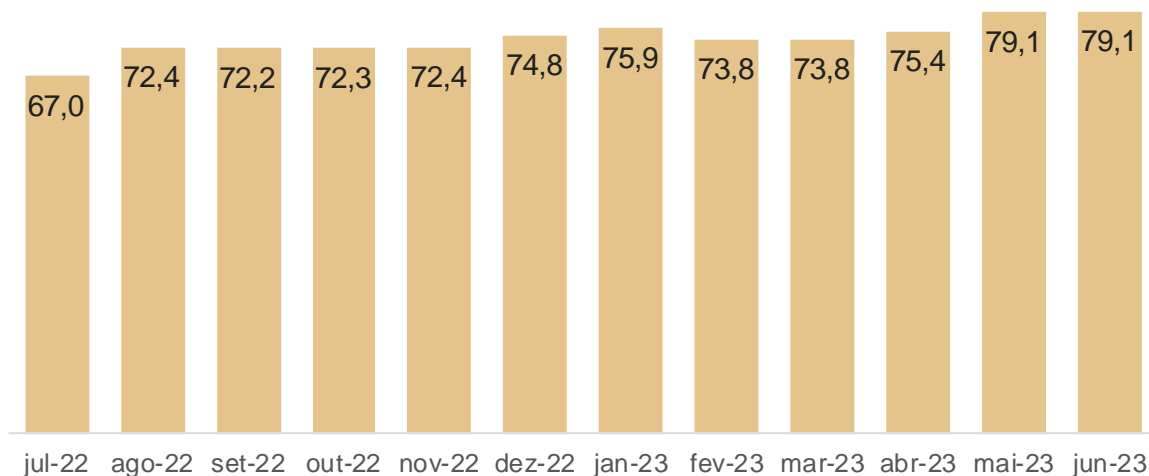
## Vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



# Indicadores Operacionais

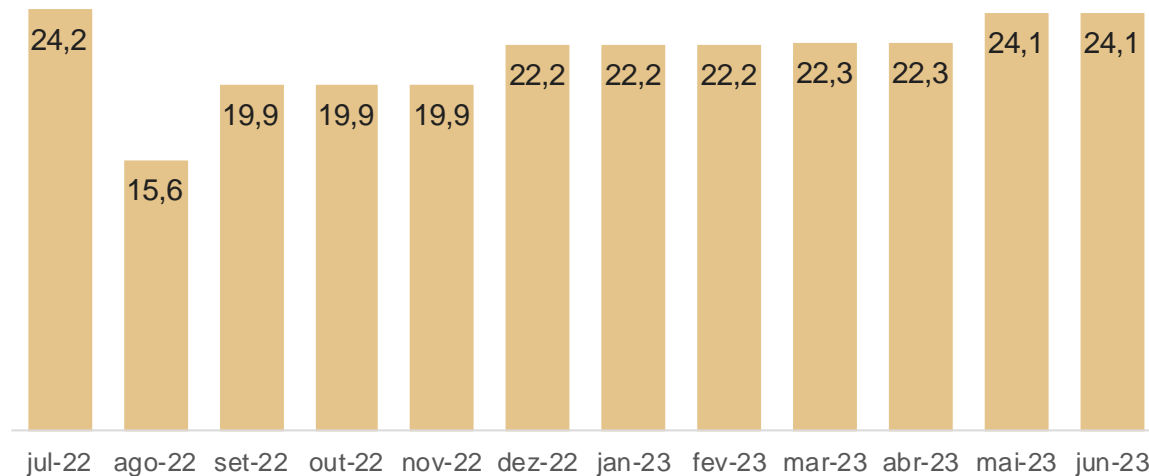
## Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m<sup>2</sup>, últimos 12 meses)

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. 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.



## Receita recebida de locação de lojas por metro quadrado de ABL (em R\$/m<sup>2</sup>, 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 ocorreu porque a partir desse mês a área de vagas do Ed. Berlioz deixou de ser somada 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

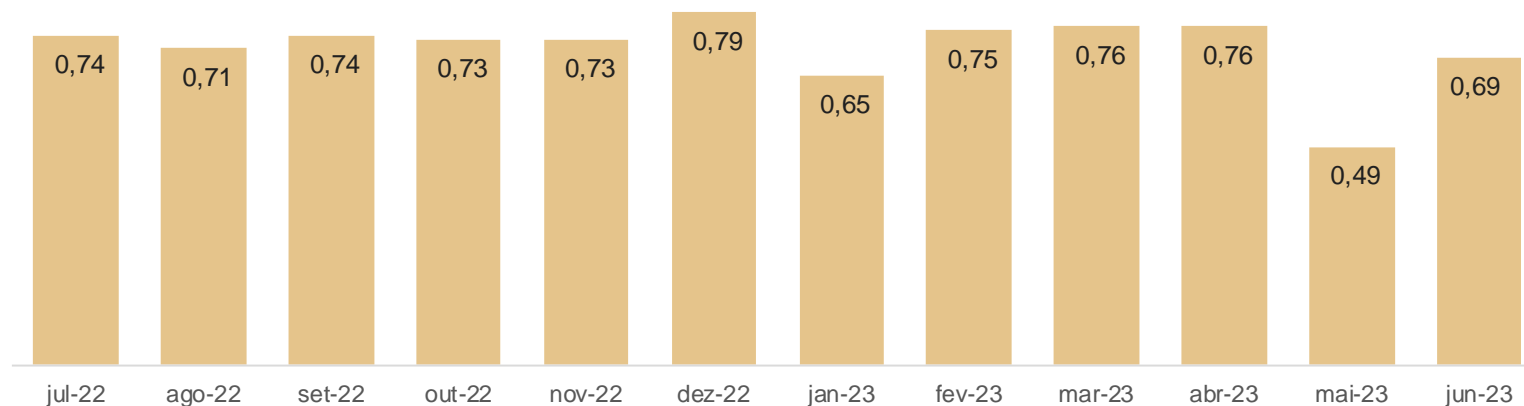
	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	Acumulado 12 meses
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>891.518</b>	<b>895.947</b>	<b>896.599</b>	<b>907.608</b>	<b>901.275</b>	<b>1.154.402</b>	<b>10.854.052</b>
Receita de locação	850.658	833.102	833.660	846.481	846.969	847.408	9.853.393
Investimentos em outros fundos e Shopping*	46.000	45.000	37.000	41.500	41.000	257.630	725.630
Outras receitas	(5.139)	17.845	25.939	19.628	13.306	49.364	275.029
<b>Despesas</b>	<b>(223.878)</b>	<b>(135.725)</b>	<b>(114.435)</b>	<b>(136.261)</b>	<b>(194.313)</b>	<b>(152.775)</b>	<b>(1.629.189)</b>
Despesas operacionais	(177.539)	(63.478)	(57.255)	(148.126)	(153.651)	(89.354)	(1.130.898)
Despesas administrativas	(46.339)	(36.409)	(40.112)	(41.041)	(40.662)	(38.045)	(472.915)
Movimentos do FRA	-	(35.838)	(17.068)	52.906	-	(25.376)	(25.376)
<b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b>	<b>667.640</b>	<b>760.222</b>	<b>782.164</b>	<b>771.347</b>	<b>706.962</b>	<b>1.001.627</b>	<b>9.224.863</b>
Saldo de arredondamentos	(3.117)	6.536	(5.179)	5.637	649	(5.195)	3.637
Remuneração total distribuída	664.524	766.758	776.984	776.984	707.611	996.432	9.228.501
<b>Remuneração por cota</b>	<b>0,65</b>	<b>0,75</b>	<b>0,76</b>	<b>0,76</b>	<b>0,49</b>	<b>0,69</b>	<b>8,54</b>

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.

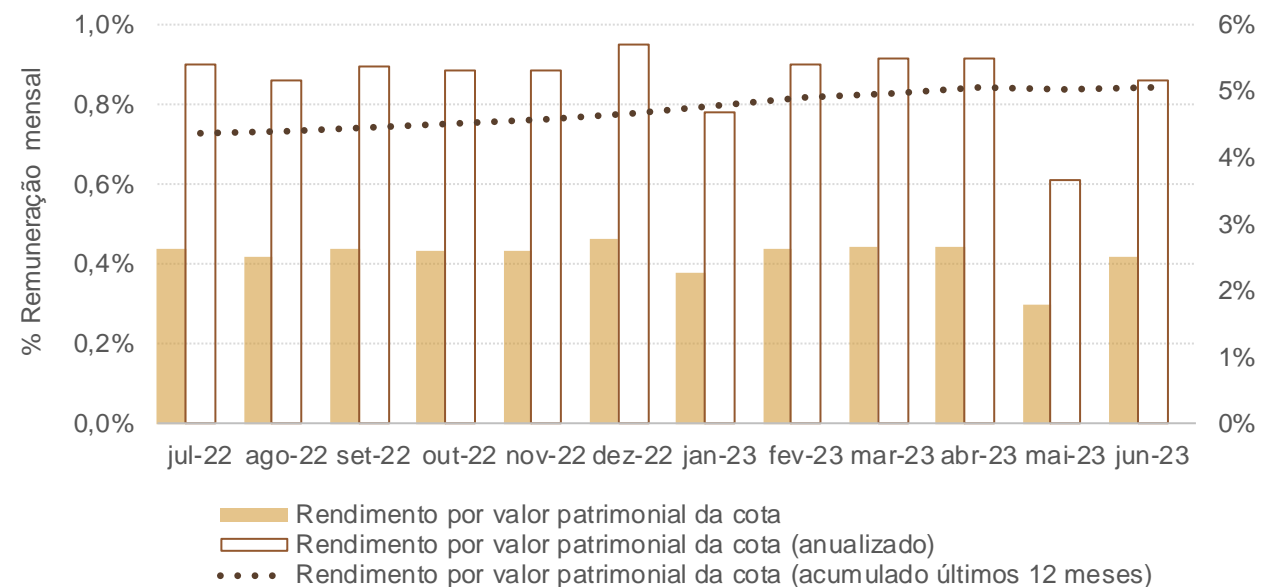
## Remuneração

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

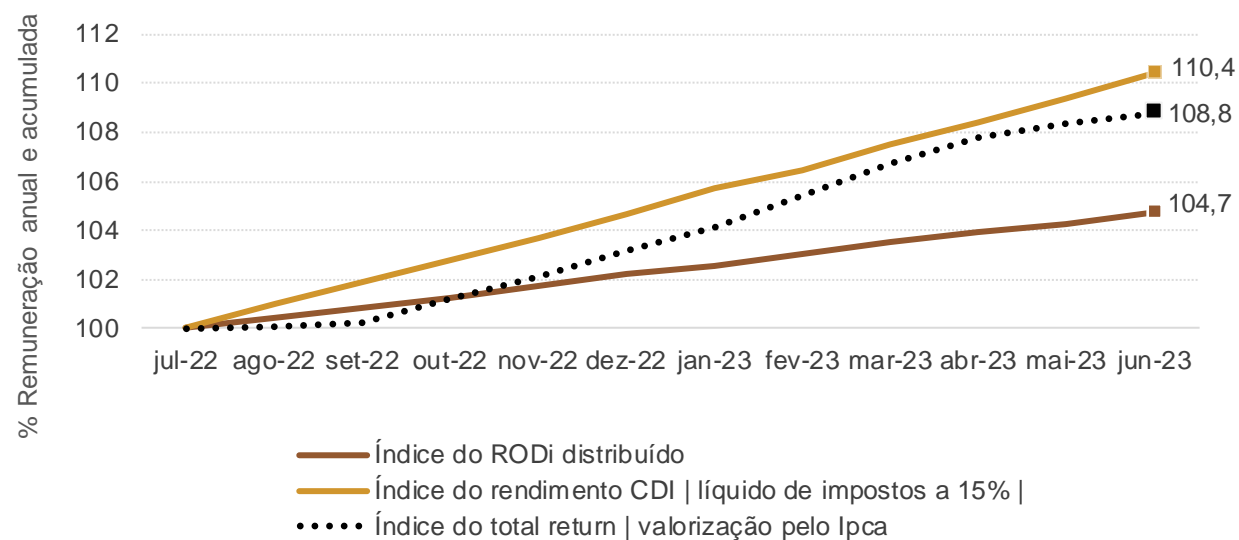


# Remuneração

## 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 jul/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 Ijca.

# 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: 09/2023 | 05/2024  
10/2024 | 07/2026  
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: 06/2023 | 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 .



## ● 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

**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)



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos