

Pedra Negra
Renda Imobiliária
FPNG11
relatório gerencial
setembro/2023



Pedra Negra Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 30 de setembro 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\$ 288.028.367,20

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 161,95

Valor de mercado da cota:
R\$ 80,01

Rendimento por cota no mês:
R\$ 0,44

ABL:
40.081 m²
(incluída a fração do Diamond Mall e ABL
| Boma | do Edifício Concórdia)

Aplicações financeiras:
R\$ 1.631.069,89

Destques e Comentários

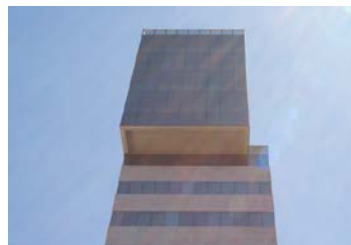
O fundo distribuiu, no dia 16 de outubro, R\$ 0,44 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de setembro de 2023.

A receita de locação apresentou elevação de 4,97% em relação ao mês anterior devido ao diferimento de um dos locatários, ao início da exigibilidade do locatício integral do conjunto 401 do Ed. Century, do início da exigibilidade do locatício das lojas 4 e 5 do Ed. Berlioz e dos reajustes aplicados na competência agosto, com recebimento em setembro.

As despesas operacionais apresentaram crescimento devido à contratação de fiança para garantia do saldo do preço de aquisição da participação do Diamond Mall, conforme previsão contratual.

Em setembro foi concluída a operação de aquisição da empresa TS-21 Participações SPE Ltda., detentora de uma ABL (Boma) de aproximadamente 24,4mil metros quadrados no Edifício Concórdia, localizado em Nova Lima - MG. A aquisição foi realizada parte em caixa, já paga, e parte pela assunção das obrigações de uma operação de CRI, suportada pelos recebíveis do próprio edifício Concórdia.

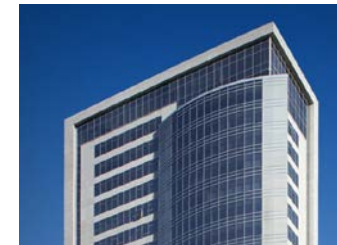
A receita decorrente da distribuição de resultado do fundo BRC Renda Corporativa se manteve no mesmo patamar do mês anterior. As receitas provenientes do Diamond Mall apresentaram crescimento de 12,65%, comparativamente ao mês anterior.



Ed. Prime Savassi



Ed. Renaissance



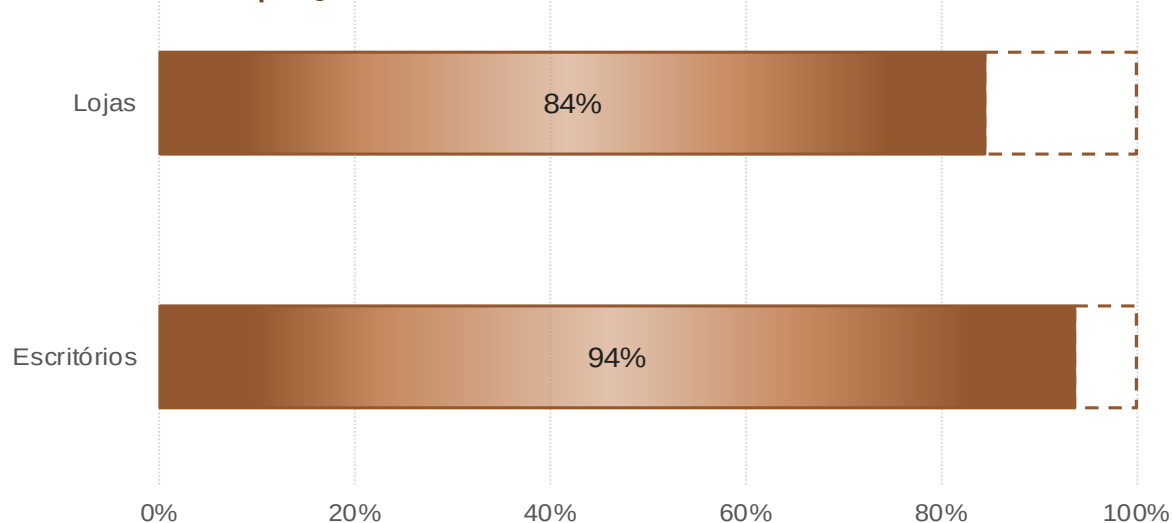
Ed. Century Tower



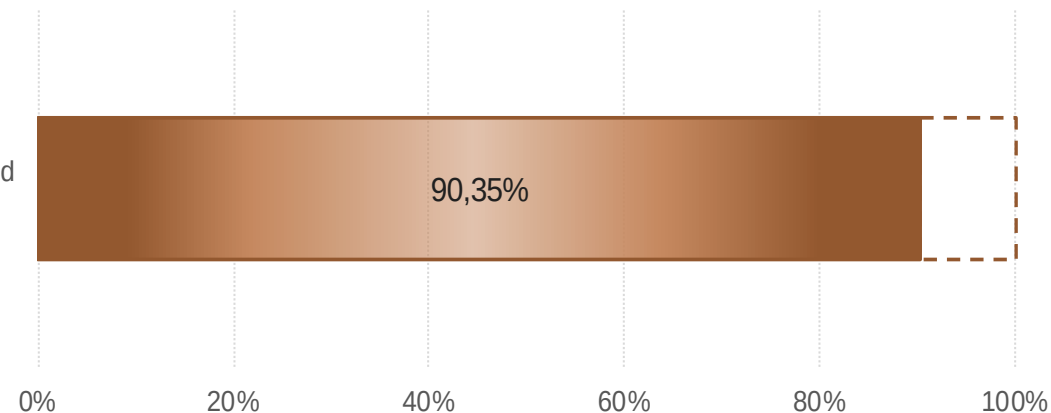
Shopping Diamond Mall

Indicadores Operacionais

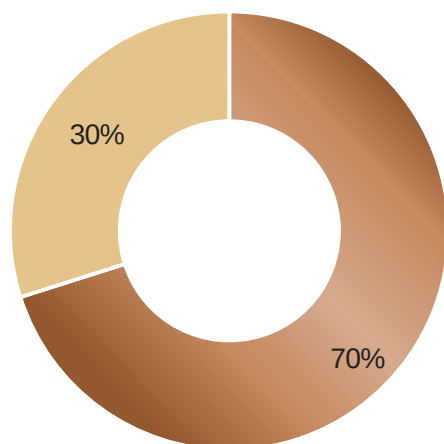
Taxa de ocupação do fundo no mês



Diamond Mall



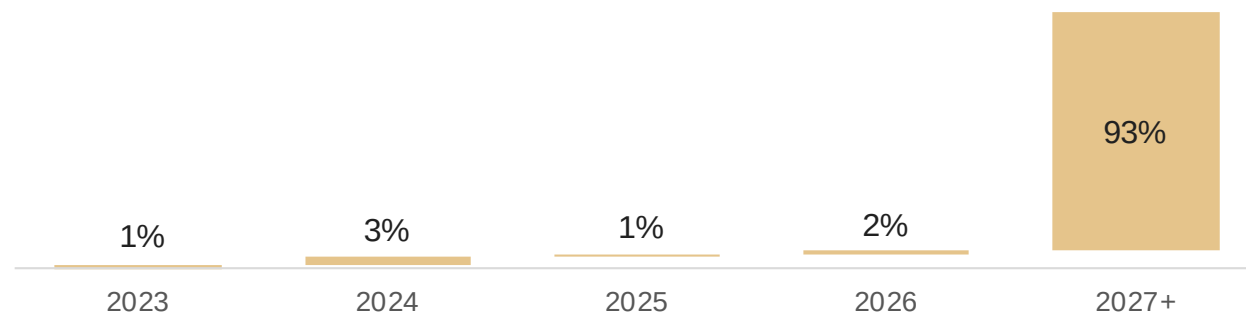
Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo (% do aluguel base)



■ IGP-M ■ IPCA

Vencimento dos contratos de locação

(% do aluguel base)



O contrato do conjunto 2500 do Ed. Renaissance venceu em junho/23, porém, o prazo de permanência do locatário no imóvel foi prorrogado para dez/23.

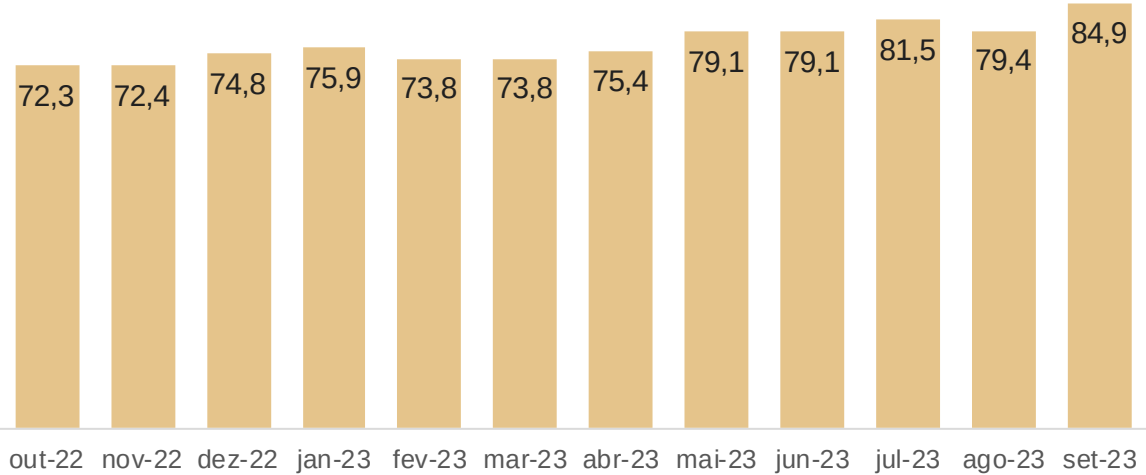
Indicadores Operacionais

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

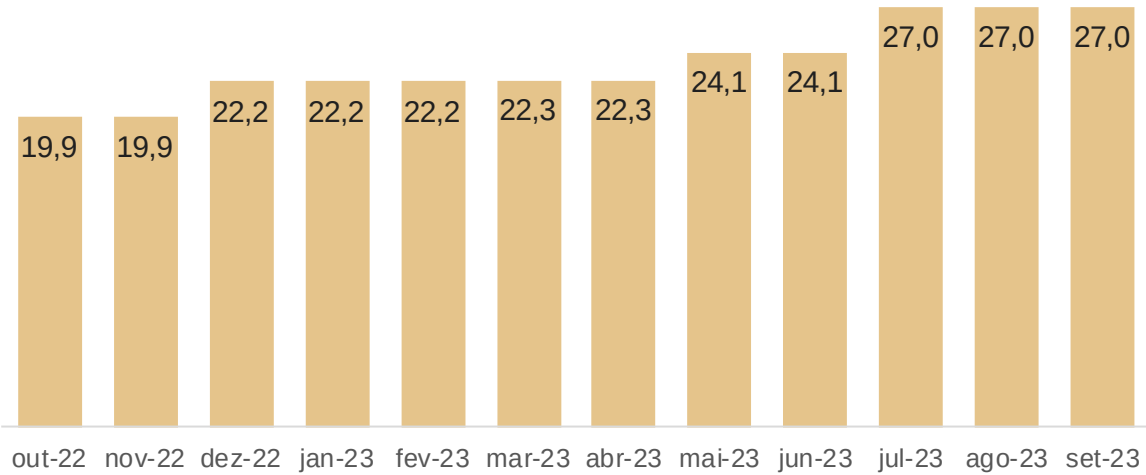
A variação da receita em dez/22 é decorrente dos reajustes aplicados em nov/22 e do início do locatício do cj. 402 do Edifício Century Tower. A variação da receita em jan/23 se deve ao encerramento do período de desconto do conjunto 1401 do Ed. Berlioz, associado ao reajuste do próprio conjunto. A variação 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. A variação em ago/23 ocorreu devido ao valor pago a menos por um dos locatários do Berlioz, cujo valor será compensado no mês subsequente.

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 entre mai/23 e ago/23 ocorreu porque a partir desses meses algumas áreas de vagas do Ed. Berlioz deixaram de ser somadas à ABL das lojas.



Para o cálculo da receita recebida/m², dos escritórios e lojas, não foi considerada a receita e a área do Ed. Concórdia, tendo em vista que o recebimento está ocorrendo no ambiente da investida TS-21 Participações SPE Ltda., e utilizada para cumprimento das obrigações do CRI.



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.

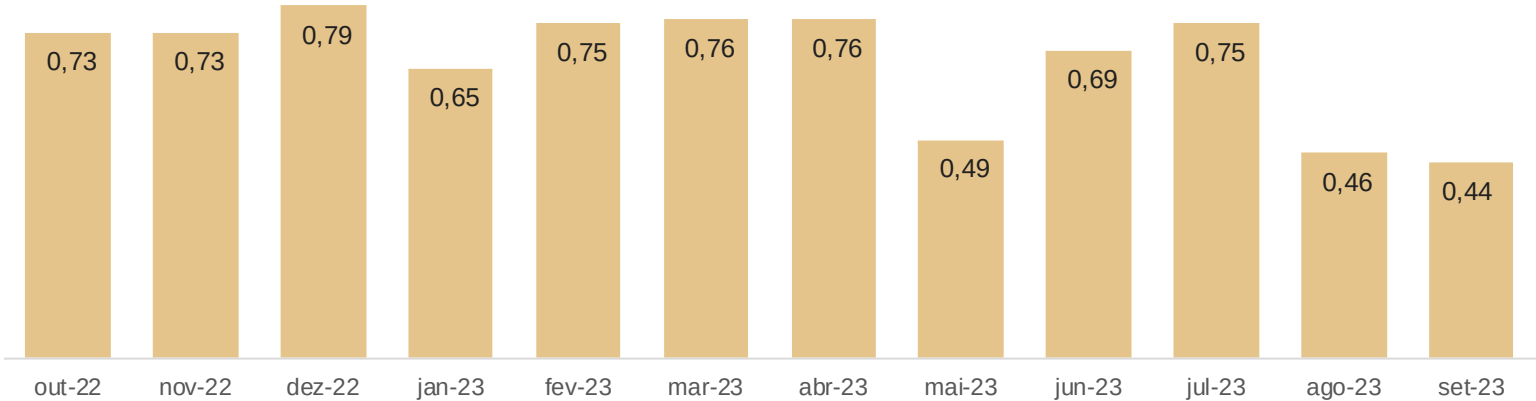
Demonstração de Resultados

	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	907.608	901.275	1.154.402	1.222.733	1.213.875	1.252.153	11.977.232
Receita de locação	846.481	846.969	847.408	866.409	850.449	892.688	10.113.466
Investimentos em outros fundos e Shopping*	41.500	41.000	257.630	305.747	285.820	317.161	1.506.358
Outras receitas	19.628	13.306	49.364	50.577	77.606	42.305	357.408
Despesas	(136.261)	(194.313)	(152.775)	(139.105)	(284.886)	(576.108)	(2.300.623)
Despesas operacionais	(148.126)	(153.651)	(89.354)	(100.183)	(191.972)	(583.591)	(1.790.417)
Despesas administrativas	(41.041)	(40.662)	(38.045)	(49.787)	(53.059)	(46.884)	(510.206)
Movimentos do FRA	52.906	-	(25.376)	10.864	(39.855)	54.367	-
Resultado Operacional Disponível (RODi)	771.347	706.962	1.001.627	1.083.628	928.989	676.046	9.676.608
Saldo de arredondamentos	5.637	649	(5.195)	(550)	(110.906)	106.469	(3.366)
Remuneração total distribuída	776.984	707.611	996.432	1.083.078	818.083	782.514	9.673.242
Remuneração por cota	0,76	0,49	0,69	0,75	0,46	0,44	8,00

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.

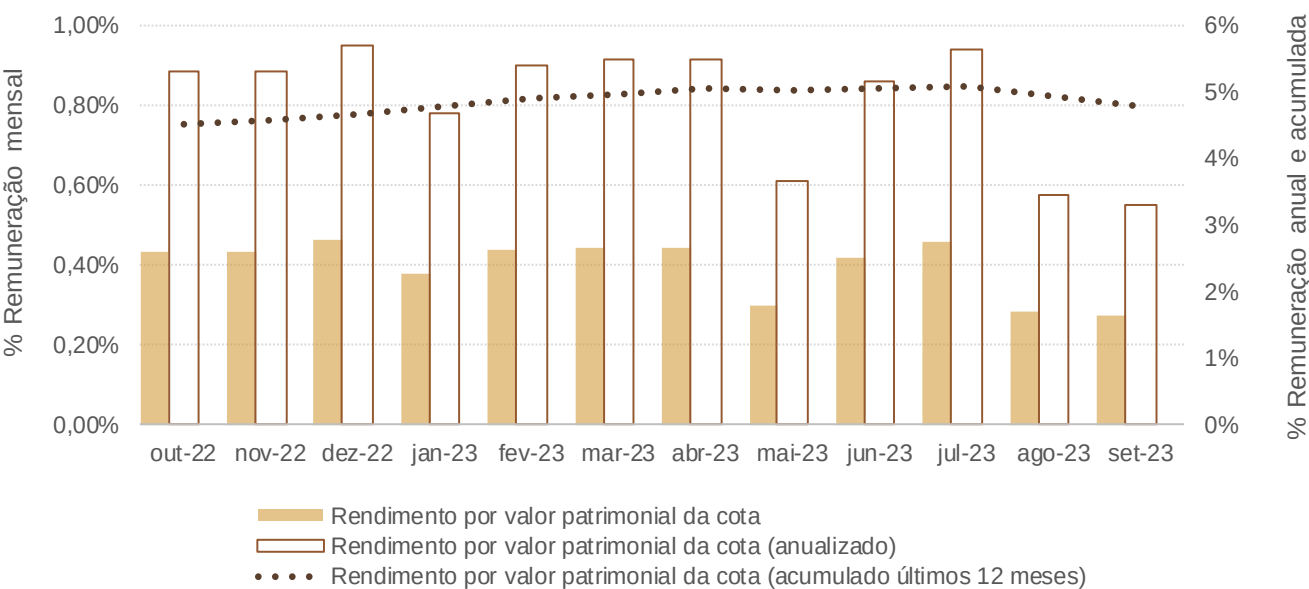
Remuneração

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

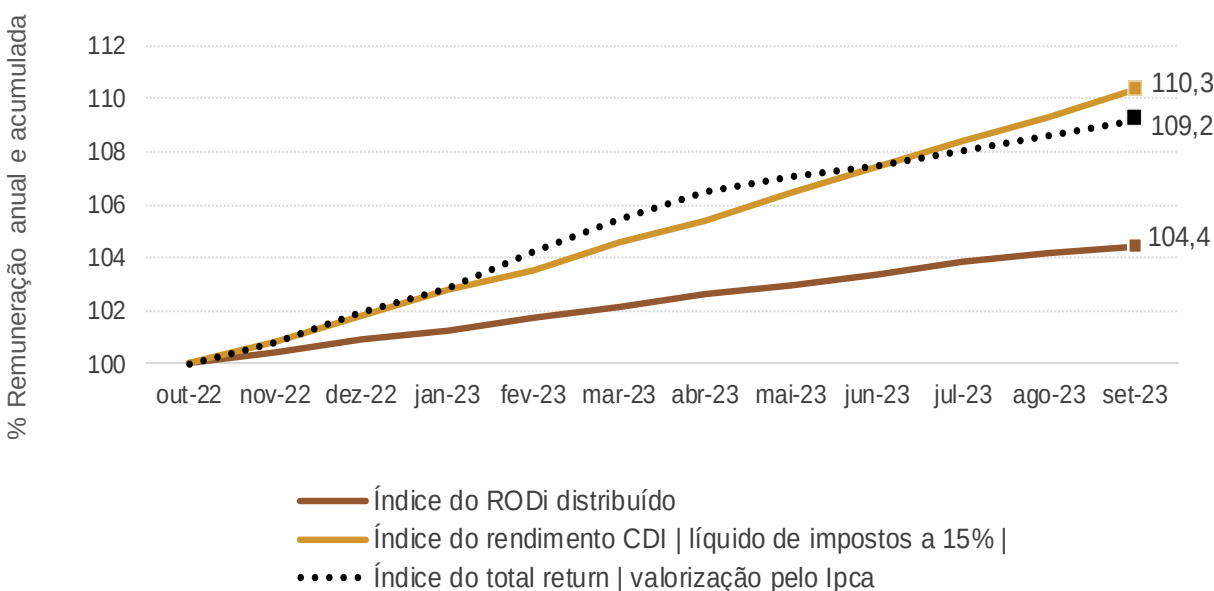


Remuneração

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 out/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 Ipea.

Os Ativos

Edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas | lojas



Ed. Berlioz

Localização: Belo Horizonte
ABL: Escritórios: 4.783,5 m²
Lojas: 3.225,0 m²
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 m²
Vencimento de Contrato: 11/2025 | 08/2026
04/2027 | 08/2027
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA

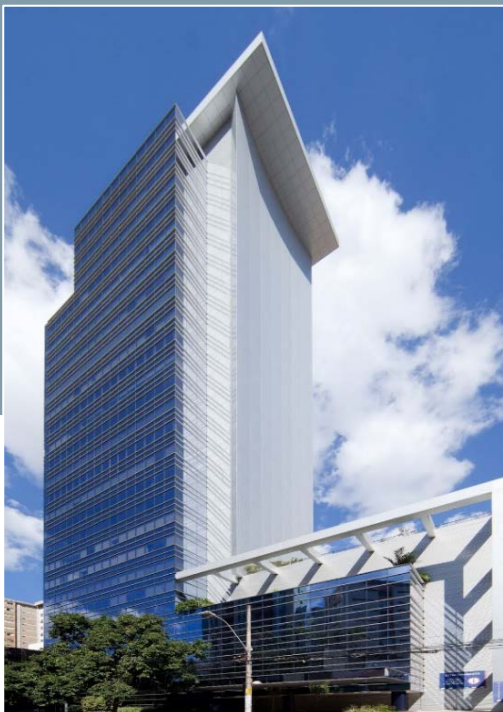


Ed. Prime Savassi

Localização: Belo Horizonte
ABL: 862,6 m²
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 m²
Vencimento de Contrato: 12/2023
Índice de reajuste: 01/2024 | 03/2024
IGP-M



Ed. Concórdia

(pertencente à investida TS-21 Participações SPE Ltda.

Localização: Nova Lima
ABL (Boma): 24.397 m²
(corresponde a uma fração de 77% do edifício)
Vencimento de Contrato: 01/2024 | 02/2024 | 03/2024 | 04/2024
07/2024 | 08/2024 | 09/2024
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA

Os Ativos

Edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas | lojas



Loja 08 - Edmil

Localização:	Itaúna - MG
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:	07/2033
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 m²

*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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos