

Pedra Negra
Renda Imobiliária
FPNG11
relatório gerencial
dezembro/2024

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Pedra Negra Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de dezembro 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\$ 449.418.117,33

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 172,06

Valor de mercado da cota:
R\$ 300,00

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\$ 2.037.569,52

Destques e Comentários

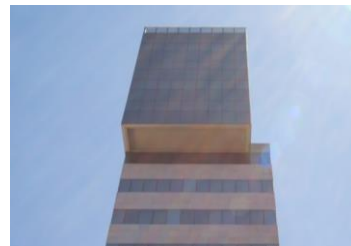
O resultado apurado no mês de dezembro foi de R\$ 983.714,96, que corresponde a R\$ 0,38 por cota. O referido resultado não foi distribuído em janeiro de 2025, com o objetivo de recompor o caixa, após a quitação do preço do Diamond Mall, realizada em novembro/2024. A interrupção temporária da distribuição foi aprovada em assembleia, realizada em abril/2024.

A receita de locação apresentou alta de 4,60% comparativamente ao mês anterior. Tal variação ocorreu principalmente devido ao início da exigibilidade do locatício da Sala 2500, do Edifício Renaissance. Adicionalmente, houve a contribuição do reajuste monetário anual do conjunto 1301 do Ed. Berlioz.

A receita proveniente da distribuição de resultado do fundo BRC Renda Corporativa (FATN11) permaneceu no mesmo patamar pelo décimo sexto mês consecutivo. Neste mês não houve rendimentos do Fundo Imobiliário Mint, cuja distribuição não é constante. As receitas provenientes do Diamond Mall aumentaram 52,58% em relação ao mês anterior, justificada pelo aumento do faturamento que ocorre no segmento de Shopping Center no período entre novembro e dezembro. Neste mês a receita total voltou aos patamares comparáveis aos últimos três meses, sendo que em novembro/24 houve uma elevação pontual decorrente do recebimento do retorno mínimo do Shopping Diamond Mall.

Em dezembro as despesas operacionais apresentaram uma redução significativa em relação ao mês anterior, voltando ao nível médio dos meses em que não incorreram despesas financeiras. Tal variação justifica-se pelo pagamento da última parcela da atualização monetária referente à aquisição da participação do Diamond Mall, realizada em novembro/24.

Neste mês foi aplicado o reajuste monetário anual do conjunto 1401 do Ed. Berlioz, do conjunto 601 do Ed. Prime Savassi e do conjunto 403 do Ed. Century Tower.



Ed. Prime Savassi



Ed. Renaissance



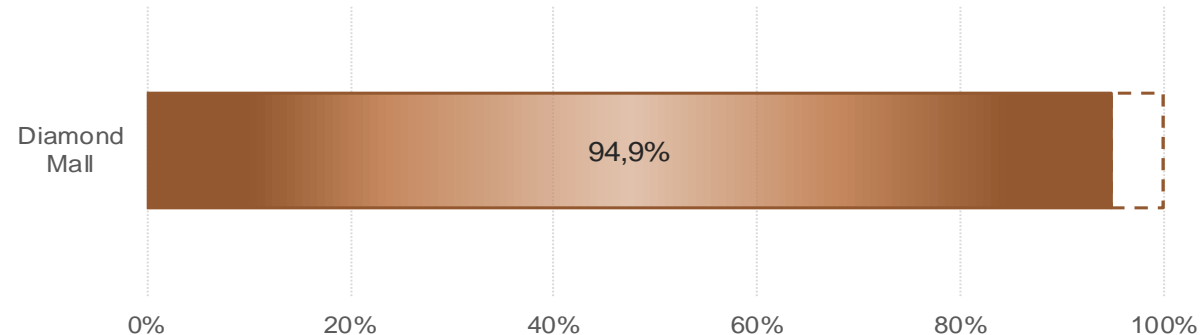
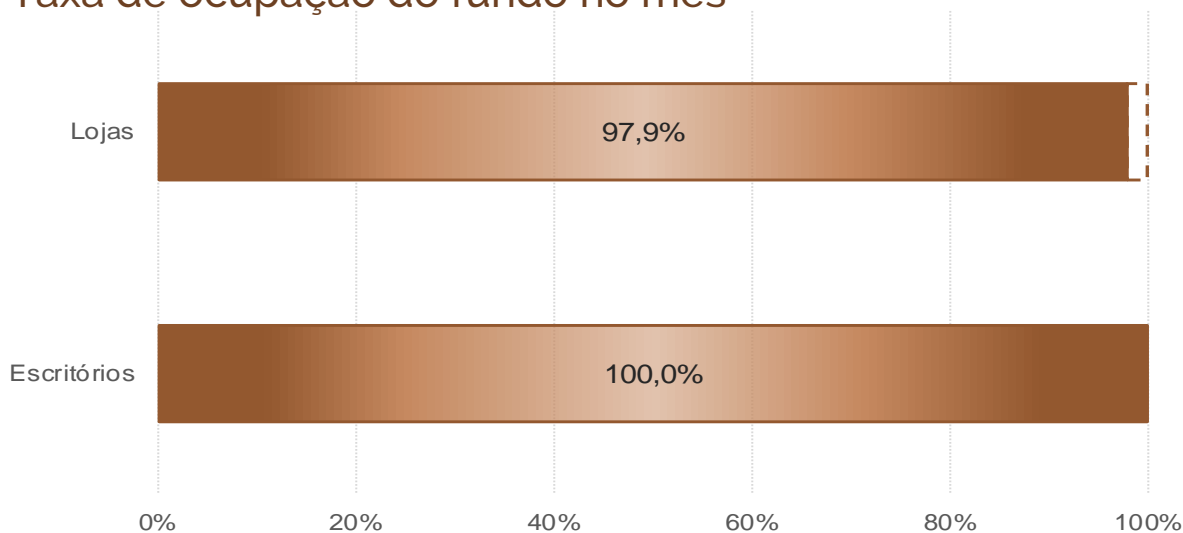
Ed. Century Tower



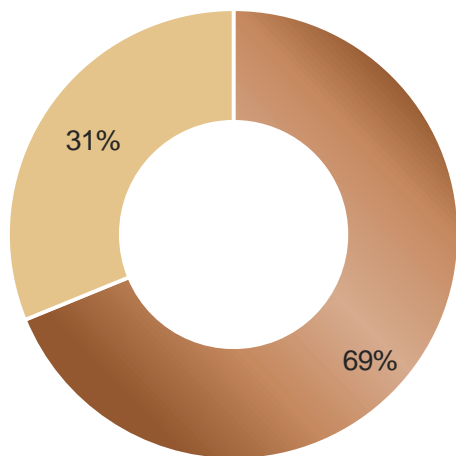
Shopping Diamond Mall

Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês

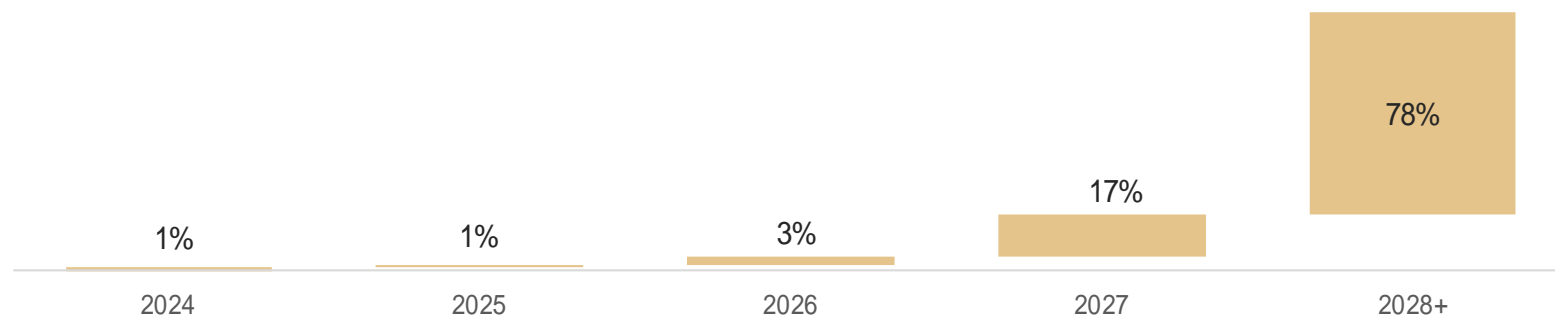


Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo (% do aluguel base)



Vencimento dos contratos de locação

(% do aluguel base)

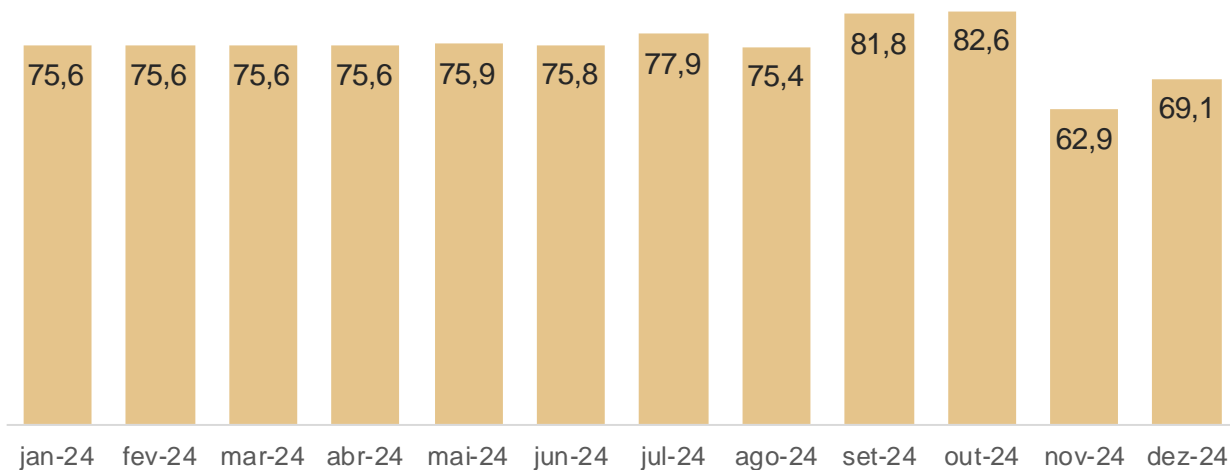


Há apenas um contrato com vencimento em 2024, o qual está em tratativas para renovação

Indicadores Operacionais

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

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). A variação em out/24 se deu em função do início da exigibilidade de um dos contratos. A variação em nov/24 ocorreu devido à revisão do valor de um dos contratos representativos do Ed. Berlioz, e da revisão da apropriação das receitas, sendo que parte das áreas do referido contrato, localizadas no térreo, mezanino e pilotis, passou a ser classificada como "loja". A variação em dez/24 é devida ao início da exigibilidade da locação da sala 2500 do Ed. Renaissance.

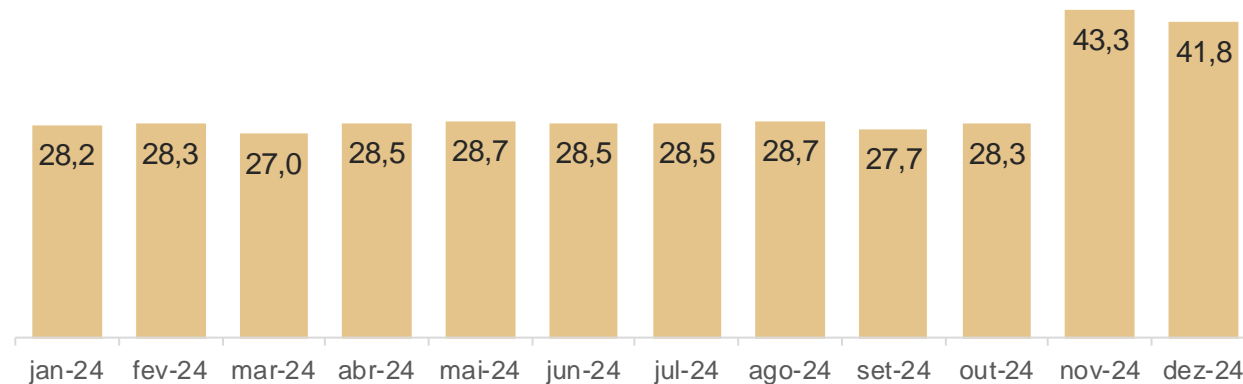


Para o cálculo da receita recebida/m², dos escritórios e lojas, não foi considerada a receita e a área do Ed. Concórdia, tendo em vista que o recebimento está ocorrendo no ambiente da investida TS-21 Participações SPE Ltda., e a receita sendo utilizada para cumprimento das obrigações do CRI.

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

A variação entre 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 variação em out/24 se deu em função do início da exigibilidade de um dos contratos.

A variação em nov/24 ocorreu devido ao início da exigibilidade de um dos contratos e pela reclassificação de determinadas áreas do térreo, mezanino e pilotis do Ed. Berlioz, que faz parte de um contrato único mais abrangente, cuja receita vinha sendo apropriada juntamente com a receita dos escritórios. Em dez/24 houve a postergação do pagamento de um dos contratos, o que justifica a variação indicada no gráfico.



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

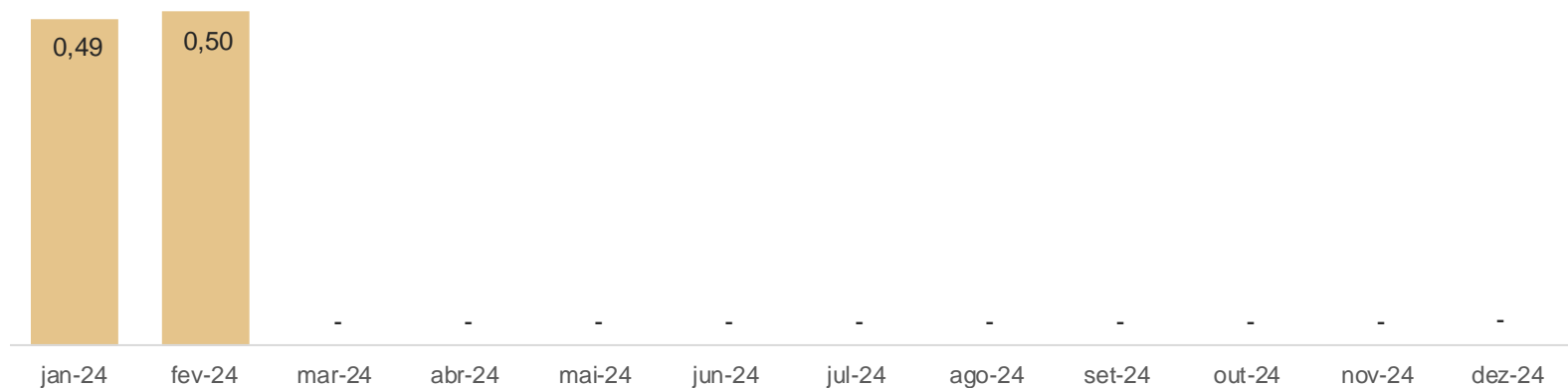
	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	1.170.647	1.133.050	1.486.113	1.229.012	6.308.977	1.256.007	19.675.626
Locação de escritórios corporativos e lojas	845.680	827.198	870.932	881.736	837.061	875.527	10.096.051
Investimentos em outros fundos e shopping	302.282	273.746	576.828	295.317	5.469.427	378.609	9.289.965
Outras Receitas	22.686	32.106	38.353	51.959	2.489	1.871	289.611
Despesas	(192.683)	(167.757)	(375.596)	(169.017)	(3.708.668)	(272.292)	(8.855.901)
Despesas operacionais	(112.059)	(73.721)	(267.983)	(65.891)	(3.417.836)	(150.122)	(7.654.881)
Despesas administrativas	(33.798)	(48.714)	(48.168)	(53.965)	(51.925)	(114.218)	(626.767)
Movimentos do FRA	(46.826)	(45.322)	(59.445)	(49.160)	(238.908)	(7.952)	(574.252)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	977.965	965.293	1.110.516	1.059.995	2.600.309	983.715	10.819.725
Saldo de arredondamentos	(977.965)	(965.293)	(1.110.517)	(1.059.995)	(2.600.309)	(983.715)	(8.838.384)
Remuneração total distribuída	-	-	(0)	(0)	-	-	1.981.341
Remuneração por cota	-	-	-	-	-	-	0,99

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.



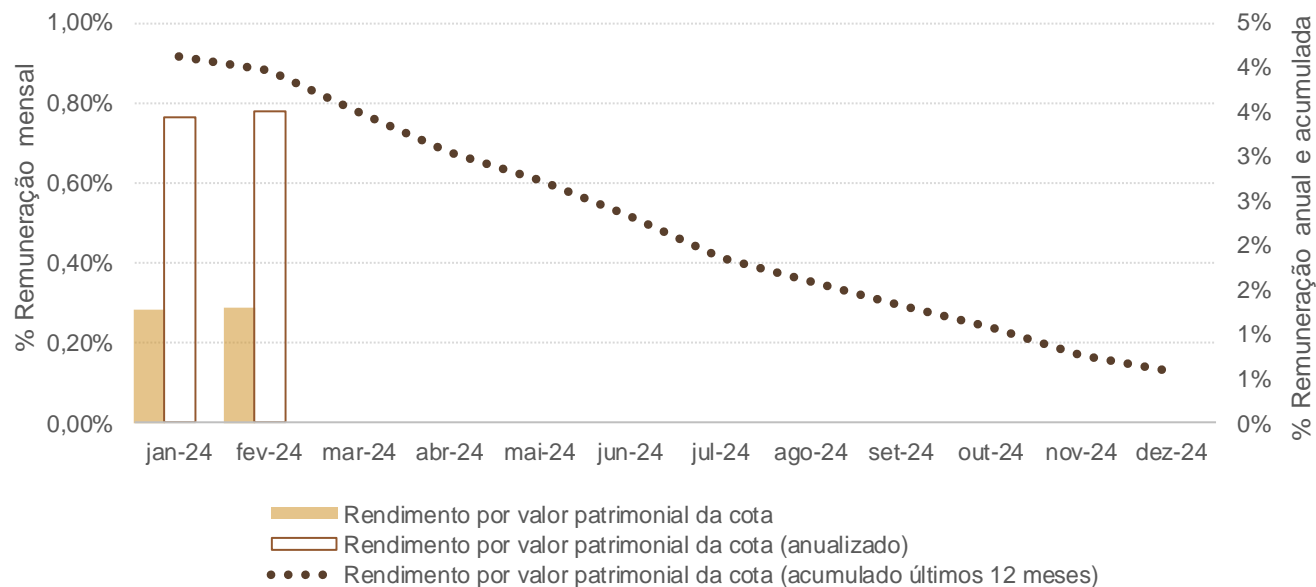
O resultado apurado nos meses de março e abril foi de R\$ 681.633 e R\$ 1.040.110 respectivamente que, correspondem a R\$ 0,34 e R\$ 0,52 por cota, respectivamente.

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.

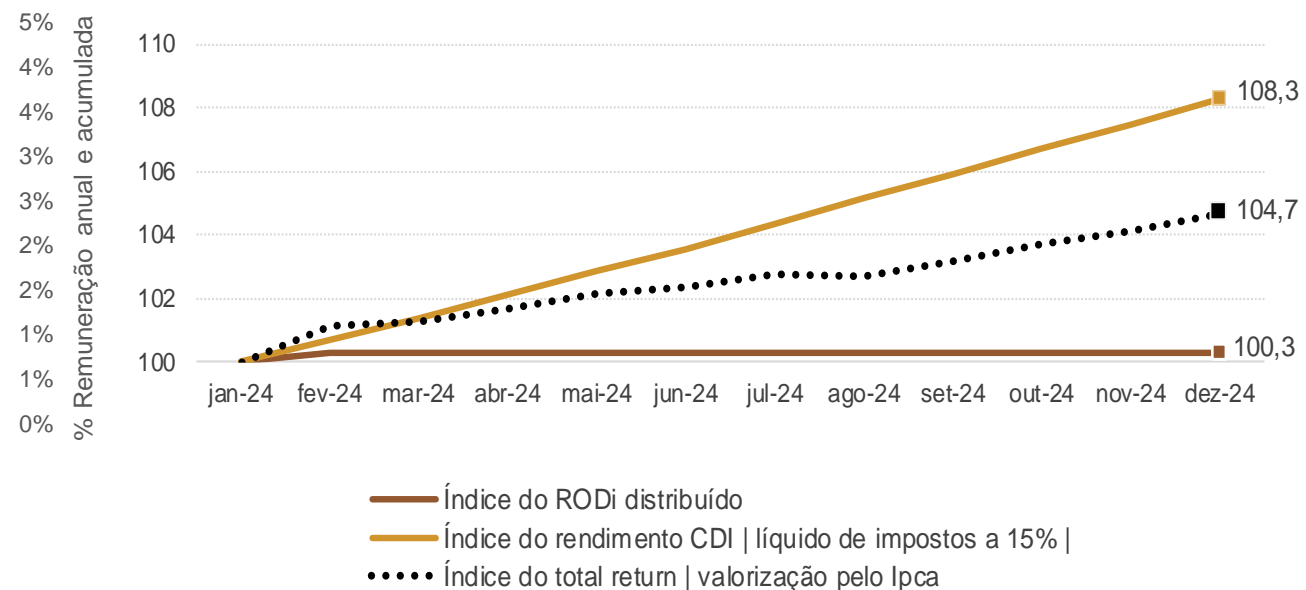
O resultado apurado em jun-24 foi de R\$ 0,25 por cota; em jul-24, R\$ 0,42 por cota, em ago-24 R\$ 0,41 por cota e em set-24 R\$ 0,48 por cota e em out-24, R\$ 0,46 por cota, em nov-24, R\$ 1,00/cota e em dez-24, R\$ 0,38 por cota.

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 jan/24), 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 | 11/2027
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 | 10/2029
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.

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