

Pedra Negra
Renda Imobiliária
FPNG11
relatório gerencial
setembro/2024

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Pedra Negra Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de setembro 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\$ 403.873.617,93

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 173,39

Valor de mercado da cota:
R\$ 200,00

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\$ 4.962.384,75

Destques e Comentários

No mês de outubro não houve distribuição de resultado, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de setembro de 2024, 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 de setembro foi de R\$ 1.110.516, que corresponde a R\$ 0,48 por cota.**

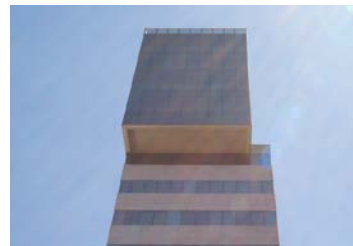
A receita de locação apresentou variação positiva de 5,29% comparativamente ao mês anterior. Tal variação foi influenciada pelos reajustes aplicados no mês de agosto*, pelo início da exigibilidade dos contratos do conjunto 1601 e das lojas 1 e 2 do Edifício Berlioz. Além dos referidos fatores, em setembro não houve descontos extras, como ocorrido em agosto.

A receita decorrente da distribuição de resultado do fundo BRC Renda Corporativa (FATN11) permaneceu no mesmo patamar pelo décimo terceiro mês consecutivo. As receitas provenientes do Diamond Mall aumentaram aproximadamente 30,50% em relação ao mês anterior. Em setembro houve receita proveniente de distribuição de rendimento do Fundo Imobiliário Mint Educacional (MINT11), no valor de R\$ 232.544. Considerando tais variações, a **receita total foi 31,16% superior ao mês de agosto.**

As despesas operacionais apresentaram variação positiva de 263%, correspondente a um aumento de aproximadamente R\$ 194 mil comparativamente a agosto. Tal variação ocorreu principalmente devido à incidência de uma parcela da contratação de fiança correspondente à garantia do saldo do preço de aquisição da participação no Diamond Mall. Soma-se a isso o pagamento da primeira parcela da avaliação anual dos ativos. Ambas as despesas são pontuais.

O locatário das salas 301 e 302 do Edifício Concórdia optou pela rescisão antecipada do contrato, sendo que o imóvel foi desocupado no final do mês de agosto. A administradora está trabalhando para a recolocação da locação. Em setembro foi aplicado o reajuste monetário anual do contrato do depósito 09 do Edifício Concórdia.

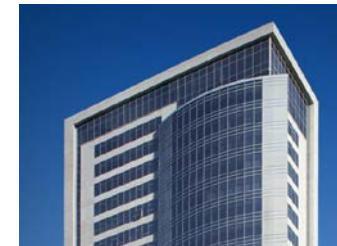
*Agosto corresponde à competência da locação, cujo impacto no caixa ocorreu no mês subsequente.



Ed. Prime Savassi



Ed. Renaissance



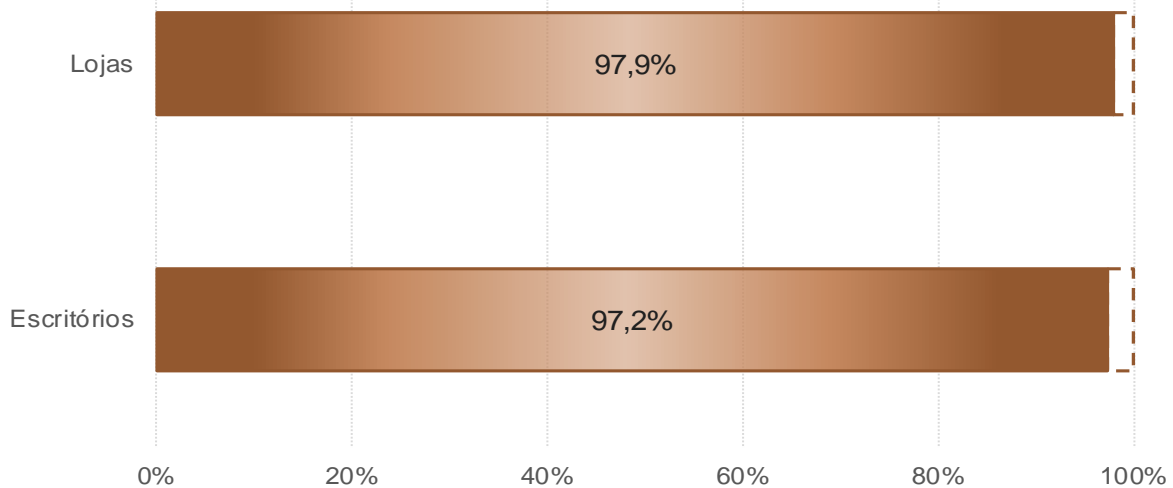
Ed. Century Tower



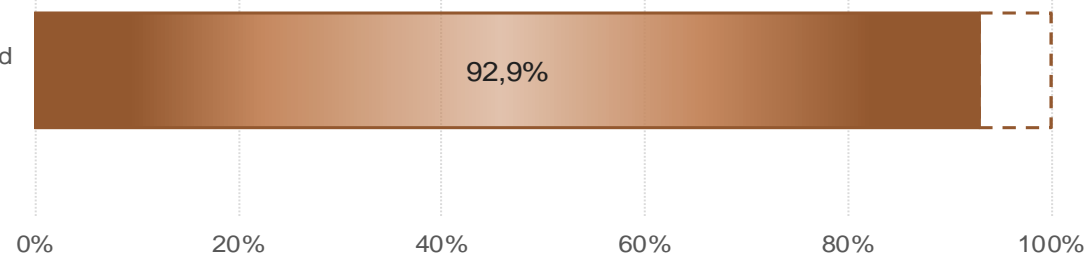
Shopping Diamond Mall

Indicadores Operacionais

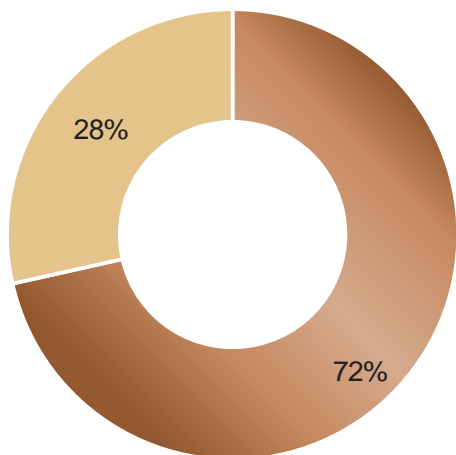
Taxa de ocupação do fundo no mês



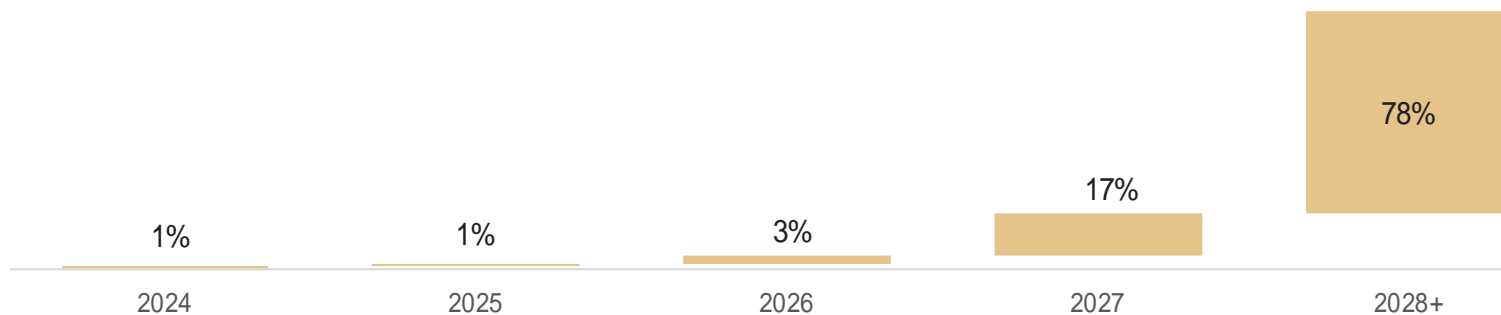
Diamond Mall



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



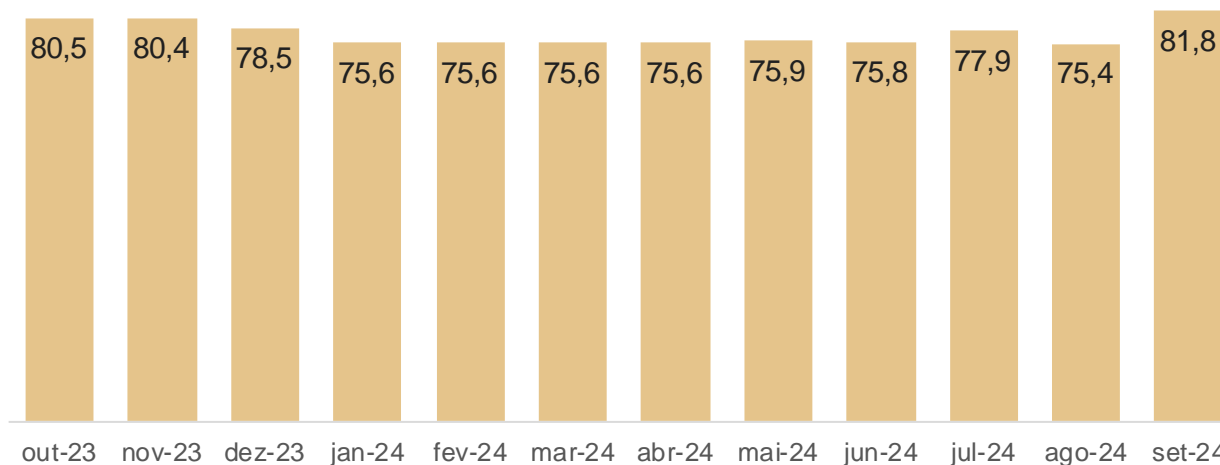
Vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

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

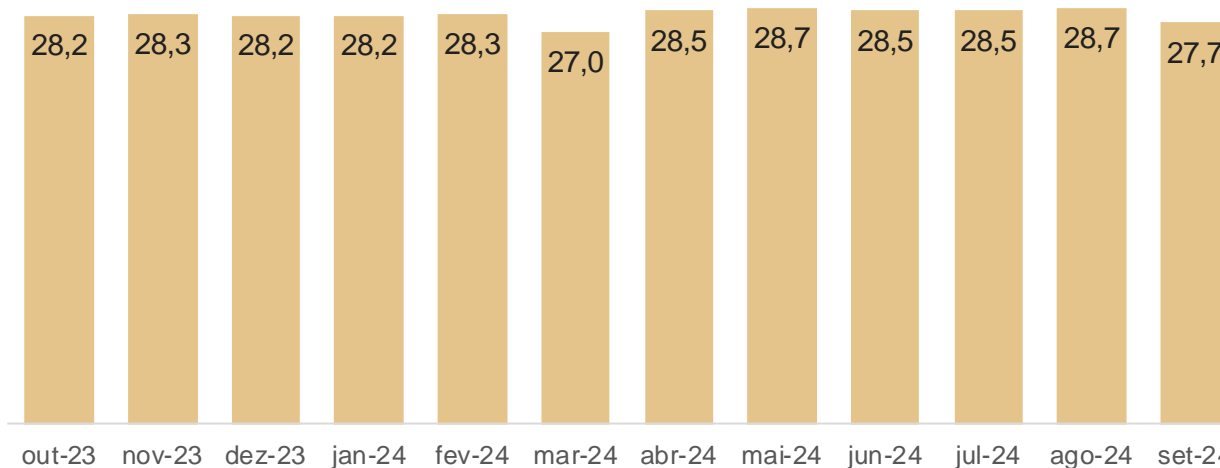
A variação entre ago/23 e out/23 ocorreu devido ao valor pago a menos por um dos locatários do Berlioz em ago/23, cujo valor foi compensado nos meses subsequentes. A variação verificada em dez/23 ocorreu devido à transição de um locatário do Ed. Prime Savassi. A variação em jan/24 ocorreu em função da desocupação do conjunto 2500 do Ed. Renaissance. A variação em mai/24 foi devida a reajuste e recebimento de juros e multa no mês, refletindo também na variação ocorrida em jun-24. A variação em jul/24 foi devida à atualização do valor do contrato do conjunto 2300 do Ed. Renaissance. A variação ocorrida entre jul e ago/24 foi devida a desconto de taxas municipais pagas a mais nos meses anteriores. A variação entre ago e set/24 ocorreu devido aos reajustes aplicados e ao início da exigibilidade de um dos contratos (encerramento de carência).



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 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, refletindo também na variação ocorrida em jun-24. A variação ocorrida entre jul e ago/24 foi devida ao recebimento de multa e juros. A variação entre ago e set/24 ocorreu devido à postergação do pagamento de um dos contratos.



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

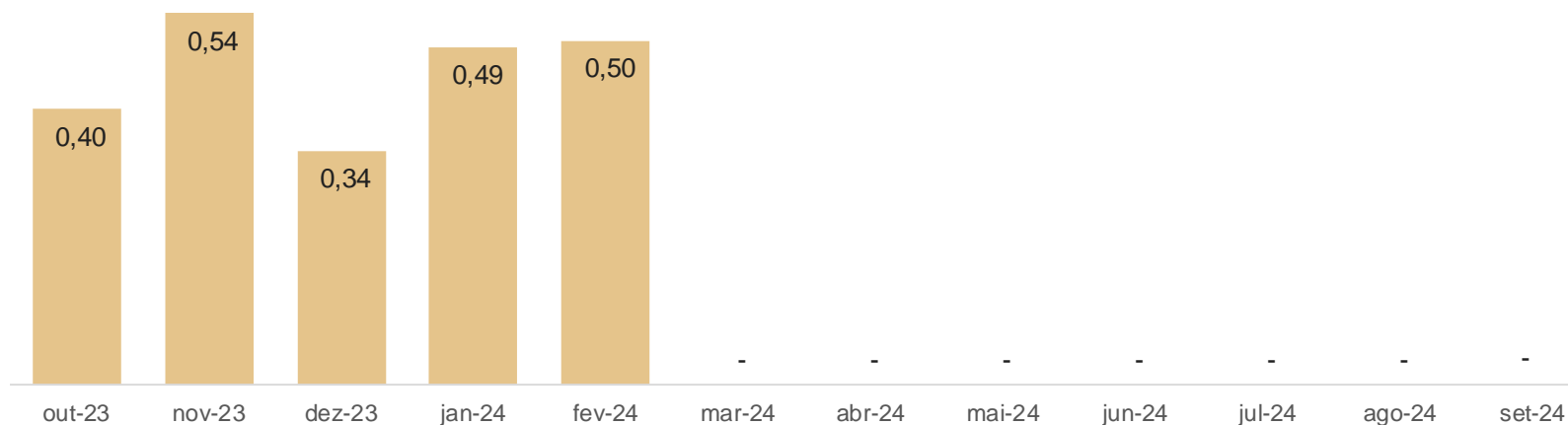
	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	1.199.005	1.138.421	1.132.750	1.170.647	1.133.050	1.486.113	14.471.009
Locação de escritórios corporativos	827.782	830.537	828.412	845.680	827.198	870.932	10.084.121
Investimentos em outros fundos e shopping	331.281	298.848	292.863	302.282	273.746	576.828	4.051.780
Outras Receitas	39.943	9.036	11.476	22.686	32.106	38.353	335.109
Despesas	(158.895)	(2.316.384)	(540.112)	(192.683)	(167.757)	(375.596)	(5.742.870)
Despesas operacionais	(98.141)	(2.332.822)	(429.856)	(112.059)	(73.721)	(267.983)	(4.871.089)
Despesas administrativas	(37.070)	(51.149)	(47.578)	(33.798)	(48.714)	(48.168)	(537.813)
Movimentos do FRA	(23.683)	67.586	(62.678)	(46.826)	(45.322)	(59.445)	(333.968)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.040.110	(1.177.964)	592.638	977.965	965.293	1.110.516	8.728.139
Saldo de arredondamentos	(1.040.110)	1.177.964	(592.638)	(977.965)	(965.293)	(1.110.517)	(4.185.063)
Remuneração total distribuída	-	-	-	-	-	-	4.543.076
Remuneração por cota	-	-	-	-	-	-	2,27

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 de mar-24 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.



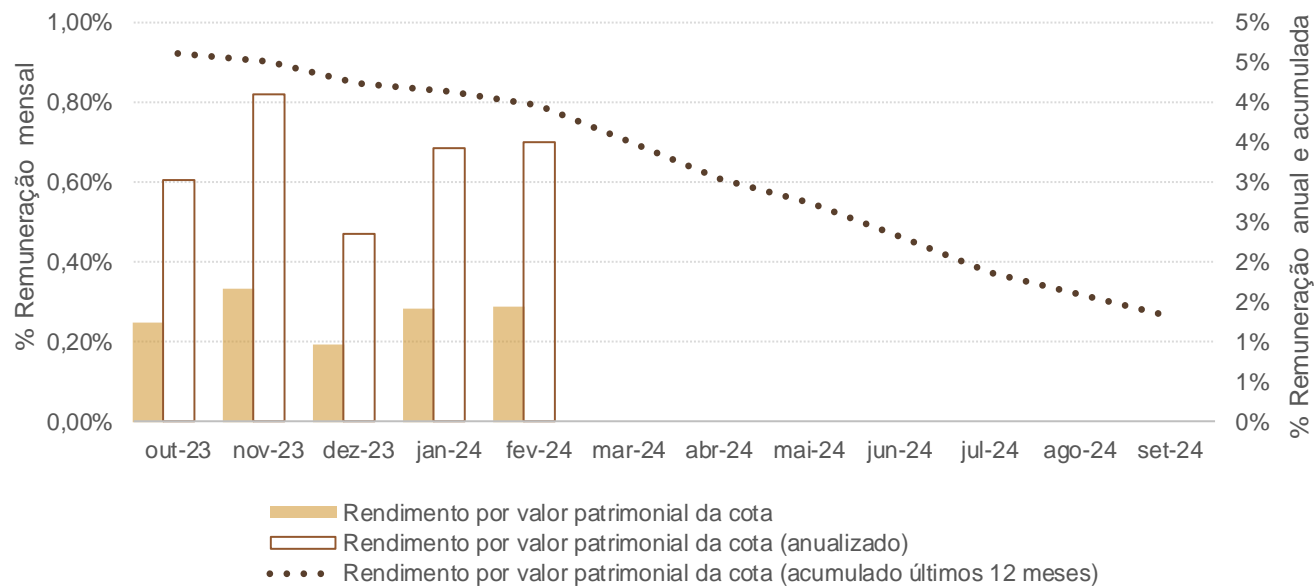
O resultado apurado nos meses de março e abril foi de R\$ 681.633 e R\$ 1.040.110 respectivamente que, correspondem a R\$ 0,34 e R\$ 0,52 por cota, respectivamente.

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.

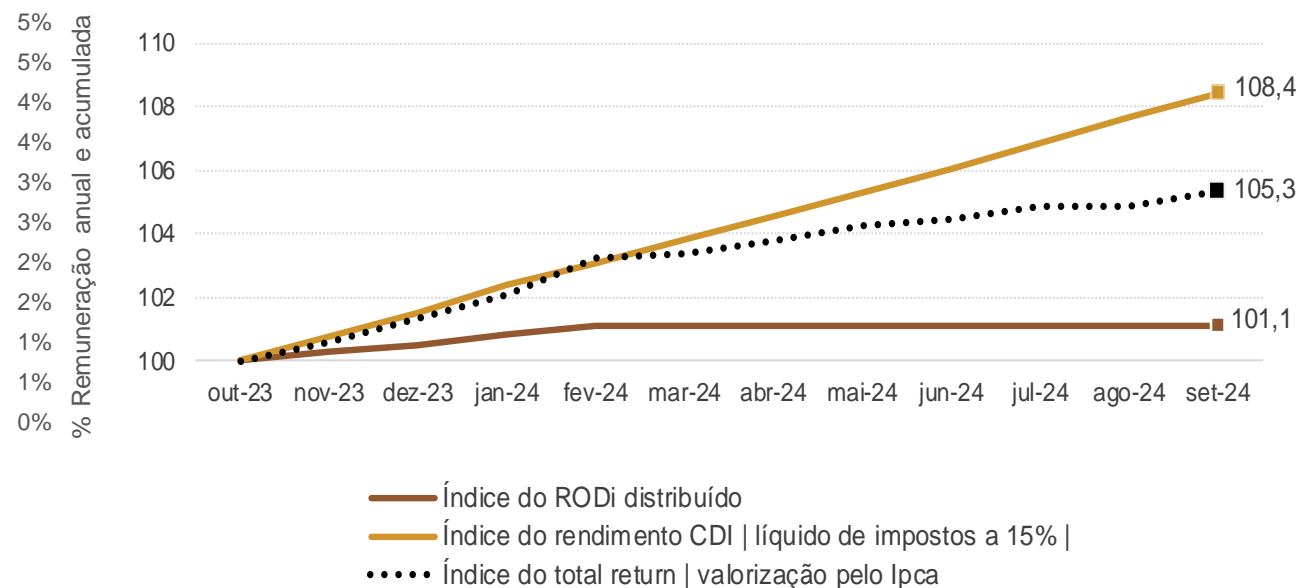
O resultado apurado em jun-24 foi de R\$ 0,25 por cota; em jul-24, R\$ 0,42 por cota, em ago-24 R\$ 0,41 por cota e em set-24 R\$ 0,48 por cota.

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/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
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 | 04/2029
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 | 08/2029 |
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