

Pedra Negra
Renda Imobiliária
FPNG11
relatório gerencial
março/2024

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Pedra Negra Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de março de 2024

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\$ 347.736.289,50

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 173,75

Valor de mercado da cota:
R\$ 90,0

Rendimento por cota no mês:
R\$ 0,00

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

Aplicações financeiras:
R\$ 3.627.997,50

Destques e Comentários

O resultado apurado no mês de março foi de R\$ 681.634 que, somado aos saldos de arredondamentos do mês, corresponde a R\$ 0,34 por cota, apresentando uma redução de R\$ 0,16/cota, comparativamente ao mês anterior. Tal redução ocorreu principalmente devido à variação nas despesas, conforme detalhado abaixo.

Considerando os compromissos assumidos pelo fundo com a aquisição da participação no Shopping Diamond Mall, o resultado apurado em março foi reservado para complementar, se necessário, o valor das parcelas a serem pagas pela aquisição do Shopping Diamond Mall em maio e em novembro/24. O presente assunto é objeto de edital de convocação de assembleia geral ordinária e extraordinária de cotistas, cuja votação se encerrará no dia 29 de abril. Portanto, não houve distribuição de resultados em abril.

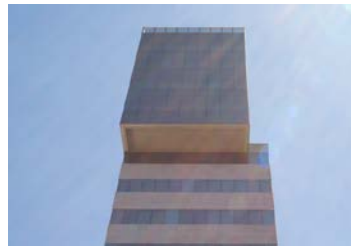
A receita de locação apresentou leve queda em relação ao mês anterior (-1,15%) devido ao atraso de alguns dias na compensação do pagamento de um dos locatários, cujo valor foi compensado e apropriado no mês de abril. A receita decorrente da distribuição de resultado do fundo BRC Renda Corporativa (FATN11) se manteve no mesmo patamar do mês anterior, se mantendo estável pelo sétimo mês consecutivo. As receitas provenientes do Diamond Mall apresentaram redução de 3,90% em relação ao mês anterior,

As despesas apresentaram elevação de aproximadamente R\$ 304 mil comparativamente a fevereiro, tendo em vista que nesse mês incorreu a parcela relativa à contratação de fiança correspondente à garantia do saldo do preço de aquisição da participação no Diamond Mall.

Foram locados o conjunto 2500 do Ed. Renaissance, cujo contrato terá vigência até jan/29 e as lojas 1 e 2 do Ed. Berlioz, cujo contrato terá vigência até mar/28. Com tais locações, os escritórios alcançaram ocupação de 97,6% e as lojas, ocupação de 97,8%. O contrato do conjunto 2300 do Ed. Renaissance, que teria vencimento em março/24 foi renovado, passando a vencer em março/27.

O informe de imposto de renda está disponível nos links:

- Pessoa física: https://www.unitas.com.br/site/conteudo/pagina/1,335+Pessoa_Fisica.html
- Pessoa jurídica: https://www.unitas.com.br/site/conteudo/pagina/1,337+Pessoa_Juridica.html



Ed. Prime Savassi



Ed. Renaissance



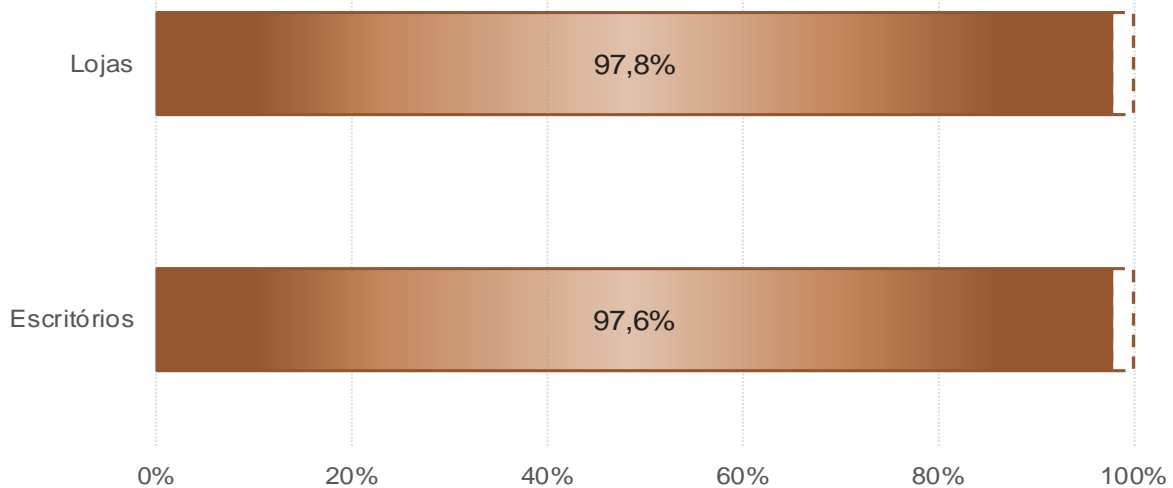
Ed. Century Tower



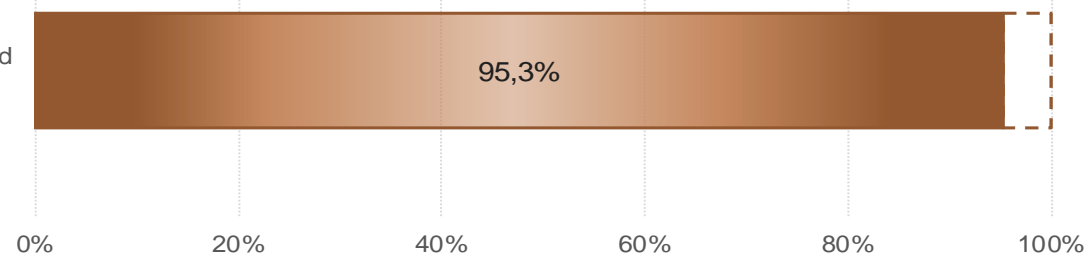
Shopping Diamond Mall

Indicadores Operacionais

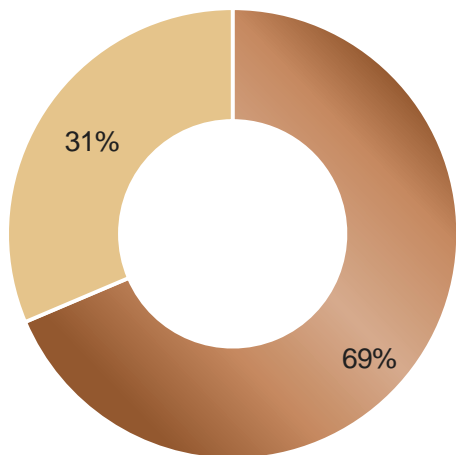
Taxa de ocupação do fundo no mês



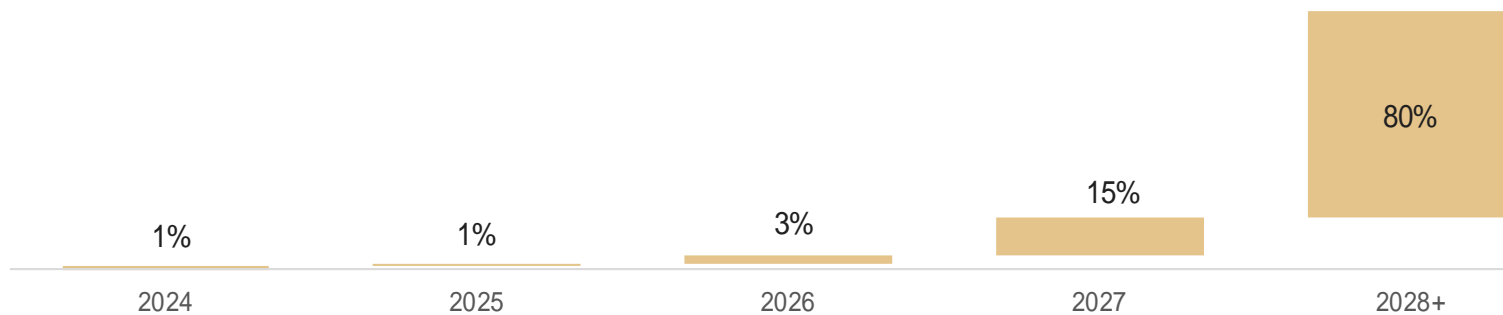
Diamond Mall



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



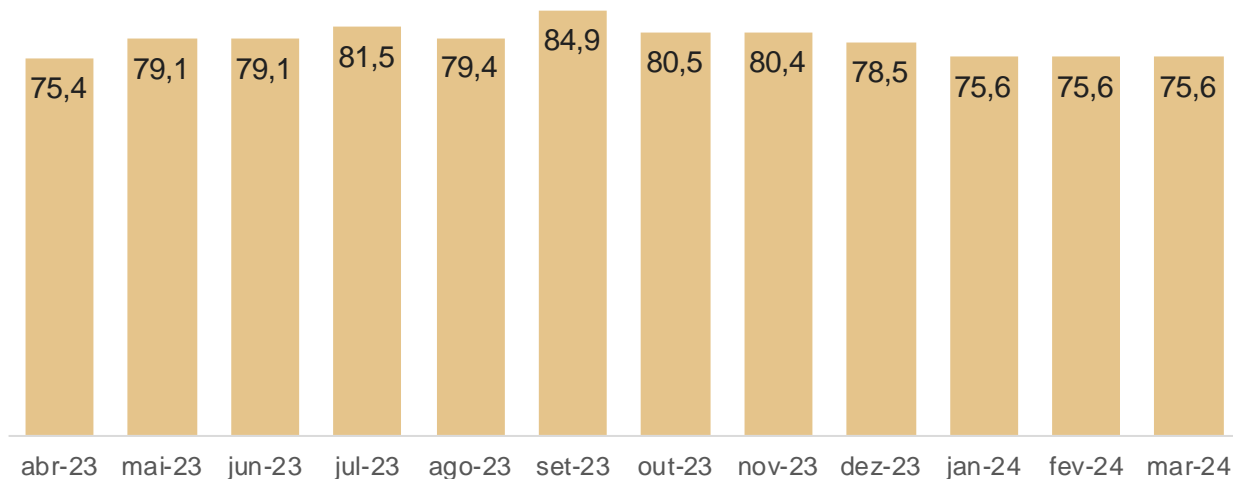
Vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

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

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. A variação verificada em dez/23 ocorreu devido à transição de um locatário do Ed. Prime Savassi. A variação em jan/24 ocorreu em função da desocupação do conjunto 2500 do Ed. Renaissance.

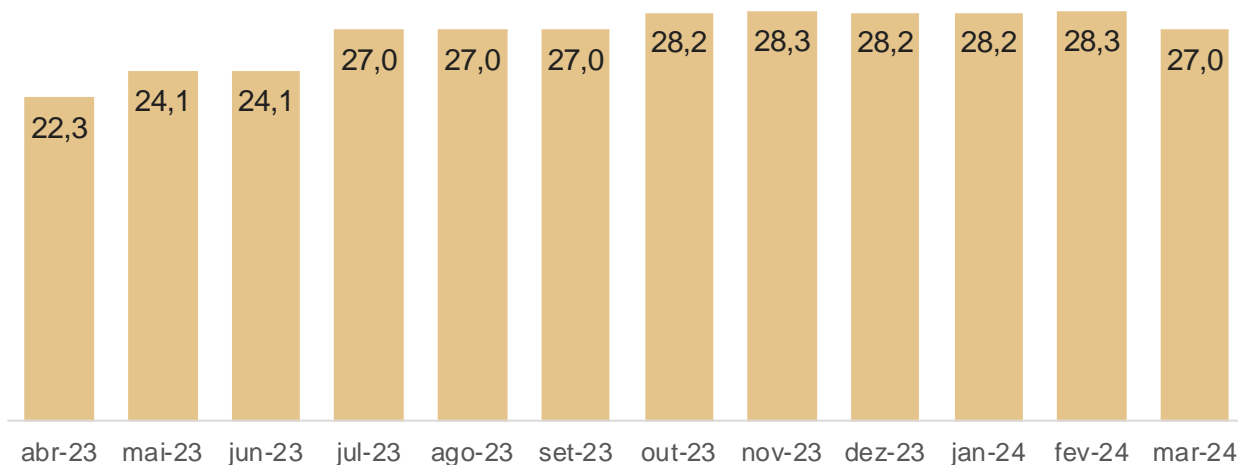


Para o cálculo da receita recebida/m², dos escritórios e lojas, não foi considerada a receita e a área do Ed. Concórdia, tendo em vista que o recebimento está ocorrendo no ambiente da investida TS-21 Participações SPE Ltda., e a receita sendo utilizada para cumprimento das obrigações do CRI.

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

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

A variação entre fev/24 e mar/24 ocorreu devido ao atraso de alguns dias na compensação do pagamento de um dos locatários, cujo valor foi compensado e apropriado no mês de abril.



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.

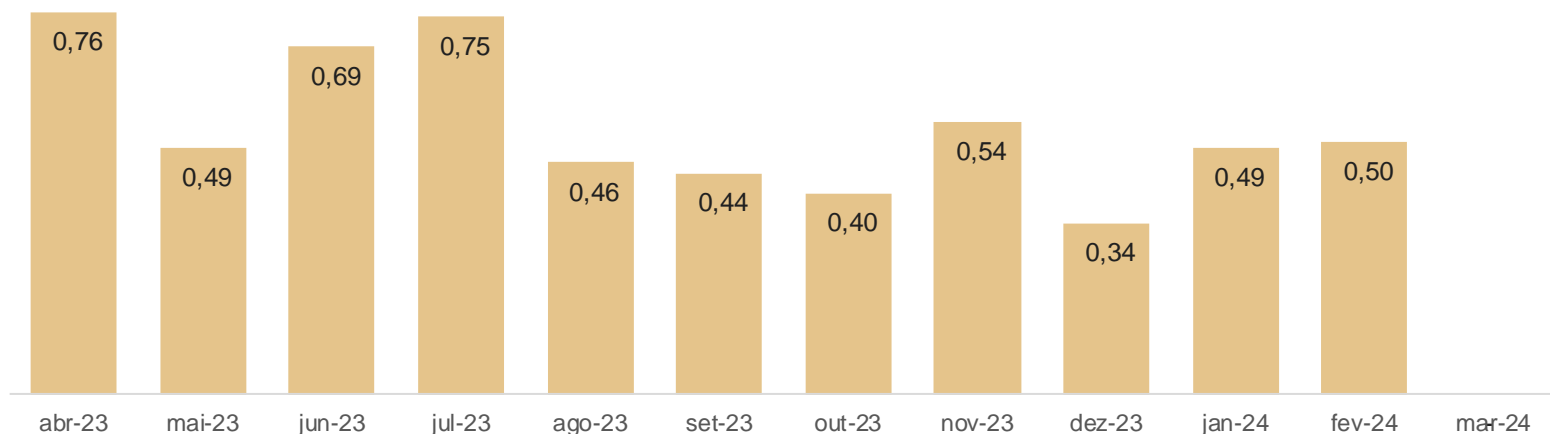
Demonstração de Resultados

	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	1.215.119	1.206.797	1.167.463	1.354.485	1.145.532	1.121.628	13.863.070
Locação de escritórios corporativos	866.006	866.576	849.812	826.686	827.013	817.486	10.203.984
Investimentos em outros fundos e shopping	324.794	311.196	269.177	494.532	292.997	283.237	3.224.791
Outras Receitas	24.318	29.026	48.474	33.266	25.522	20.904	434.295
Despesas	(405.686)	(143.605)	(487.655)	(368.400)	(146.102)	(439.994)	(3.474.891)
Despesas operacionais	(352.407)	(66.212)	(431.438)	(293.466)	(54.335)	(358.649)	(2.823.382)
Despesas administrativas	(36.783)	(42.121)	(52.250)	(41.333)	(49.157)	(49.691)	(540.813)
Movimentos do FRA	(16.497)	(35.272)	(3.968)	(33.601)	(42.610)	(31.654)	(110.695)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	809.433	1.063.192	679.808	986.085	999.430	681.634	10.388.179
Saldo de arredondamentos	(8.891)	17.540	653	(5.421)	1.248	(681.634)	(680.398)
Remuneração total distribuída	800.542	1.080.732	680.461	980.664	1.000.678	-	9.707.781
Remuneração por cota	0,40	0,54	0,34	0,49	0,50	-	5,86

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.

Remuneração

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

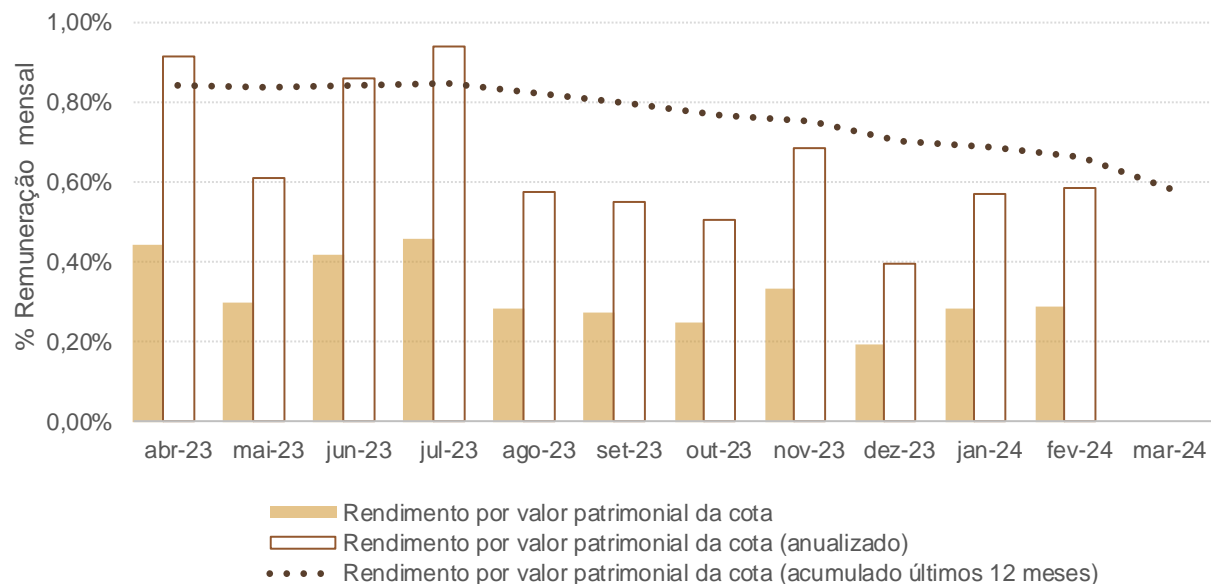


O resultado apurado no mês de março foi de R\$ 681.633 que, somado aos saldos de arredondamentos do mês, corresponde a R\$ 0,34 por cota.

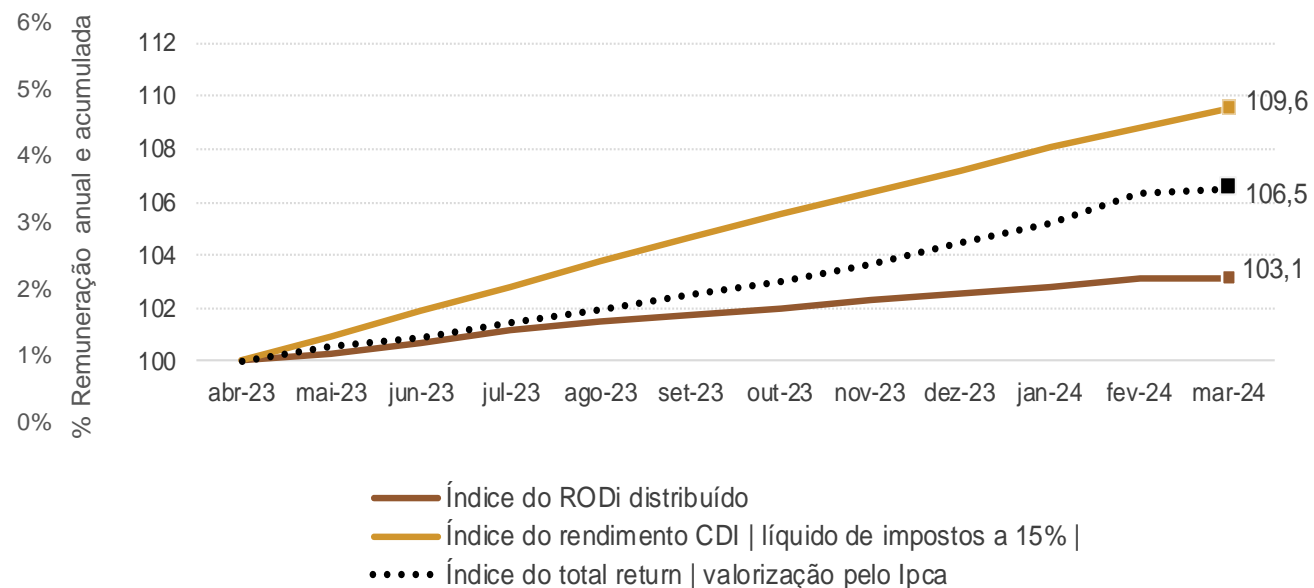
O resultado apurado em março foi reservado para complementar, se necessário, o valor das parcelas a serem pagas pela aquisição do Shopping Diamond Mall em maio e em novembro/24.

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 abr/23), 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
03/2028 | 02/2029
Índice de reajuste: IGP-M



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: 03/2027 | 01/2029
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 | 07/2027 | 08/2027 | 02/2028
08/2028 | 11/2028 | 01/2029 | 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