

Pedra Negra
Renda Imobiliária
FPNG11
relatório gerencial
maio/2024



Pedra Negra Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 31 de maio 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\$ 401.863.592,74

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 172,53

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\$ 1.094.725,87

Destques e Comentários

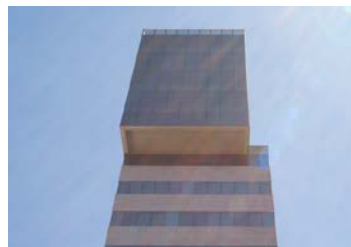
No mês de junho não houve distribuição de resultado, tendo em vista que, conforme decidido em assembleia, os resultados apurados seriam reservados para complementar, se necessário, o valor das parcelas a serem pagas pela aquisição da participação no Diamond Mall. O resultado apurado no mês foi negativo, conforme detalhado abaixo. Ainda há um saldo a distribuir de aproximadamente R\$ 549 mil.

Neste mês foi quitada a parcela 1/2 do saldo do preço da referida aquisição, no valor de R\$ 57.132.771. A segunda parcela será quitada em novembro/24. O valor pago contempla a atualização monetária, conforme previsto contratualmente. A atualização monetária foi classificada como despesa financeira, de forma que, no mês de maio, o resultado apurado foi negativo.

A receita de locação apresentou elevação de 0,33% comparativamente ao mês anterior, em decorrência do reajuste de um dos contratos e da incidência de multa em determinados recebimentos. A receita decorrente da distribuição de resultado do fundo BRC Renda Corporativa (FATN11) permaneceu no mesmo patamar do mês anterior, se mantendo estável pelo nono mês consecutivo. As receitas provenientes do Diamond Mall reduziram aproximadamente 11,23% em relação ao mês anterior. Considerando tais variações, a receita total foi 5,05% inferior ao mês de abril.

As despesas operacionais, excluindo as despesas financeiras, apresentaram elevação de aproximadamente R\$ 157 mil comparativamente a abril, devido à elevação nas despesas com manutenção e benfeitorias nos ativos, além da taxa anual da CVM, que incorre em maio. As despesas totais tiveram crescimento mais expressivo devido à despesa financeira relativa ao reajuste da parcela do preço do Diamond Mall.

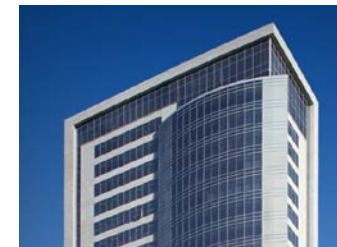
Em maio houve reajuste monetário do contrato do conjunto 602 do edifício Prime Savassi. Além disso, o contrato do referido conjunto que venceria em mai-24 foi renovado, permanecendo vigente até mai-26. Entre abril e maio foram locados os seguintes imóveis: (i) conjunto 1501 do Ed. Berlioz, com vigência até abr-27; (ii) conjunto 1601 do Ed. Berlioz, com vigência até set-27; (iii) Loja 3 do Ed. Berlioz, com vigência até mai-27. Com essas locações, os escritórios e lojas alcançam 100% de taxa de ocupação.



Ed. Prime Savassi



Ed. Renaissance



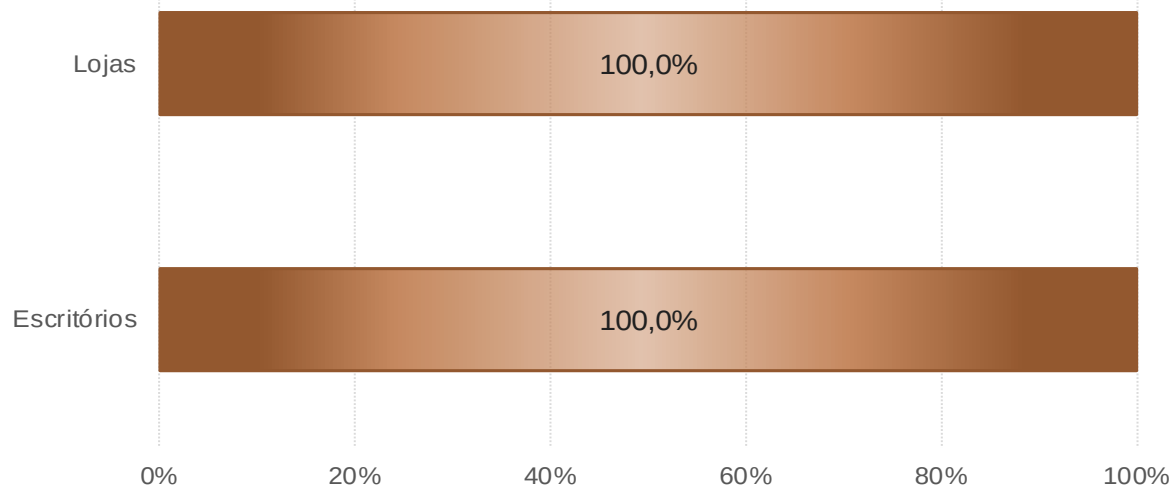
Ed. Century Tower



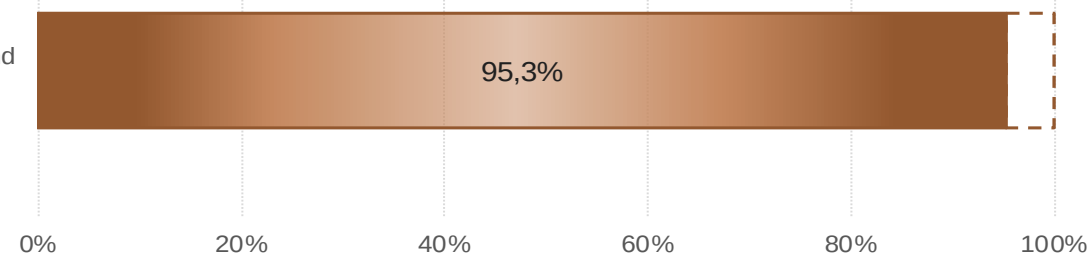
Shopping Diamond Mall

Indicadores Operacionais

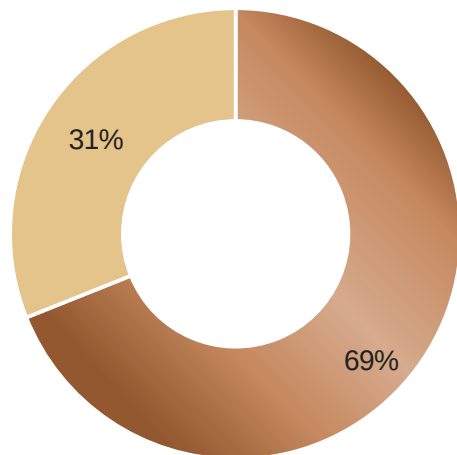
Taxa de ocupação do fundo no mês



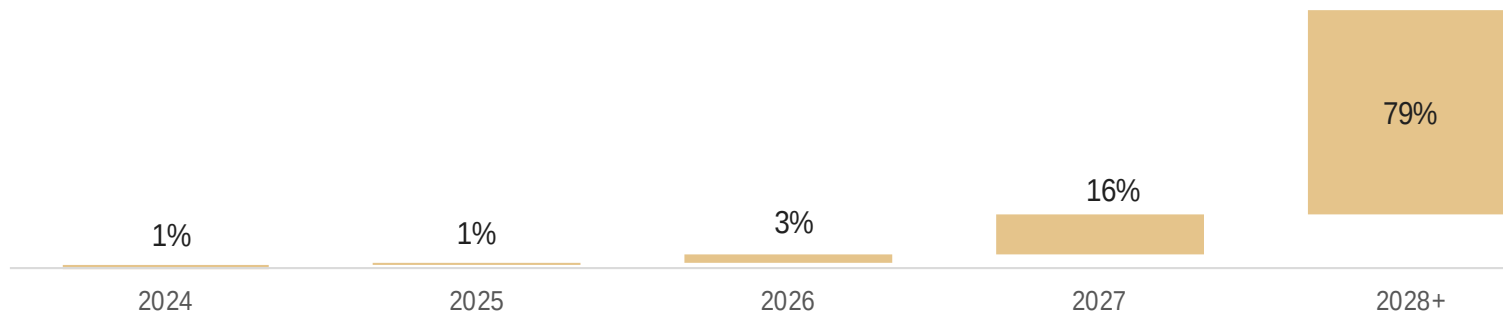
Diamond Mall



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



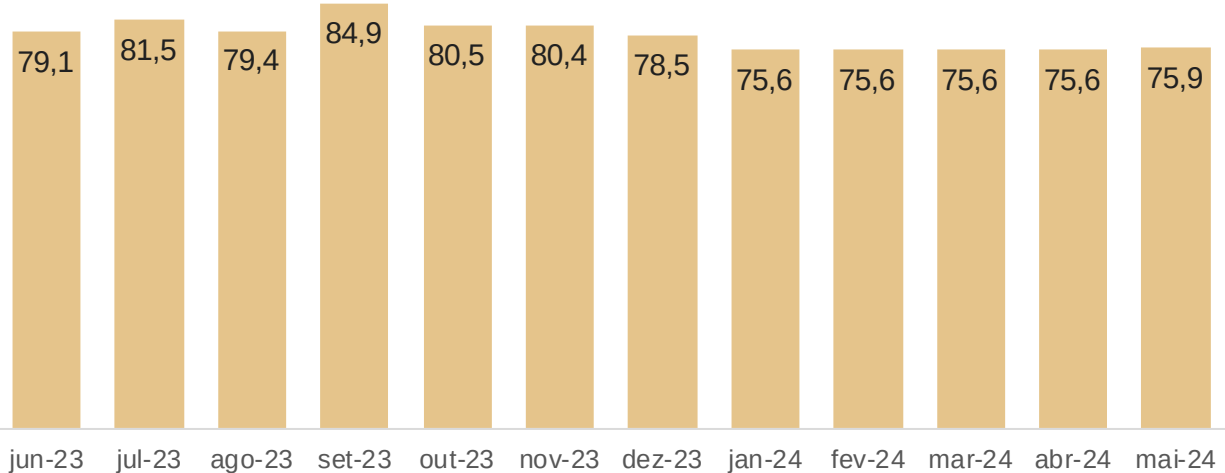
Vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

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

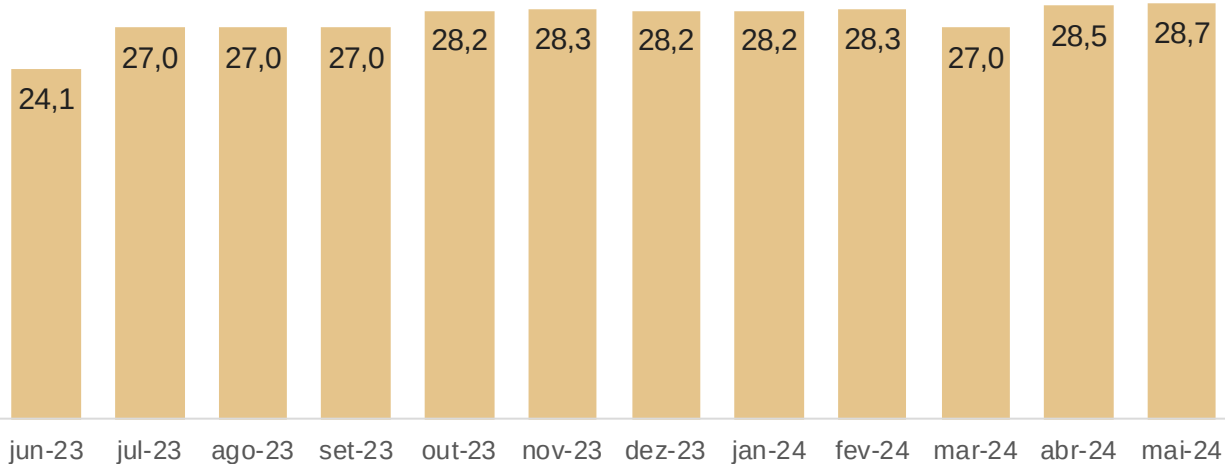
A variação em jul/23 se deve ao início da exigibilidade do locatício do conj. 402 do Ed. Century. A variação entre ago/23 e out/23 ocorreu devido ao valor pago a menos por um dos locatários do Berlioz em ago/23, cujo valor foi compensado nos meses subsequentes. A variação verificada em dez/23 ocorreu 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. A variação em mai/24 foi devida à reajuste e recebimento de juros e multa.



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 jun/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 variação entre abr e mai/24 foi devida ao recebimento de multa e juros.



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.

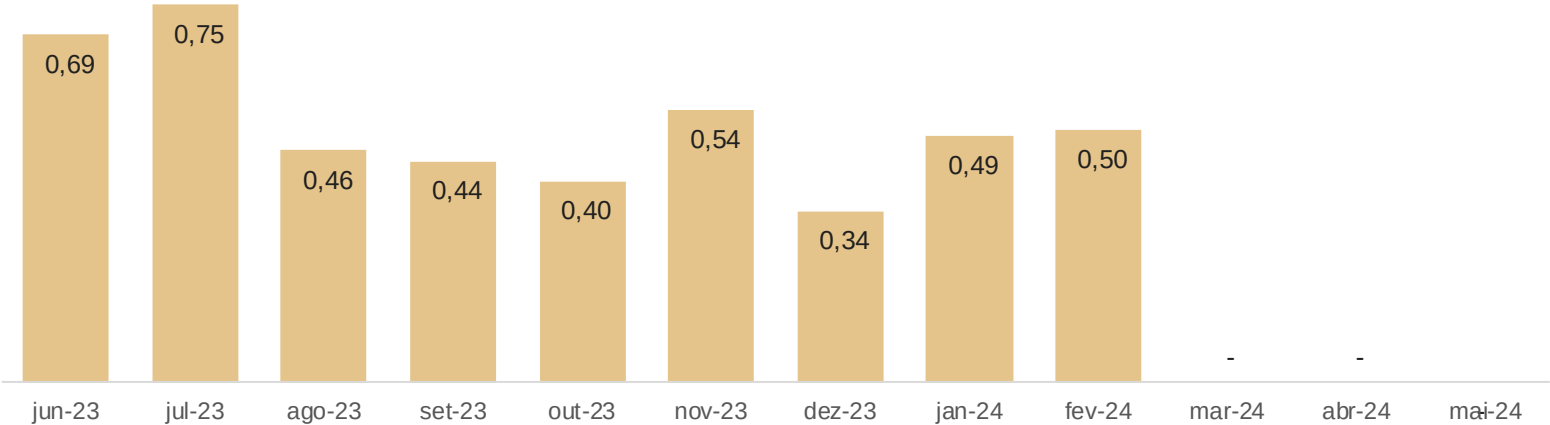
Demonstração de Resultados

	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	1.167.463	1.354.485	1.145.532	1.121.628	1.199.005	1.138.421	14.391.612
Locação de escritórios corporativos	849.812	826.686	827.013	817.486	827.782	830.537	10.168.852
Investimentos em outros fundos e shopping	269.177	494.532	292.997	283.237	331.281	298.848	3.772.420
Outras Receitas	48.474	33.266	25.522	20.904	39.943	9.036	450.341
Despesas	(487.655)	(368.400)	(146.102)	(439.994)	(158.895)	(2.316.384)	(5.619.596)
Despesas operacionais	(431.438)	(293.466)	(54.335)	(358.649)	(98.141)	(2.332.822)	(4.952.569)
Despesas administrativas	(52.250)	(41.333)	(49.157)	(49.691)	(37.070)	(51.149)	(547.329)
Movimentos do FRA	(3.968)	(33.601)	(42.610)	(31.654)	(23.683)	67.586	(119.698)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	679.808	986.085	999.430	681.634	1.040.110	(1.177.964)	8.772.016
Saldo de arredondamentos	653	(5.421)	1.248	(681.634)	(1.040.110)	1.177.964	(548.831)
Remuneração total distribuída	680.461	980.664	1.000.678	-	-	-	8.223.185
Remuneração por cota	0,34	0,49	0,50	-	-	-	4,61

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)

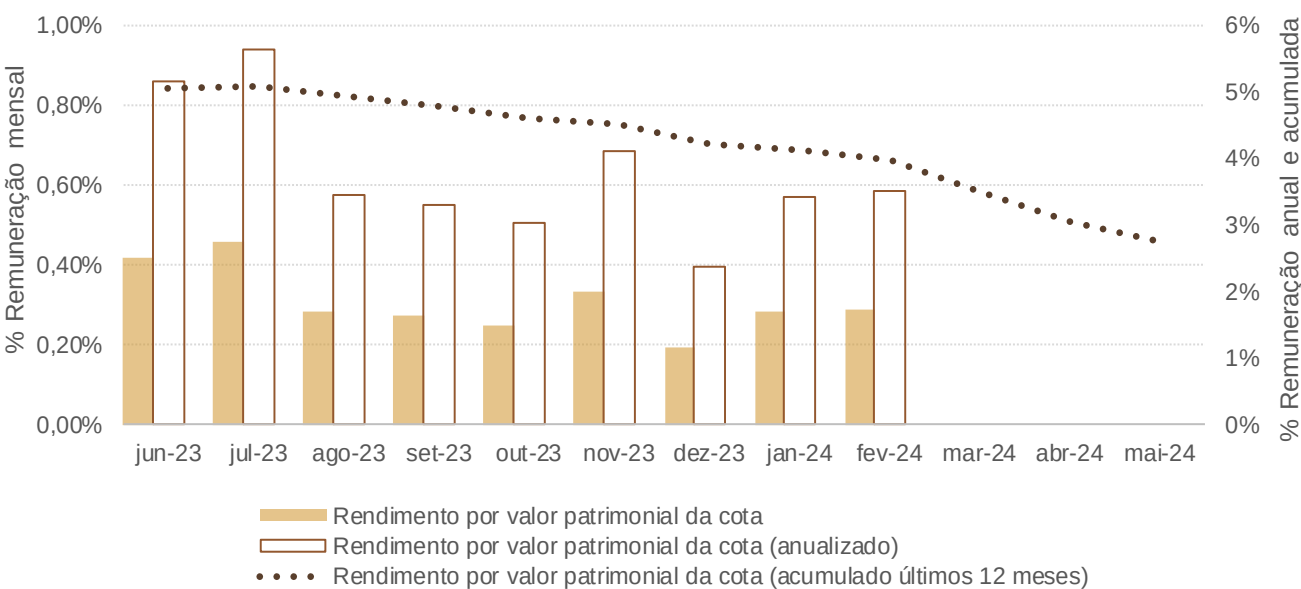


O resultado apurado nos meses de março e abril foi de R\$ 681.633 e R\$ 1.040.110 respectivamente que, correspondem a R\$ 0,34 e R\$ 0,52 por cota, respectivamente. Em maio o resultado foi negativo, tendo em vista a despesa financeira decorrente da atualização monetária da parcela do preço paga pela aquisição do Diamond Mall.

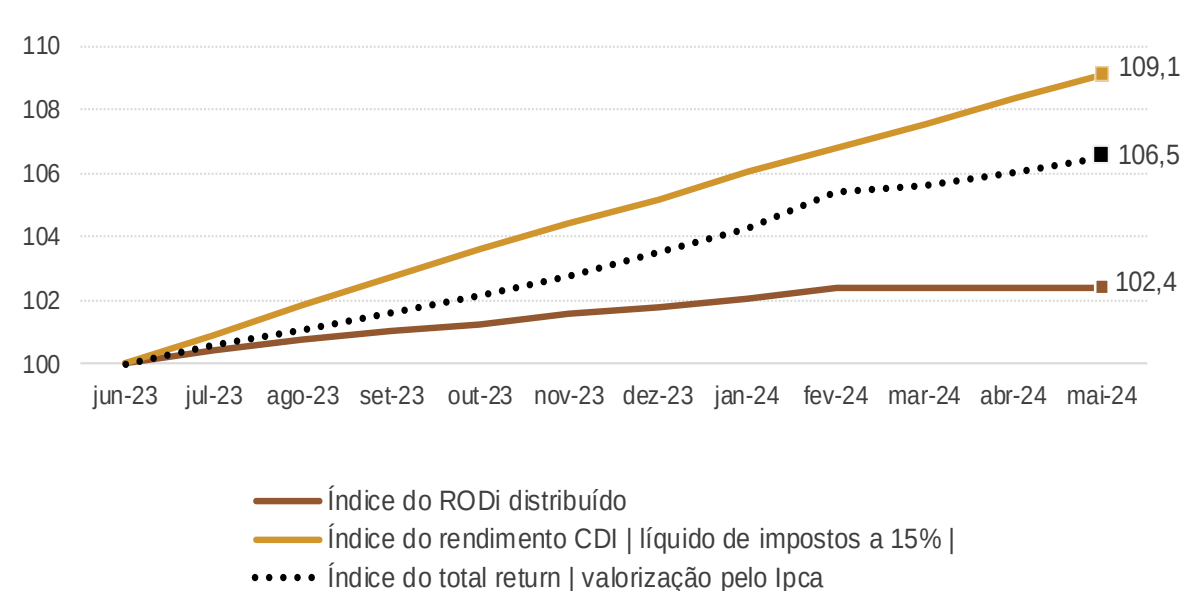
O resultado apurado de março adiante foi reservado para complementar, se necessário, o valor das parcelas do preço de aquisição do Shopping Diamond Mall, com vencimento em maio/24 e em novembro/24.

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 jun/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 Ijara.

Os Ativos

Edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas | lojas



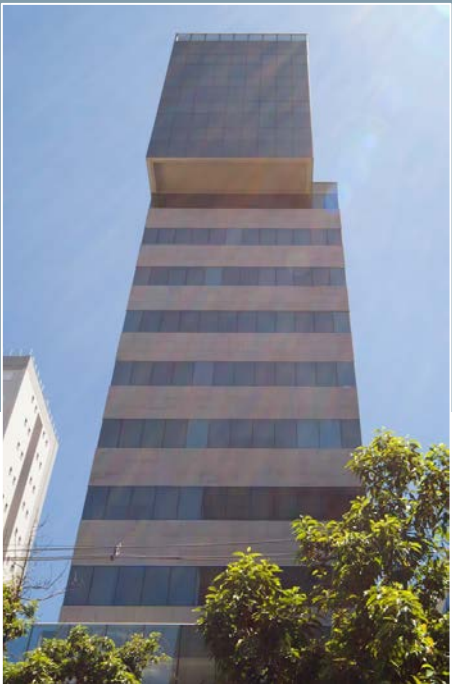
Ed. Berlioz

Localização: Belo Horizonte
ABL: Escritórios: 4.783,5 m²
Lojas: 2.293,3 m²
Vencimento de Contrato: 11/2024 | 02/2026
04/2027 | 05/2027
09/2027 | 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: 05/2026 | 07/2026
09/2026 | 11/2026
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: 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



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos