

Pedra Negra
Renda Imobiliária
FPNG11
relatório gerencial
abril/2024



Pedra Negra Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 30 de abril 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\$ 348.592.036,44

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 174,18

Valor de mercado da cota:
R\$ 90,00

Rendimento por cota no mês
(distribuído):
R\$ 0,00

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

Aplicações financeiras:
R\$ 4.693.390,68

Destques e Comentários

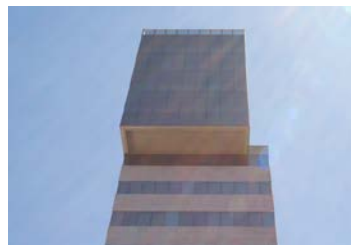
O resultado apurado no mês de abril foi de R\$ 1.040.110,36 que, corresponde a R\$ 0,52 por cota, apresentando um aumento de R\$ 0,18/cota, comparativamente ao mês anterior. Tal aumento ocorreu devido à elevação na receita total associada à redução nas despesas operacionais, conforme detalhado adiante.

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

A receita de locação apresentou aumento de 1,26% em relação ao mês anterior devido ao recebimento de locação retroativa de um dos locatários. 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 oitavo mês consecutivo. As receitas provenientes do Diamond Mall apresentaram aumento de 19,96% em relação ao mês anterior. Considerando tais variações, a receita total foi 6,90% superior ao mês anterior,

As despesas operacionais apresentaram redução de aproximadamente R\$ 260 mil comparativamente a março, visto que neste mês houve redução na despesa relativa à contratação de fiança correspondente à garantia do saldo do preço de aquisição da participação no Diamond Mall.

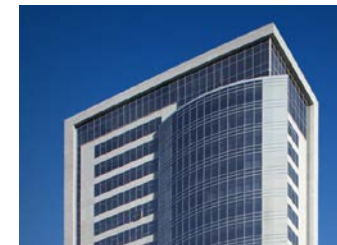
Em abril houve reajuste monetário dos contratos do conjuntos 801, 802, 901 e 902 do Edifício Concórdia, e do conjunto 501 do Ed. Century Tower.



Ed. Prime Savassi



Ed. Renaissance



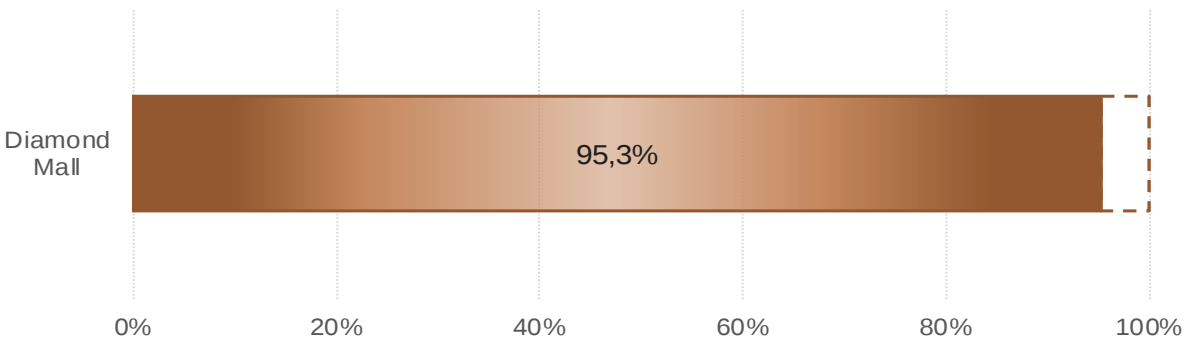
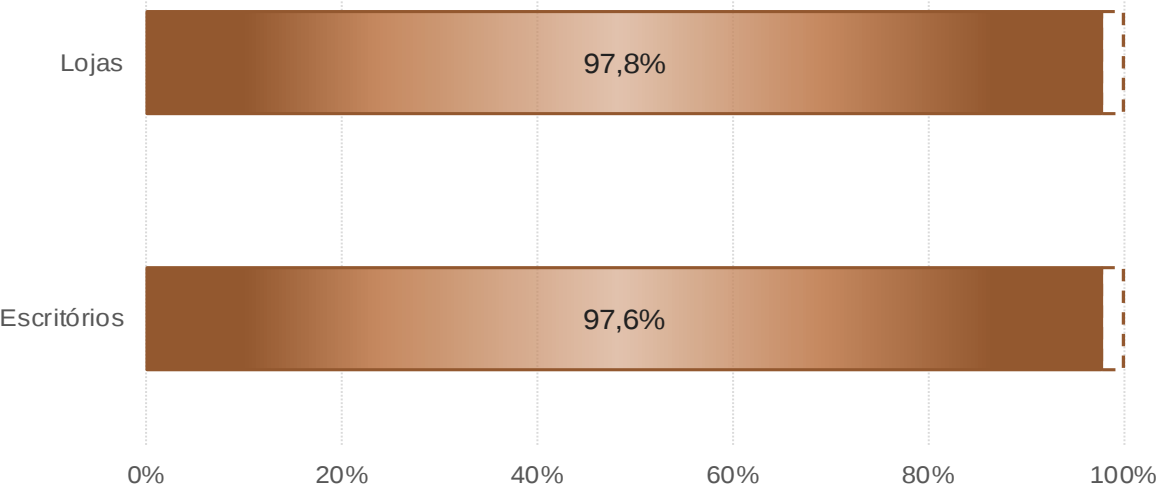
Ed. Century Tower



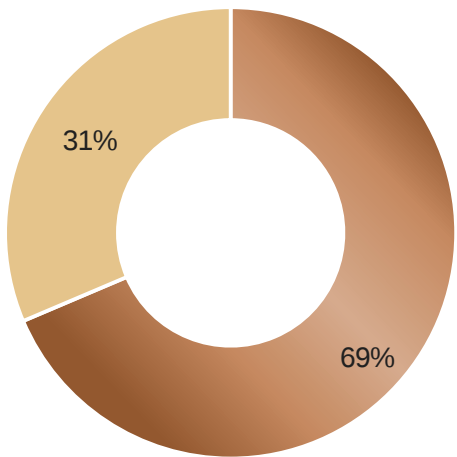
Shopping Diamond Mall

Indicadores Operacionais

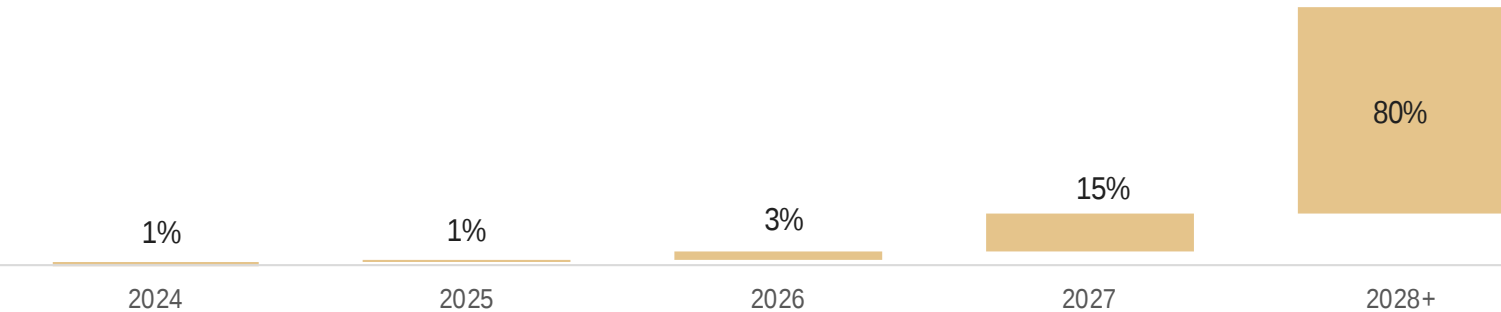
Taxa de ocupação do fundo no mês



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



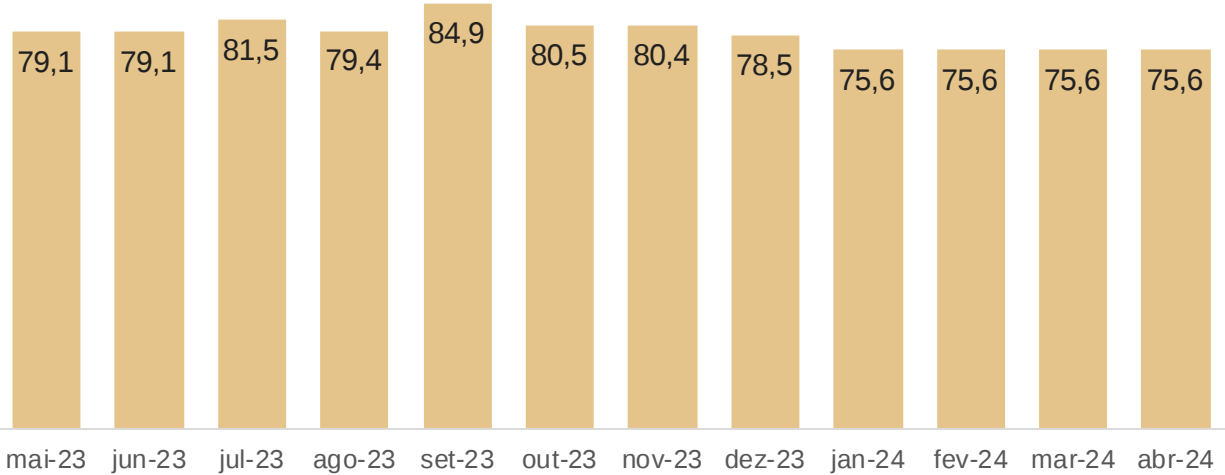
Vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

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

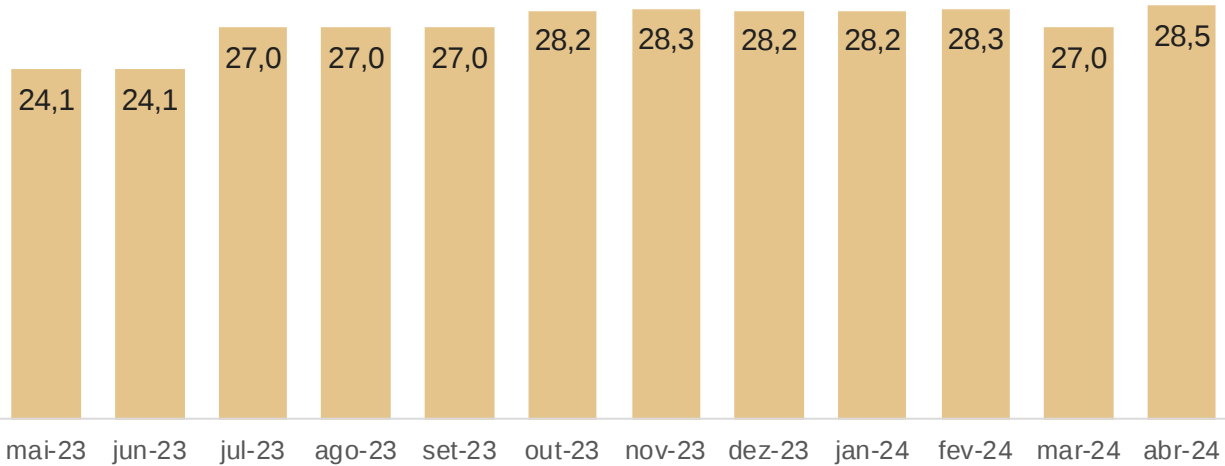
A variação em mai/23 se deve ao reajuste do conj. 501 do Ed. Century. A variação em jul/23 se deve ao início da exigibilidade do locatício do conj. 402 do Ed. Century. A variação entre ago/23 e out/23 ocorreu devido ao valor pago a menos por um dos locatários do Berlioz em ago/23, cujo valor foi compensado 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 de garagem do Ed. Berlioz deixaram de ser somadas na ABL das lojas. A variação entre mar-24 e abr-24 ocorreu porque a compensação do locatício de um dos imóveis, com vencimento em março, ocorreu com alguns dias de atraso, sendo 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.

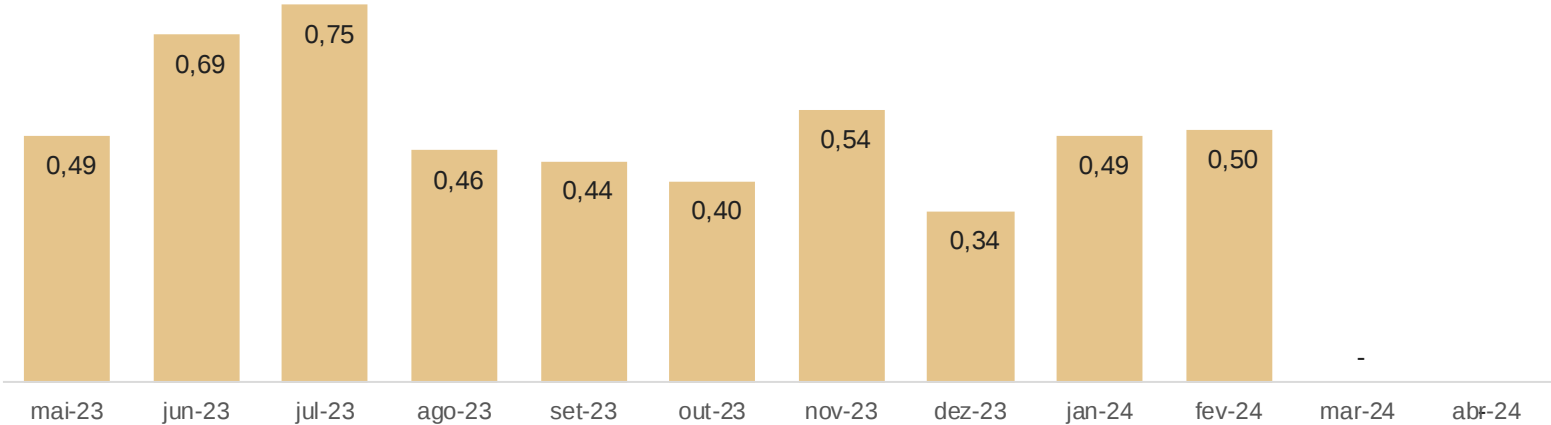
Demonstração de Resultados

	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	1.206.797	1.167.463	1.354.485	1.145.532	1.121.628	1.199.005	14.154.466
Locação de escritórios corporativos	866.576	849.812	826.686	827.013	817.486	827.782	10.185.285
Investimentos em outros fundos e shopping	311.196	269.177	494.532	292.997	283.237	331.281	3.514.572
Outras Receitas	29.026	48.474	33.266	25.522	20.904	39.943	454.610
Despesas	(143.605)	(487.655)	(368.400)	(146.102)	(439.994)	(158.895)	(3.497.525)
Despesas operacionais	(66.212)	(431.438)	(293.466)	(54.335)	(358.649)	(98.141)	(2.773.397)
Despesas administrativas	(42.121)	(52.250)	(41.333)	(49.157)	(49.691)	(37.070)	(536.843)
Movimentos do FRA	(35.272)	(3.968)	(33.601)	(42.610)	(31.654)	(23.683)	(187.285)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.063.192	679.808	986.085	999.430	681.634	1.040.110	10.656.942
Saldo de arredondamentos	17.540	653	(5.421)	1.248	(681.634)	(1.040.110)	(1.726.146)
Remuneração total distribuída	1.080.732	680.461	980.664	1.000.678	-	-	8.930.796
Remuneração por cota	0,54	0,34	0,49	0,50	-	-	5,10

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)

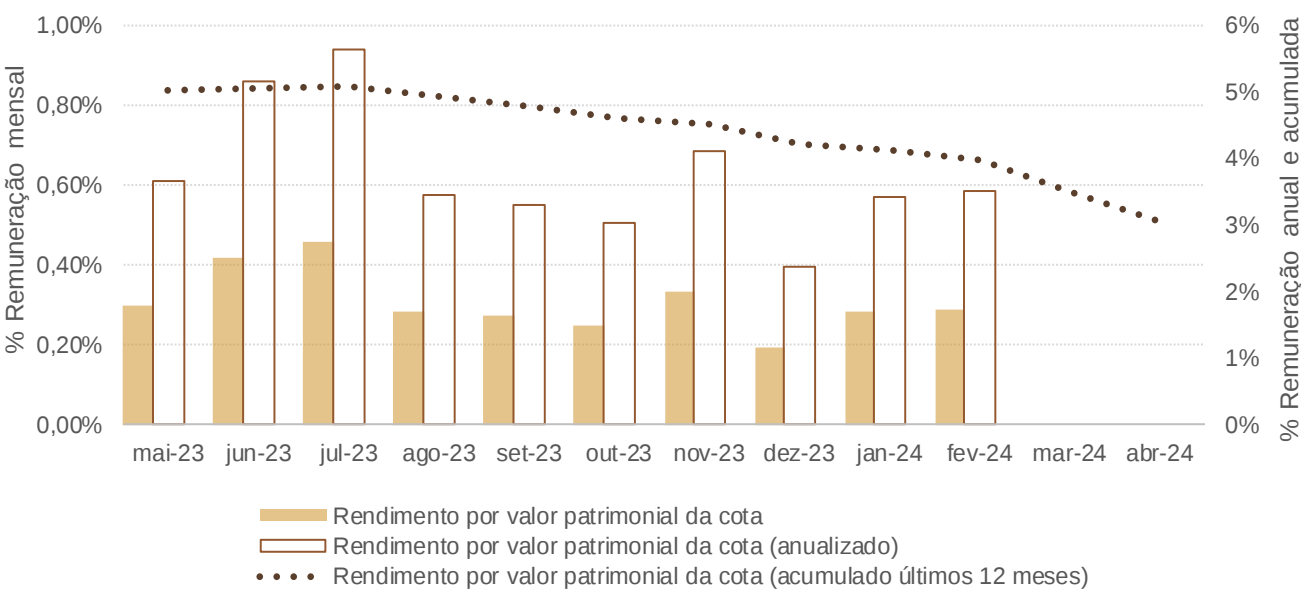


O resultado apurado nos meses de março e abril foi de R\$ 681.633 e R\$ 1.040.110 respectivamente que, correspondem a R\$ 0,34 e R\$ 0,52 por cota, respectivamente.

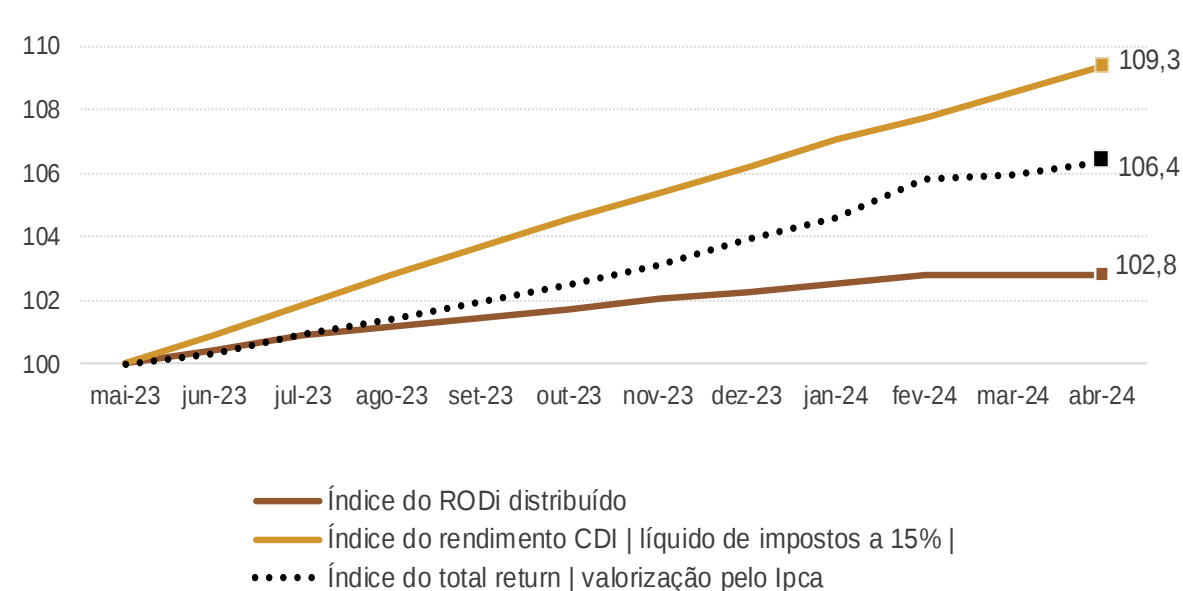
O resultado apurado em março e abril foi reservado para complementar, se necessário, o valor das parcelas a serem pagas pela aquisição do Shopping Diamond Mall em maio e em novembro/24.

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 mai/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 Ipea.

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.

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