

## 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.

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).

## DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 15 de junho, R\$ 0,49 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de maio de 2023, apresentando uma redução de R\$ 0,25 por cota, comparativamente à média dos últimos seis meses.

Tal redução ocorreu devido à integralização de cotas ocorrida em maio, conforme planejado previamente, tendo em vista a conclusão da aquisição da fração do Shopping Diamond Mall.

O contrato de aquisição prevê uma renda mínima garantida de R\$ 11 milhões por ano até novembro de 2030, cujo valor será corrigido pelo Ippca. A receita proveniente da operação do shopping incorrerá a partir do mês de junho, de forma que a distribuição de resultado deverá crescer nos próximos meses.

A receita de locação apresentou uma elevação sutil em relação ao mês anterior devido ao reajuste do contrato do conjunto 501 do Ed. Century Tower.

Em maio foi aplicado o reajuste monetário do contrato do conjunto 602 do Ed. Prime Savassi, que refletirá positivamente na receita de junho. Também nesse mês foi concluída a negociação para a locação do conjunto 401 do Ed. Century Tower, cujo contrato terá vigência de 48 meses. O locatário será imitado na posse após a conclusão das obras de adequação do conjunto.

As despesas tiveram elevação de aproximadamente R\$ 58.000, devido à taxa anual da CVM que incorre em parcela única no mês de maio e às benfeitorias em curso nos Edifícios Berlioz e Century Tower. Parte dos investimentos em benfeitorias é coberta pelo FRA – Fundo de Reposição de Ativos, amortizando o impacto na distribuição de resultado.

A distribuição do fundo Athena não apresentou variação significativa em relação ao mês anterior.

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de maio 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\$ 236.649.073,51

### Valor patrimonial da cota:

R\$ 163,87

### Valor de mercado da cota:

R\$ 69,50

### Rendimento por cota no mês:

R\$ 0,49

### ABL:

21.974 m<sup>2</sup>

(incluída a fração do Diamond Mall)

### Aplicações financeiras:

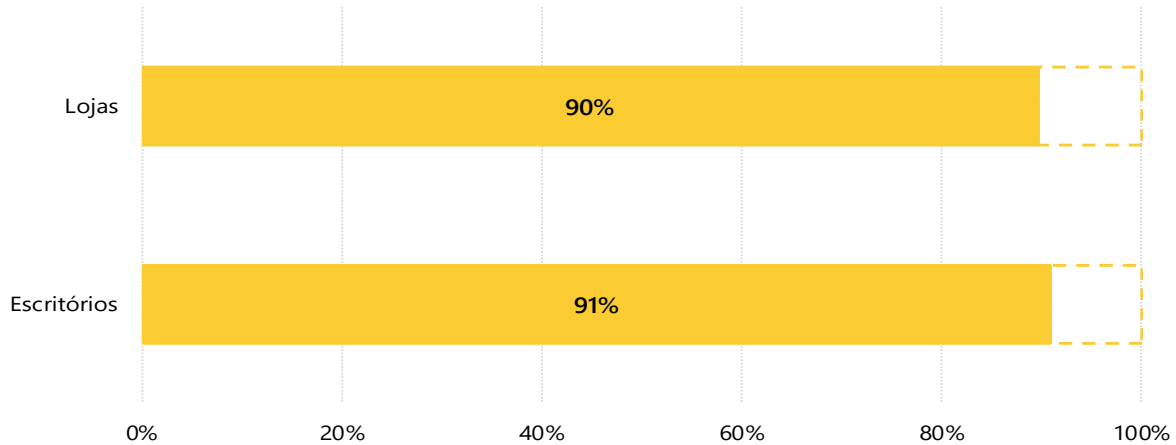
R\$ 4.548.959,47

### Taxa de administração e gestão:

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

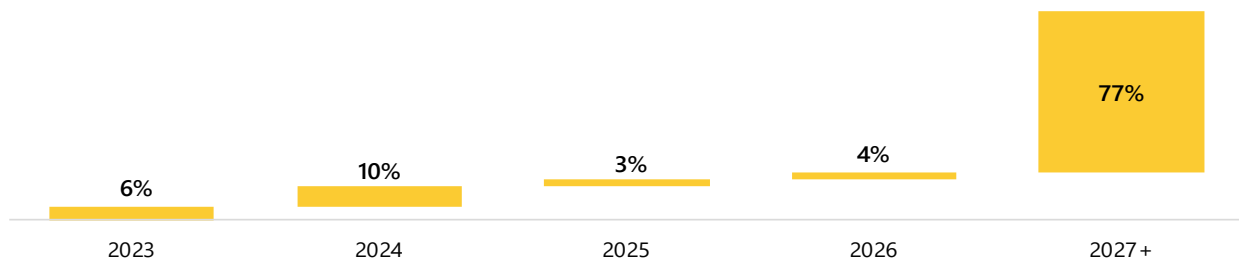
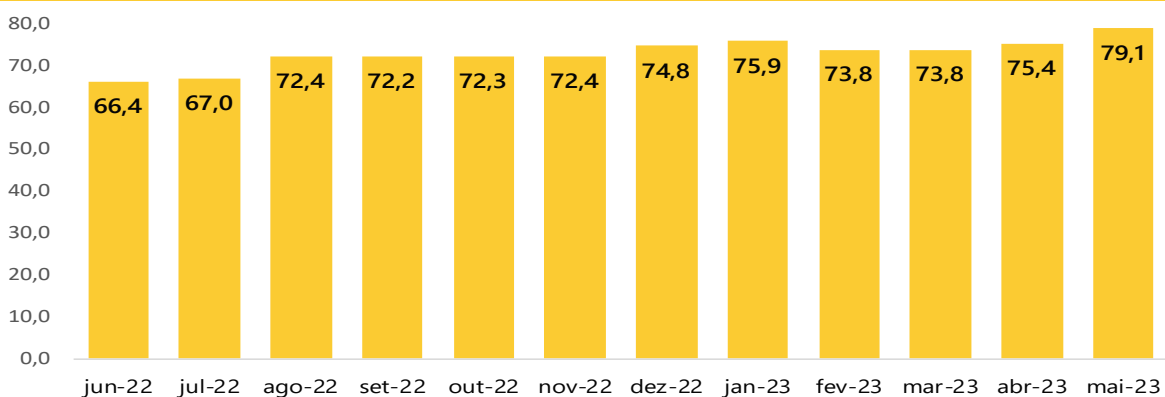
## INDICADORES OPERACIONAIS

## Taxa de ocupação do fundo no mês



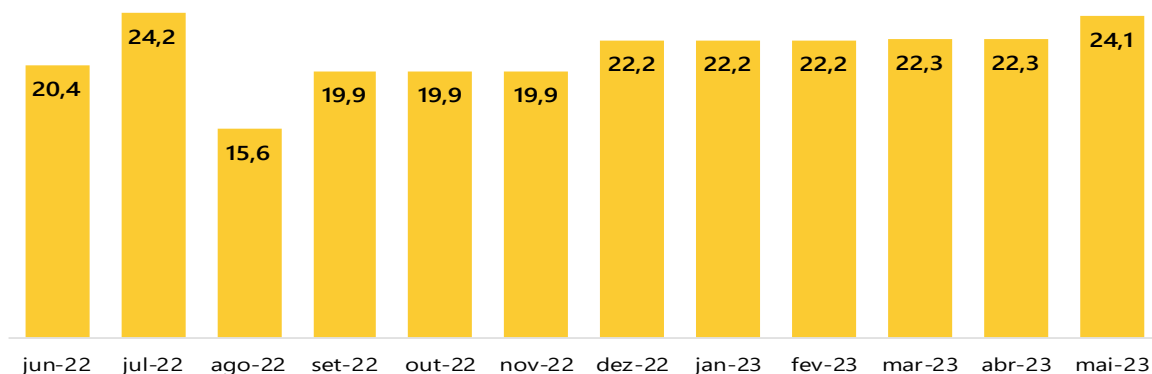
Até o mês de abril/23 a área de vagas do edifício Berlioz estava somada na ABL das lojas do edifício. A partir de maio/23 as vagas deixaram de ser somadas à ABL das lojas, o que explica a variação na ocupação das lojas, comparativamente ao mês anterior.

## Vencimento de contrato de locação (% do aluguel base)

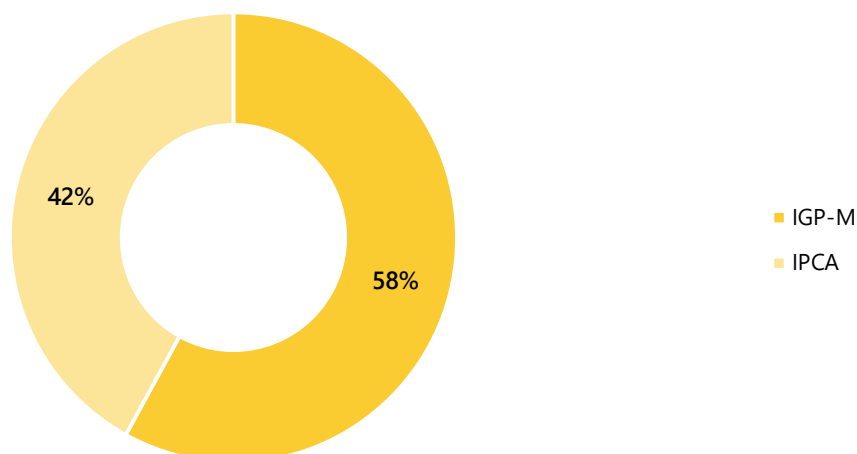
Receita recebida<sup>2</sup> de locação de escritórios por metro quadrado de ABL<sup>3</sup> (em R\$/m<sup>2</sup>, últimos 12 meses)

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/22 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.

<sup>2</sup> 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\$/m<sup>2</sup>, 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. A variação em mai/23 ocorre porque a partir desse mês a área de vagas do Ed. Berlioz deixou de ser somada à ABL das lojas.

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

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

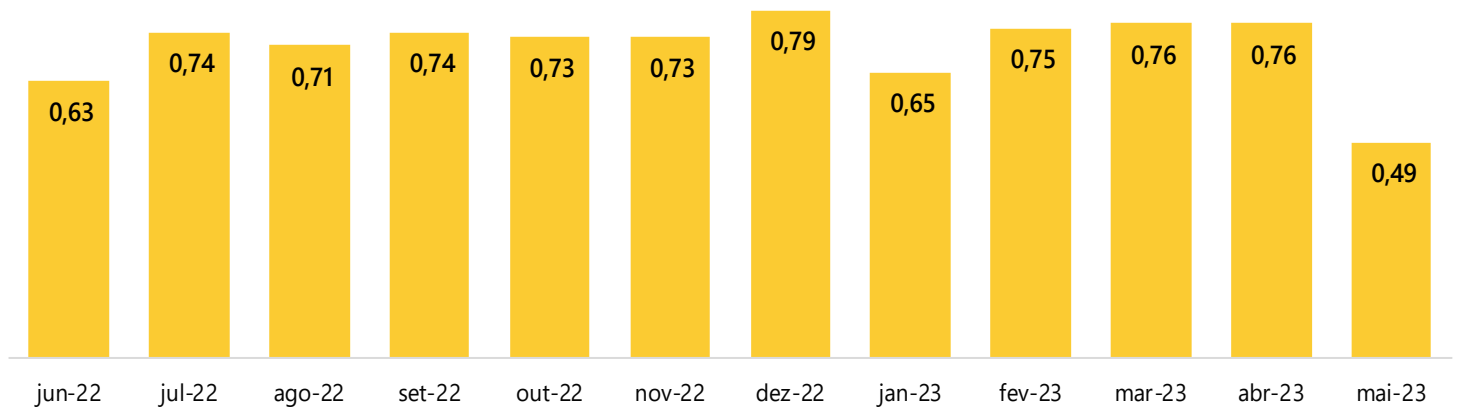
	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Abr-23	Mai-23	Acumulado 12 meses
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>917.700</b>	<b>891.518</b>	<b>895.947</b>	<b>896.599</b>	<b>907.608</b>	<b>901.275</b>	<b>10.525.133</b>
Receita de locação	842.997	850.658	833.102	833.660	846.481	846.969	9.756.806
Investimentos em outros fundos	40.000	46.000	45.000	37.000	41.500	41.000	509.500
Outras Receitas	34.703	(5.139)	17.845	25.939	19.628	13.306	258.827
<b>Despesas</b>	<b>(113.120)</b>	<b>(223.878)</b>	<b>(135.725)</b>	<b>(114.435)</b>	<b>(136.261)</b>	<b>(194.313)</b>	<b>(1.654.399)</b>
Despesas operacionais	(76.619)	(177.539)	(63.478)	(57.255)	(148.126)	(153.651)	(1.186.203)
Despesas administrativas	(39.378)	(46.339)	(36.409)	(40.112)	(41.041)	(40.662)	(468.196)
Movimentos do FRA <sup>4</sup>	2.876	-	(35.838)	(17.068)	52.906	-	-
<b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b>	<b>804.580</b>	<b>667.640</b>	<b>760.222</b>	<b>782.164</b>	<b>771.347</b>	<b>706.962</b>	<b>8.870.734</b>
Saldo de arredondamentos <sup>5</sup>	3.072	(3.117)	6.536	(5.179)	5.637	649	5.411
<b>Remuneração total distribuída</b>	<b>746.311</b>	<b>807.652</b>	<b>664.524</b>	<b>766.758</b>	<b>776.984</b>	<b>707.611</b>	<b>8.876.146</b>
<b>Remuneração por cota</b>	<b>0,73</b>	<b>0,79</b>	<b>0,65</b>	<b>0,75</b>	<b>0,76</b>	<b>0,49</b>	<b>8,48</b>

<sup>4</sup> FRA: Fundo de Reposição de Ativos

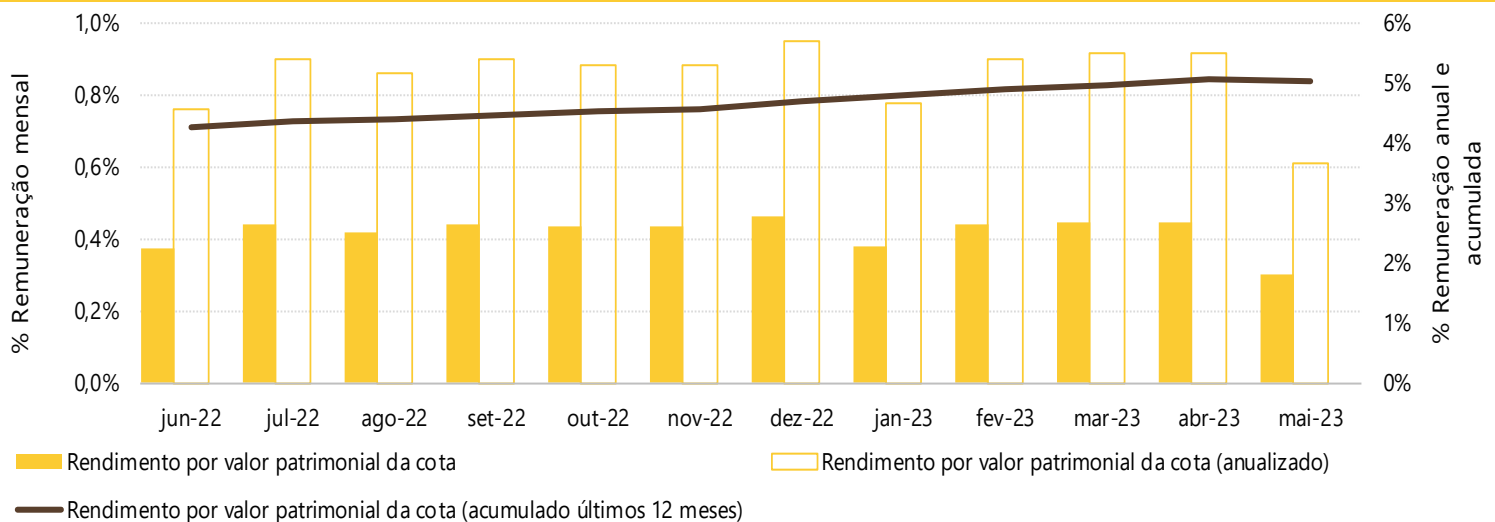
<sup>5</sup> Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

## REMUNERAÇÃO DA COTA

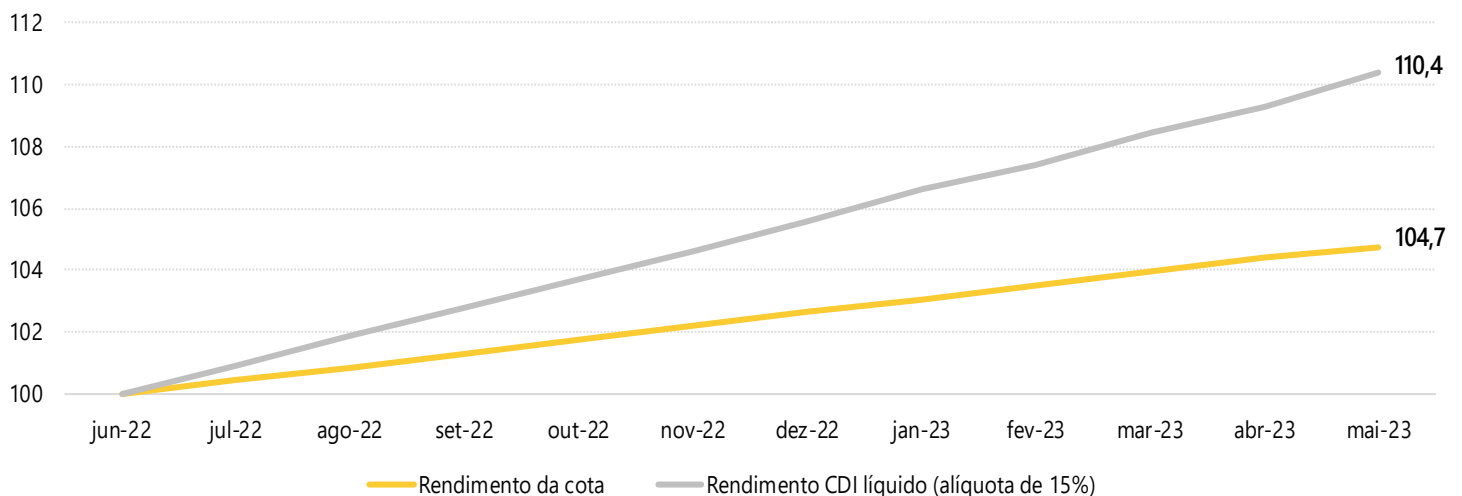
Rendimento por cota (em R\$, últimos 12 meses)



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 jun/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**



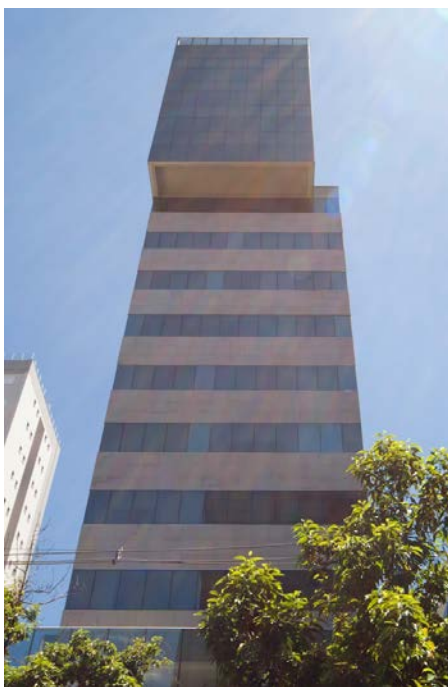
**BERLIOZ**

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



**CENTURY TOWER**

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



**PRIME SAVASSI**

<b>Localização</b>	Belo Horizonte
<b>ABL</b>	862,6 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	06/2023   09/2023   05/2024 10/2024
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M   IPCA



**RENAISSANCE**

<b>Localização</b>	Belo Horizonte
<b>ABL</b>	1.018,4 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	06/2023   03/2024
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



**EDMIL**

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



**TELHANORTE**

<b>Localização</b>	Belo Horizonte
<b>ABL</b>	4.910,8 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	07/2033
<b>Índice de reajuste</b>	IPCA



**SHOPPING DIAMOND MALL**

<b>Localização</b>	Belo Horizonte
<b>ABL</b>	*5.358,2 m <sup>2</sup>
*fração pertencente ao Fundo Pedra Negra	

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

