

Pedra Negra
Renda Imobiliária
FPNG11
relatório gerencial
novembro/2023

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Pedra Negra Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de novembro 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 realizada a aquisição de 24,95% do Shopping Diamond Mall, localizado em Belo Horizonte, ampliando e diversificando o portfólio. E em setembro de 2023 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,

O fundo também possui investimentos alocados em outros dois fundos de investimento imobiliário: o BRC Renda Corporativa (nova denominação do fundo Athena - FATN11) e o FII Mint Educacional (MINT11).

Patrimônio líquido:
R\$ 322.107.813,32

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 160,94

Valor de mercado da cota:
R\$ 85,07

Rendimento por cota no mês:
R\$ 0,54

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

Aplicações financeiras:
R\$ 4.167.908,22

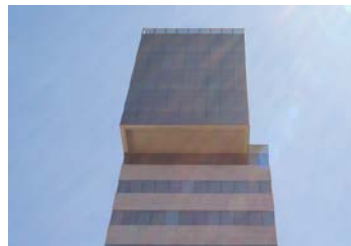
Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 14 de dezembro, R\$ 0,54 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de novembro de 2023. A distribuição do mês foi R\$ 0,14 por cota, superior à distribuição do mês anterior.

A receita de locação não apresentou variações significativas em relação a novembro. A receita decorrente da distribuição de resultado do fundo BRC Renda Corporativa (FATN11) se manteve no mesmo patamar do mês anterior. As receitas provenientes do Diamond Mall apresentaram redução de 4,82%, comparativamente ao mês anterior. As receitas do fundo imobiliário e do Diamond Mall são apropriadas em rubrica distinta das receitas de locação.

Em outubro houve a rescisão do contrato do conjunto 601 do Ed. Prime Savassi. No entanto, o contrato com o novo locatário foi firmado no mês de novembro e terá vigência até novembro/26. Portanto, a transição de locatários não impactou a taxa de ocupação.

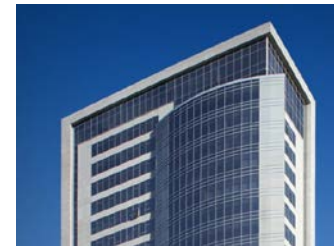
Em novembro houve uma redução expressiva nas despesas operacionais, representando aproximadamente 81% de redução, tendo em vista que neste mês as despesas com serviços de terceiros retornaram aos patamares dos meses em que não incorreram despesas extraordinárias e pontuais.



Ed. Prime Savassi



Ed. Renaissance



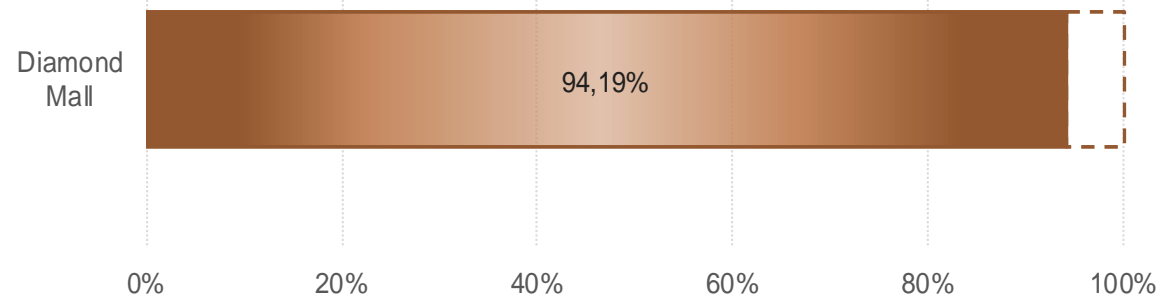
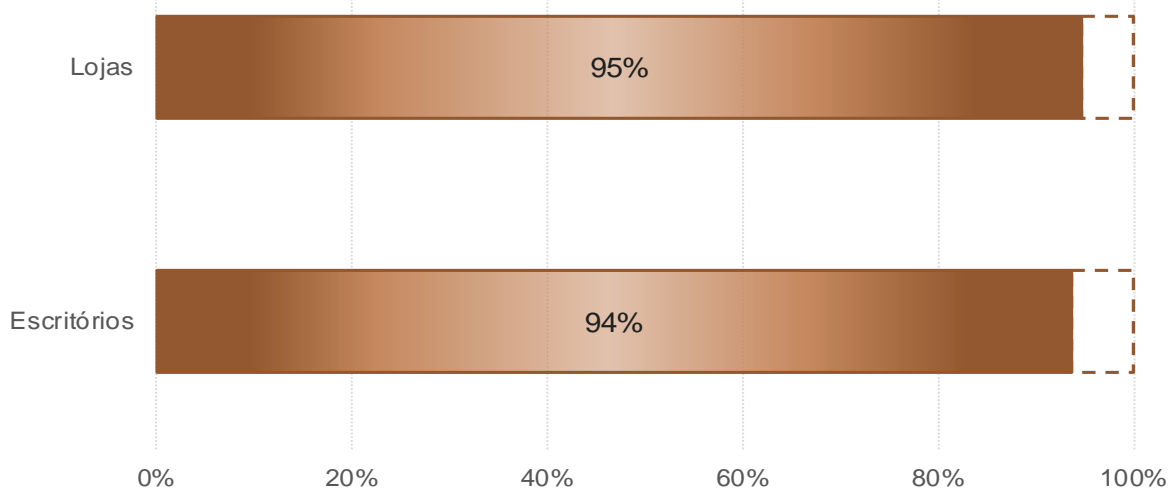
Ed. Century Tower



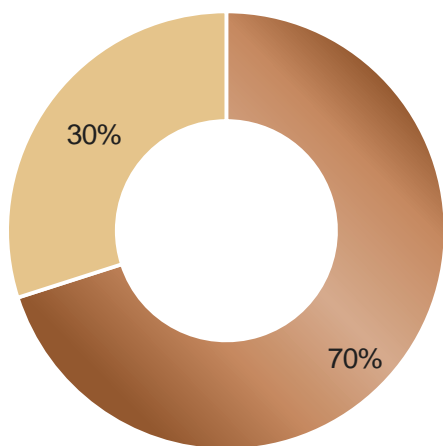
Shopping Diamond Mall

Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



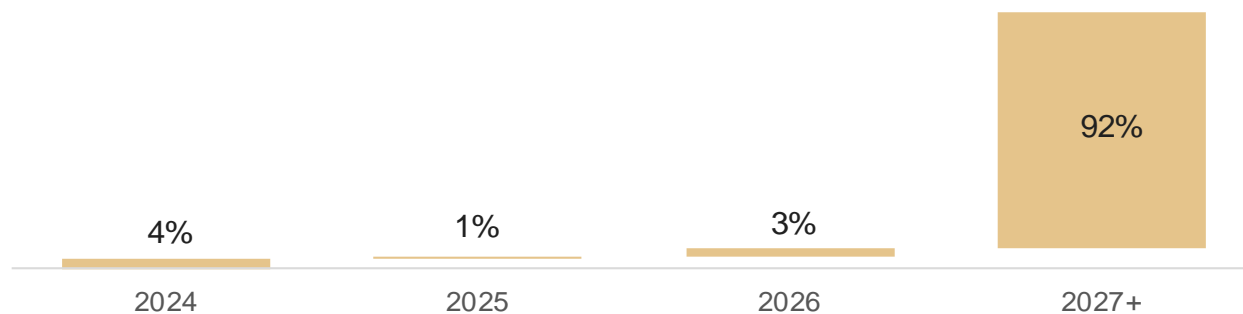
Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo (% do aluguel base)



■ IGP-M ■ IPCA

Vencimento dos contratos de locação

(% do aluguel base)

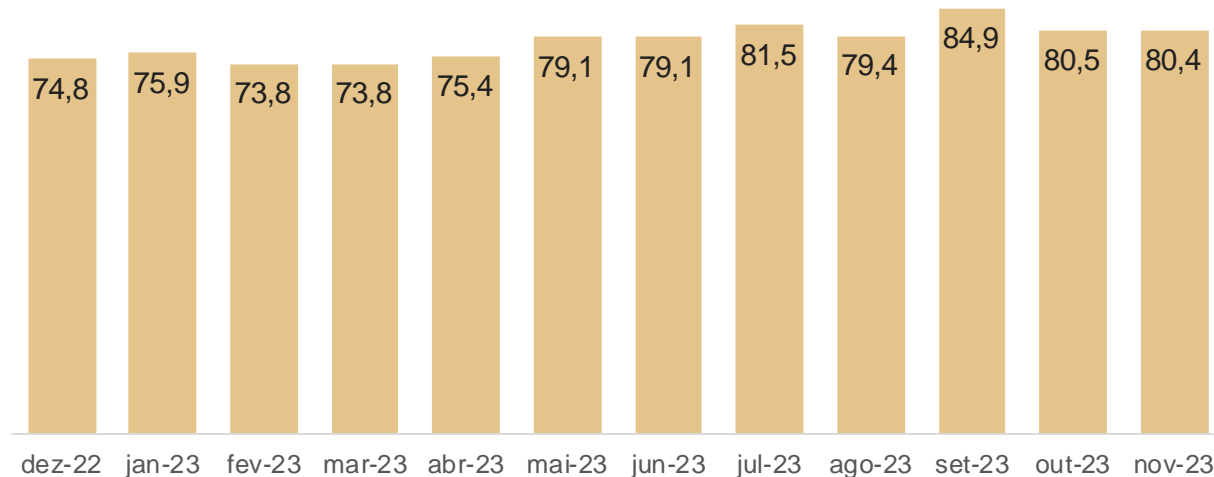


O contrato do conjunto 2500 do Ed. Renaissance venceu em junho/23, porém, o prazo de permanência do locatário no imóvel foi prorrogado para jan/24.

Indicadores Operacionais

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

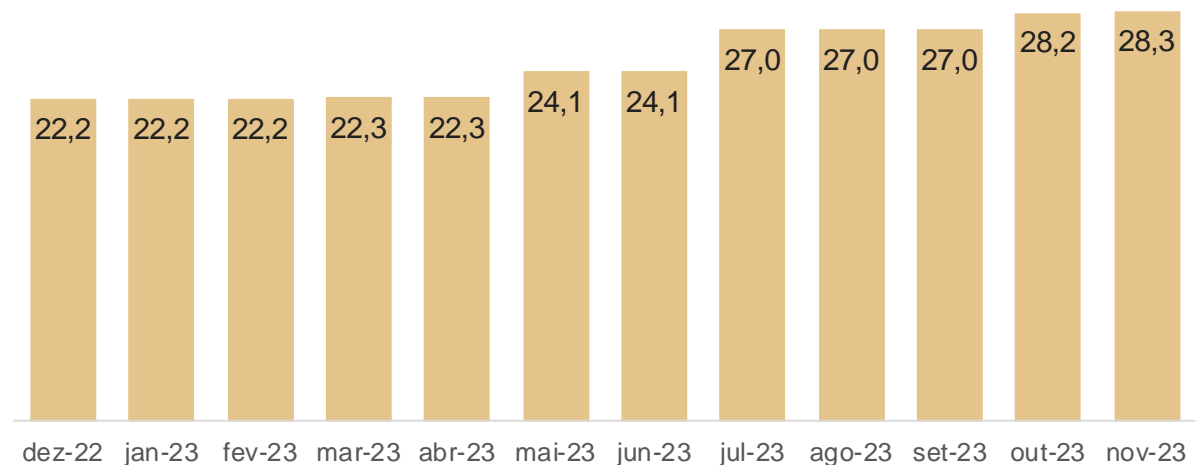
A variação da receita em dez/22 é decorrente dos reajustes aplicados em nov/22 e do início do locatício do cj. 402 do Edifício Century Tower. A variação da receita em jan/23 se deve ao encerramento do período de desconto do conjunto 1401 do Ed. Berlioz, associado ao reajuste do próprio conjunto. A variação 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 entre ago/23 e out/23 ocorreu devido ao valor pago a menos por um dos locatários do Berlioz em ago/23, cujo valor foi compensado nos meses subsequentes.



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 a receita sendo utilizada para cumprimento das obrigações do CRI.

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

A variação do valor por metro quadrado em dez/22 ocorreu em função da aplicação do 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 jul/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

	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	1.154.402	1.222.733	1.213.875	1.252.153	1.125.119	1.206.797	12.675.726
Receita de locação	847.408	866.409	850.449	892.688	866.006	866.576	10.243.402
Investimentos em outros fundos e Shopping*	257.630	305.747	285.820	317.161	324.794	311.196	2.052.848
Outras receitas	49.364	50.577	77.606	42.305	24.318	29.026	379.477
Despesas	(152.775)	(139.105)	(284.886)	(576.108)	(405.686)	(143.605)	(2.619.898)
Despesas operacionais	(89.354)	(100.183)	(191.972)	(583.591)	(352.407)	(66.212)	(2.060.386)
Despesas administrativas	(38.045)	(49.787)	(53.059)	(46.884)	(36.783)	(42.121)	(510.620)
Movimentos do FRA	(25.376)	10.864	(39.855)	54.367	(16.497)	(35.272)	(48.892)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.001.627	1.083.628	928.989	676.046	809.433	1.063.192	10.055.829
Saldo de arredondamentos	(5.195)	(550)	(110.906)	106.469	(8.891)	17.540	6.067
Remuneração total distribuída	996.432	1.083.078	818.083	782.514	800.542	1.080.732	10.061.896
Remuneração por cota	0,69	0,75	0,46	0,44	0,40	0,54	7,48

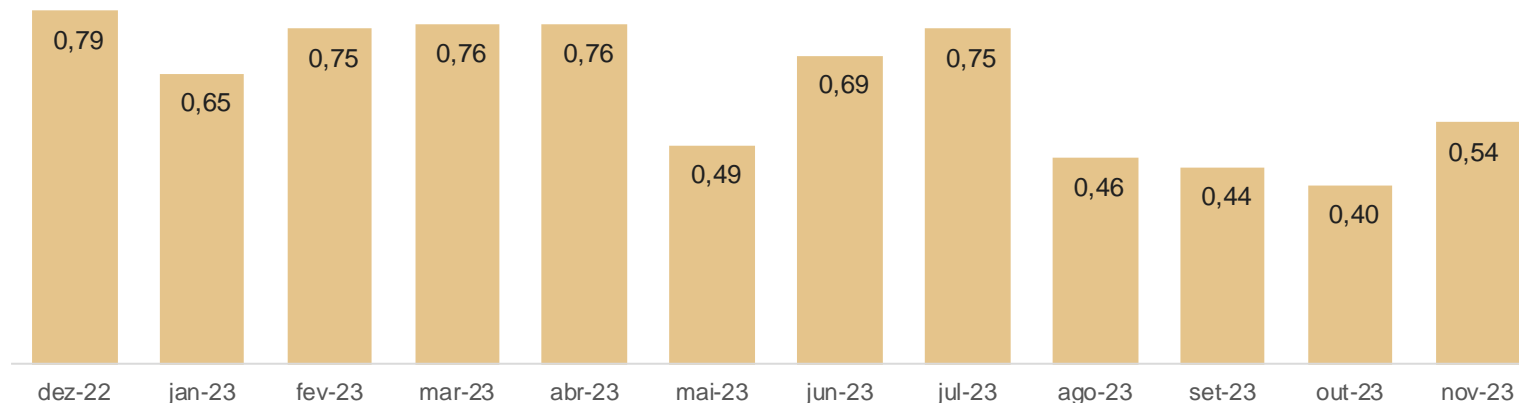
Valores em R\$.

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, a rubrica "investimentos em outros fundos e Shopping passa a contemplar a receita proveniente do Shopping Diamond Mall.

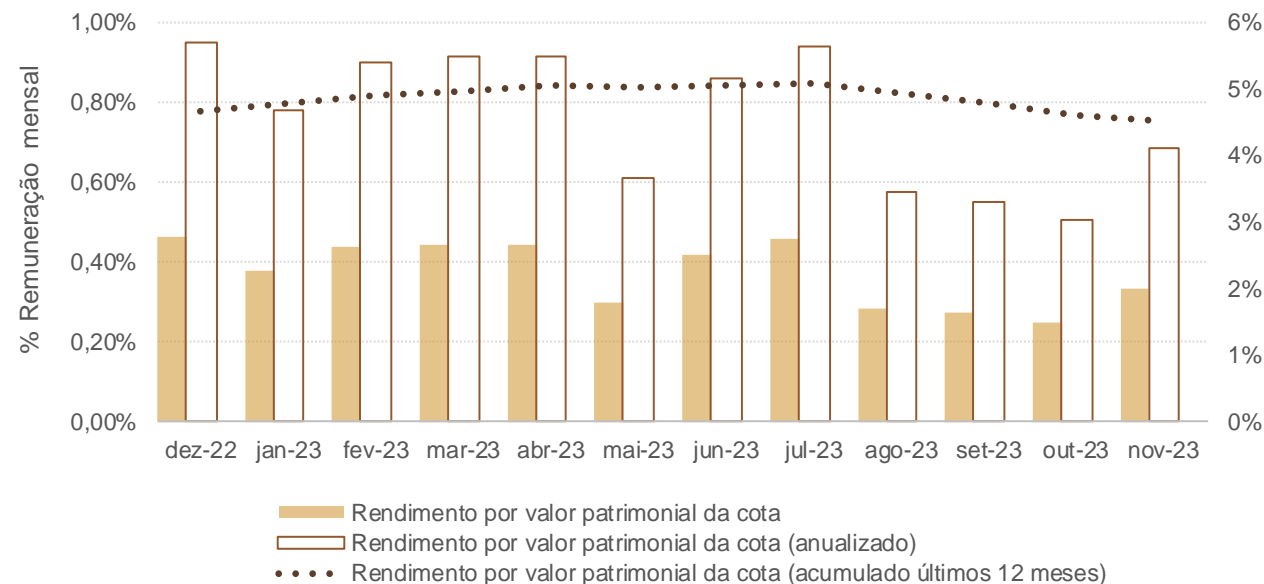
Remuneração

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

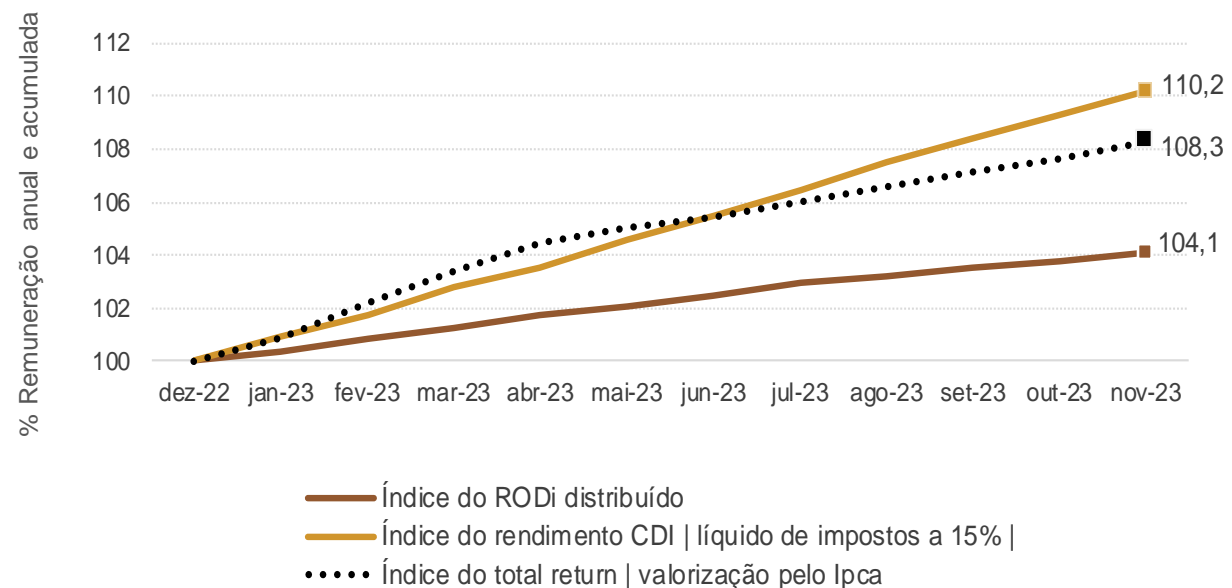


Remuneração

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 dez/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 m²
Lojas: 2.293,3 m²
Vencimento de Contrato: 11/2024 | 02/2026
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 | 07/2027
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA



Ed. Prime Savassi

Localização: Belo Horizonte
ABL: 862,6 m²
Vencimento de Contrato: 05/2024 | 07/2026
09/2026 | 11/20026
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: 01/2024 | 03/2024
Índice de reajuste: 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: 01/2027 | 04/2027 | 02/2028 | 07/2027
08/2027 | 08/2028 | 08/2029 | 06/2033
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:	01/2026
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.



● 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