

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 15, R\$ 0,76 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de abril de 2023, mantendo o patamar do mês anterior.

A receita de locação apresentou elevação de 1,54% devido ao início da exigibilidade do locatício do conjunto 403 do Ed. Century Tower associado ao reajuste do conjunto 2.300 do Ed. Renaissance.

As despesas tiveram elevação de aproximadamente R\$ 91.000, devido às benfeitorias em curso no Edifício Berlioz, incluindo a instalação do sistema de controle de acesso, a impermeabilização do barrilete e a revisão da vedação das esquadrias. Parte desse valor é coberto pelo FRA – Fundo de Reposição de Ativos. Portanto, não impacta na distribuição de resultado.

O fundo está adquirindo 24,95% do Shopping Diamond Mall, localizado na Rua Gonçalves Dias, em Belo Horizonte. A diligência foi concluída e a escritura foi programada para o mês de maio. O Shopping possui uma ABL atual de 21.476m² com planejamento de expansão de mais 4.400m², totalizando 25.876m². O contrato prevê uma renda mínima garantida de R\$ 11 milhões por ano até novembro de 2023.

A distribuição do fundo Athena foi 12,16% superior ao mês anterior.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de abril 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\$ 174.557.925,51

Valor patrimonial da cota:

R\$ 170,74

Valor de mercado da cota:

R\$ 69,50

Rendimento por cota no mês:

R\$ 0,76

ABL:

17.337,24 m²

Aplicações financeiras:

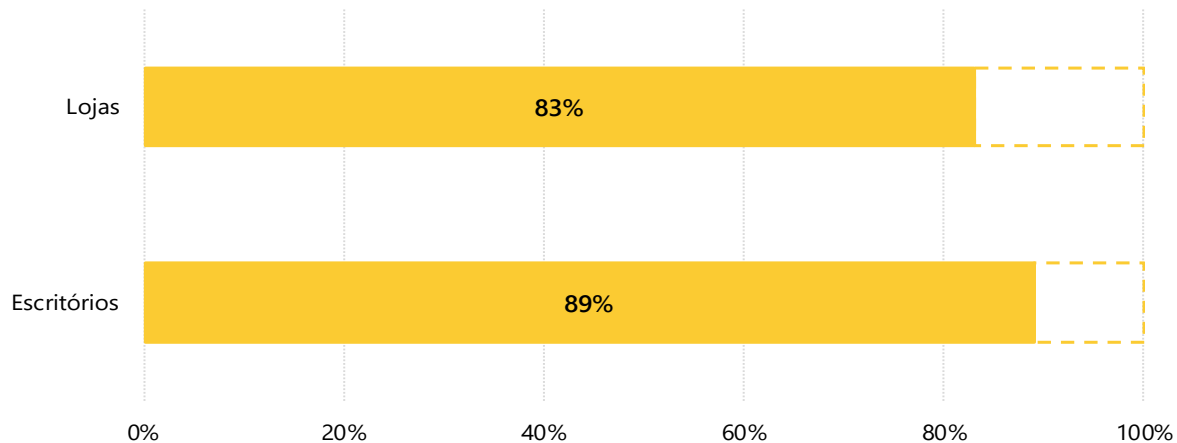
R\$ 2.723.544,30

Taxa de administração e gestão:

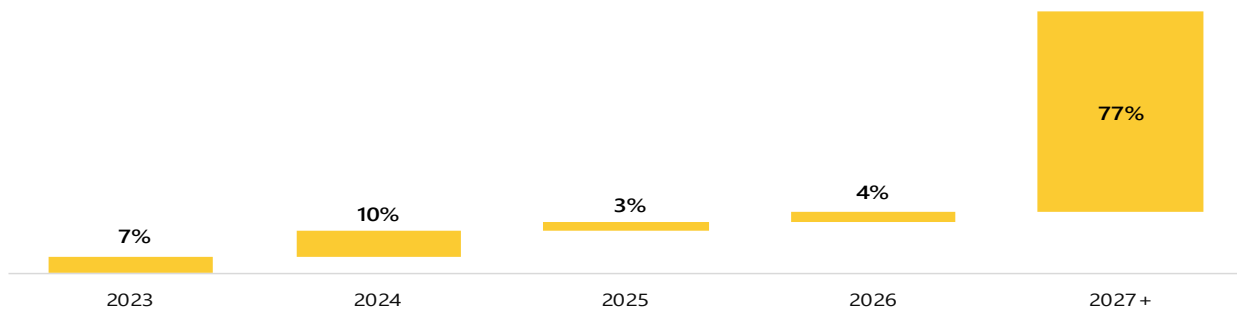
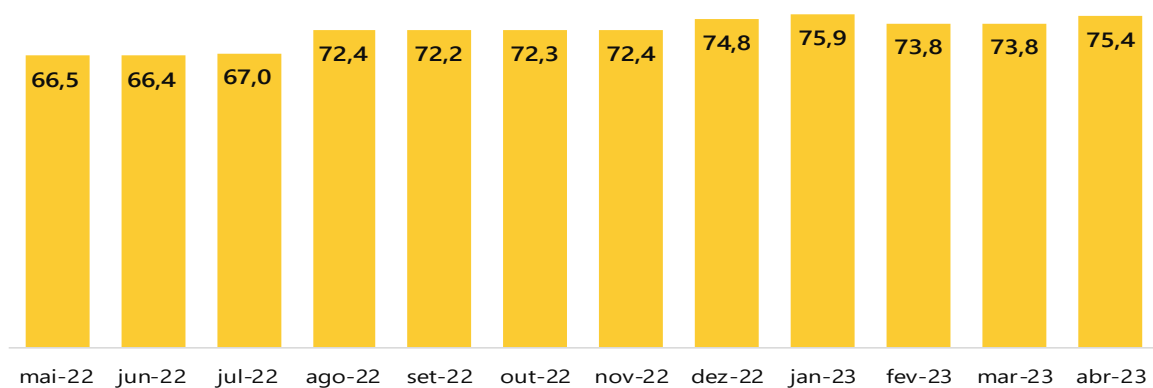
4% do resultado a ser distribuído aos cotistas (mínimo R\$ 18.938 mensais, atualizado conforme previsto no regulamento)

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação do fundo no mês



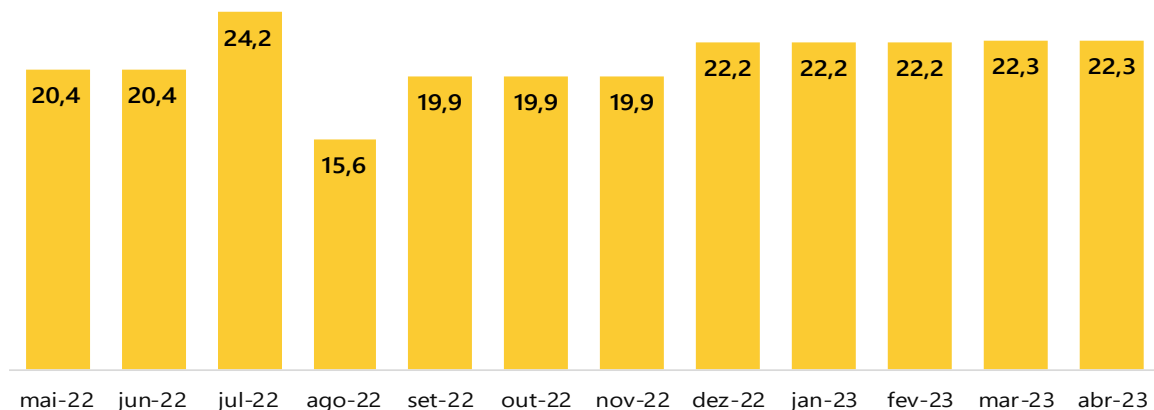
Vencimento de contrato de locação (% do aluguel base)

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

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.

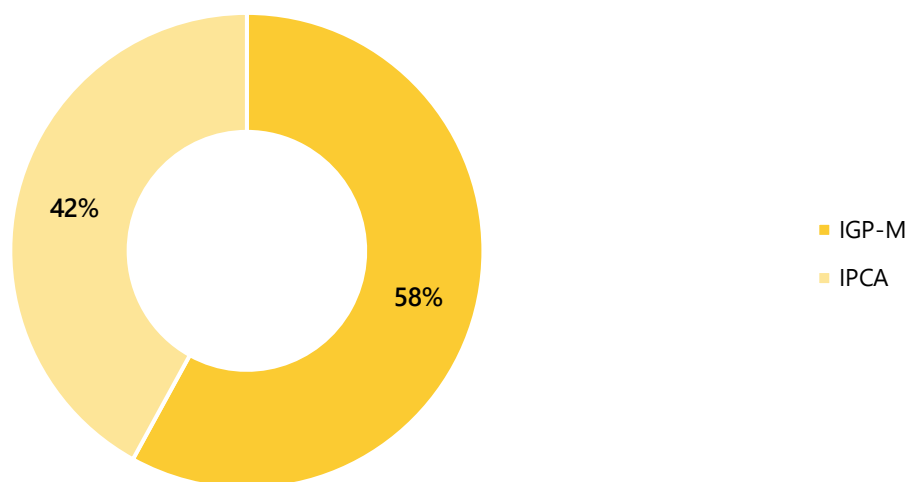
² A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada neste gráfico e no seguinte não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

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 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.

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

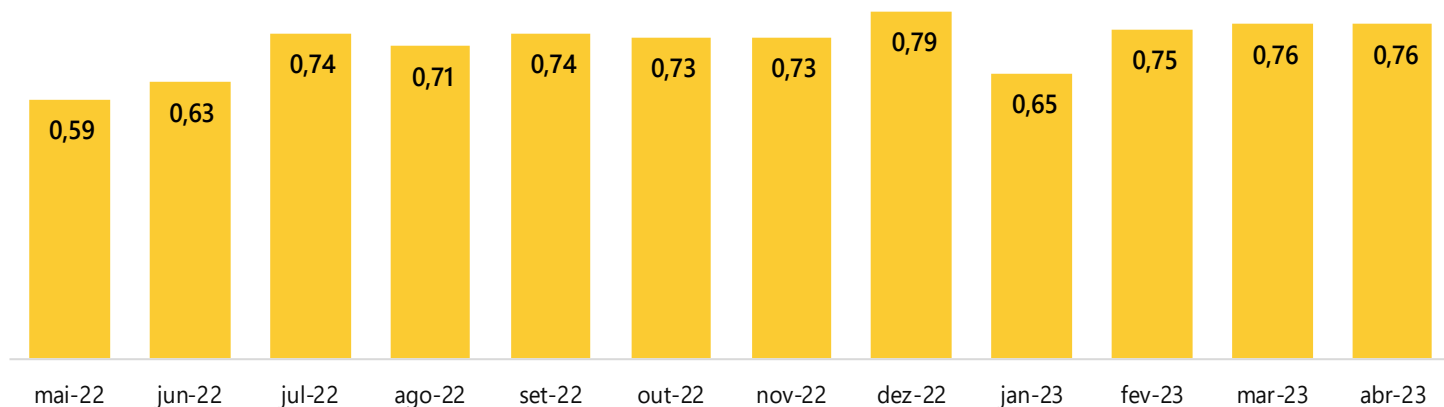
	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Abr-23	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	855.555	917.700	891.518	895.947	896.599	907.608	10.435.248
Receita de locação	801.679	842.997	850.658	833.102	833.660	846.481	9.660.151
Investimentos em outros fundos	45.000	40.000	46.000	45.000	37.000	41.500	508.500
Outras Receitas	8.876	34.703	(5.139)	17.845	25.939	19.628	266.597
Despesas	(107.676)	(113.120)	(223.878)	(135.725)	(114.435)	(136.261)	(1.668.661)
Despesas operacionais	(74.226)	(76.619)	(177.539)	(63.478)	(57.255)	(148.126)	(1.208.151)
Despesas administrativas	(38.957)	(39.378)	(46.339)	(36.409)	(40.112)	(41.041)	(460.510)
Movimentos do FRA ⁴	5.507	2.876	-	(35.838)	(17.068)	52.906	-
Resultado Operacional Disponível (RODi)	747.879	804.580	667.640	760.222	782.164	771.347	8.766.587
Saldo de arredondamentos ⁵	(1.568)	3.072	(3.117)	6.536	(5.179)	5.637	5.131
Remuneração total distribuída	746.311	807.652	664.524	766.758	776.984	776.984	8.771.718
Remuneração por cota	0,73	0,79	0,65	0,75	0,76	0,76	8,58

⁴ FRA: Fundo de Reposição de Ativos

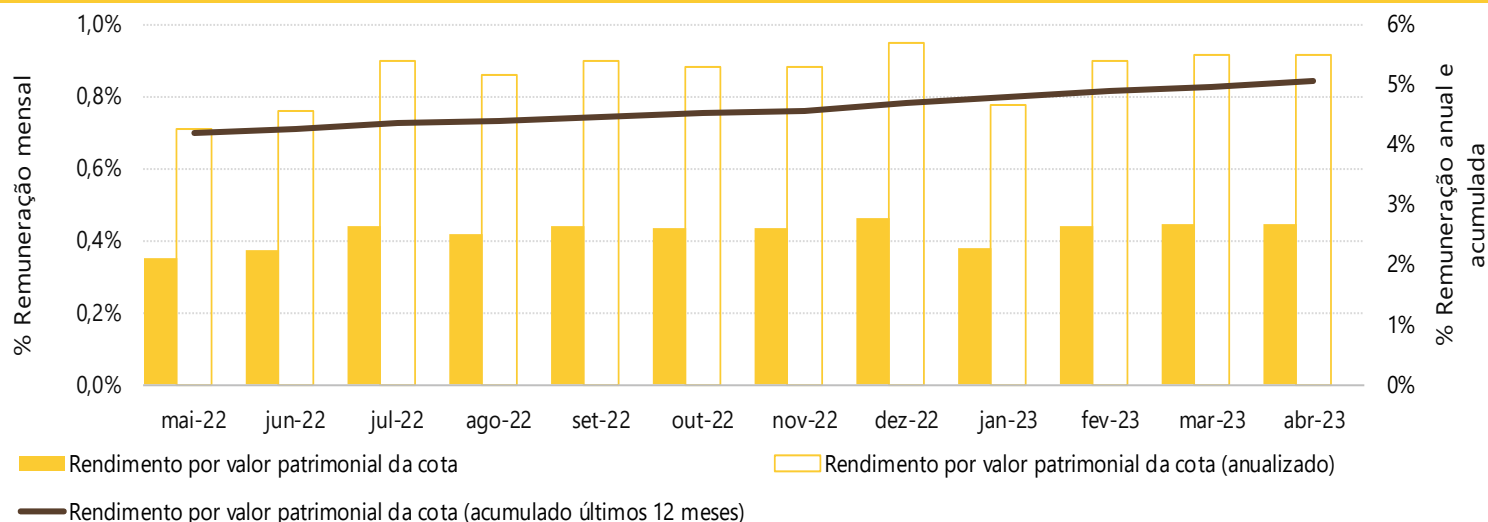
⁵ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

REMUNERAÇÃO DA COTA

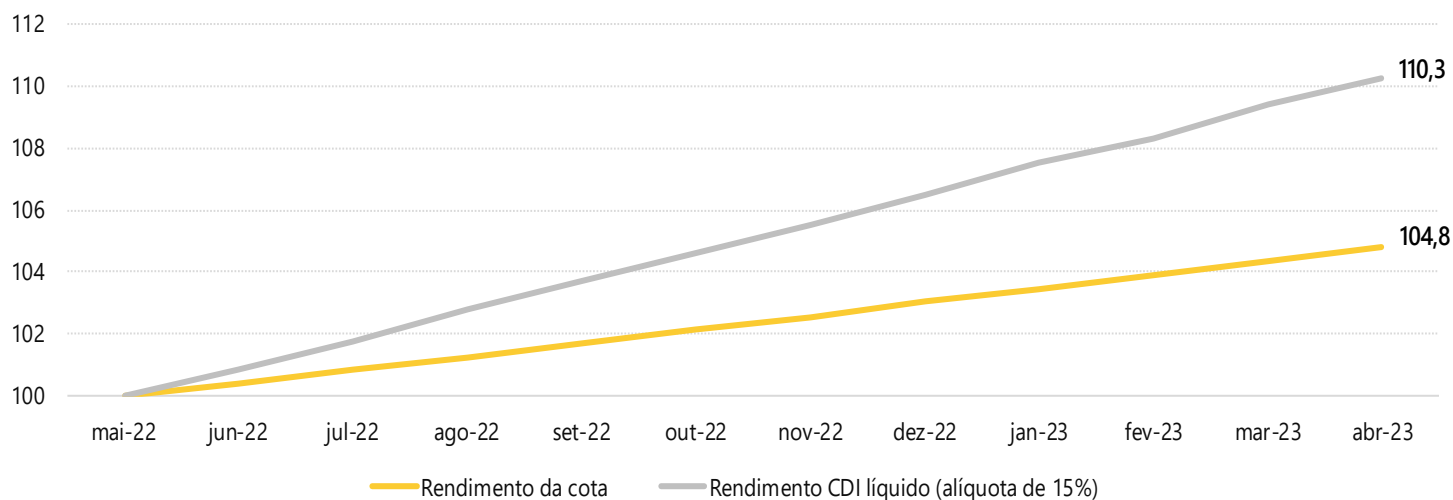
Rendimento por cota (em R\$, últimos 12 meses)



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 mai/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



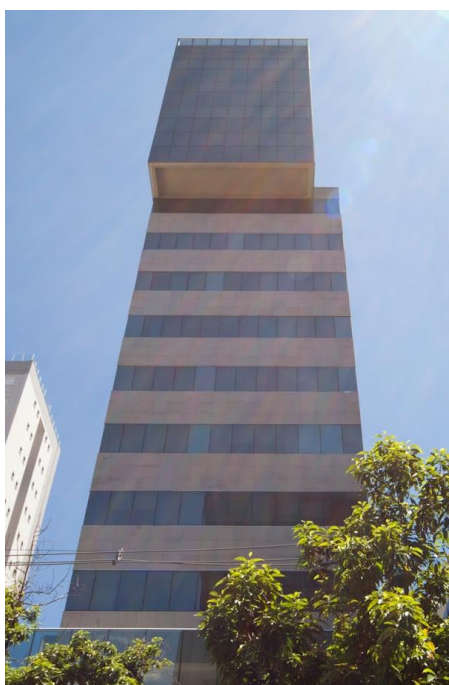
BERLIOZ

Localização	Belo Horizonte
ABL	Escritórios: 4.783,5 m ² Lojas: 3.897,4 m ²
Vencimento de contrato	11/2024 02/2026 01/2027 02/2029
Índice de reajuste	IGP-M IPCA IGP-M



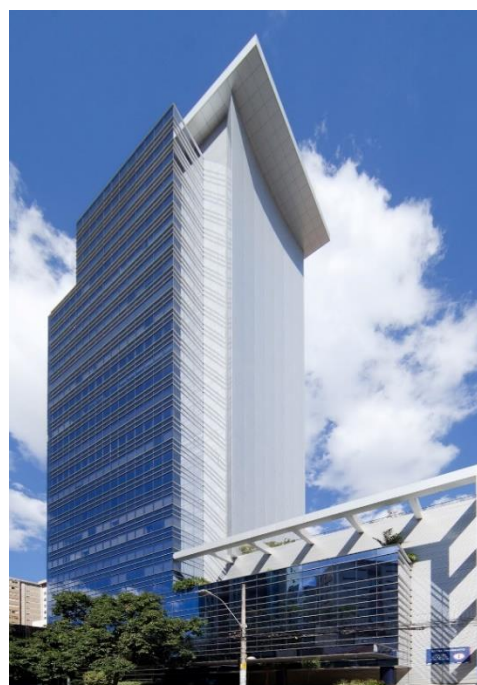
CENTURY TOWER

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

 Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos