Pedra Negra Renda Imobiliária FPNG11

relatório gerencial
fevereiro/2024

BR CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Fundo Imobiliário

Pedra Negra Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 29 de fevereiro 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 Edifico 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$ 347.868.023,23

Valor Patrimonial da cota:
R$ 173,82

Valor de mercado da cota:
R$ 85,07

Rendimento por cota no mês:
R$ 0,50

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

Aplicações financeiras:
R$ 3.913.896,24

UNITAS BRCAPITAL

Destaques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 14 de março, **R$ 0,50** por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de fevereiro de 2024. A distribuição foi R$ 0,01 superior à distribuição do mês de janeiro, que corresponde a um crescimento de 2,04%.

A receita de locação não apresentou variação significativa em relação ao mês anterior. 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 sexto mês consecutivo.

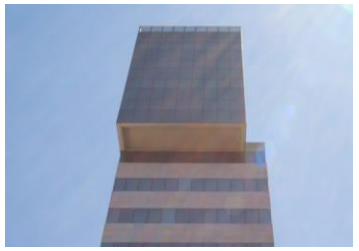
As receitas provenientes do Diamond Mall apesentaram redução de aproximadamente R$ 200 mil, retornando ao patamar aproximado à média do último semestre/23. A variação positiva ocorrida na receita recebida em janeiro/24 reflete o desempenho do shopping no período de final de ano. Portanto, é esperado que no mês de fevereiro a receita volte à média dos meses em que não há fatos ou datas comemorativas específicas.

As despesas apresentaram redução de 81,49% em relação a janeiro, tendo em vista que em janeiro incorreram despesas pontuais de IPTU e condomínio.

Em fevereiro houve o reajuste monetário anual do contrato das salas 1001/1002, e do depósito 37/40 do Edifício Concórdia. Neste mês foi locada a sala 201 do Ed. Concórdia, cujo contrato terá vigência até janeiro/29.

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



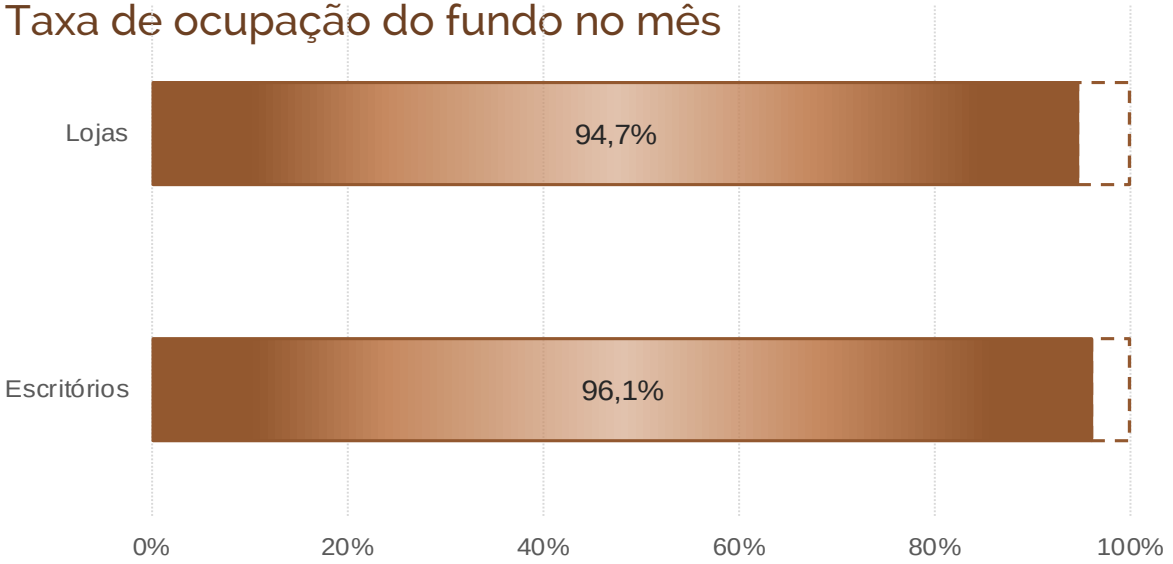
Ed. Century Tower

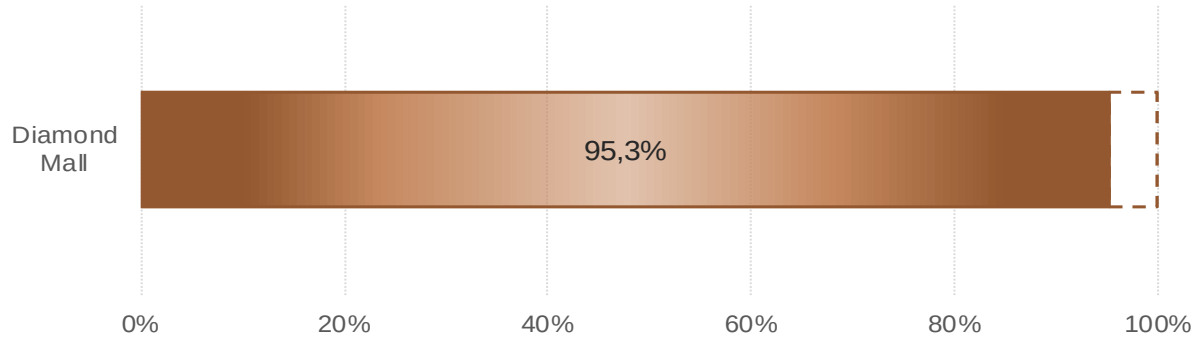


Shopping Diamond Mall

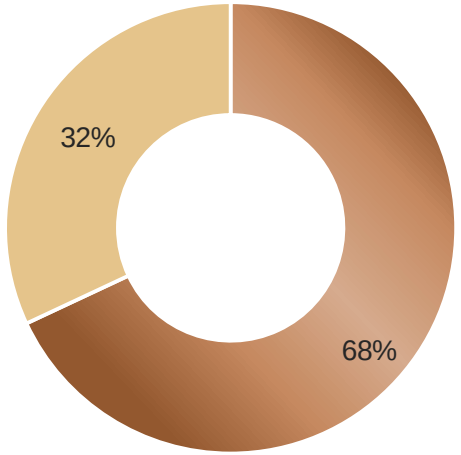
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



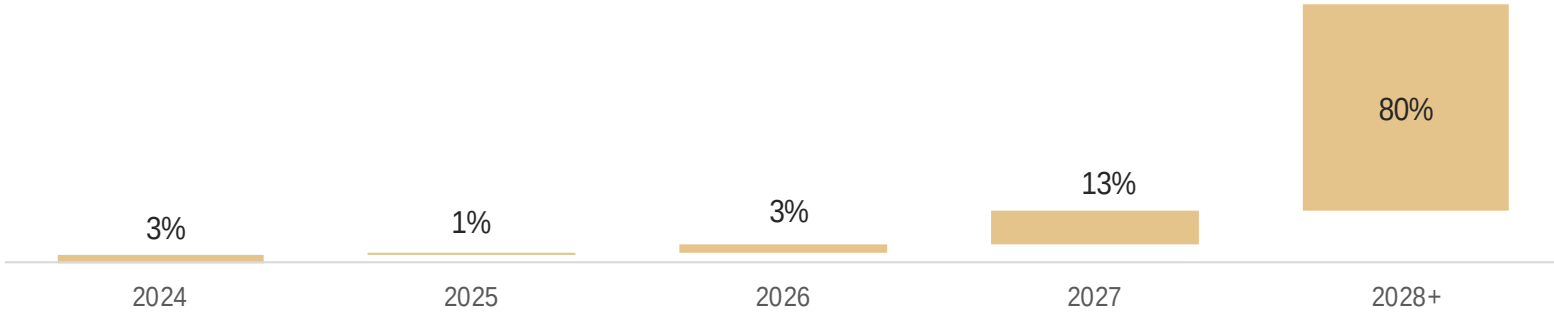


Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo (% do aluguel base)



Vencimento dos contratos de locação

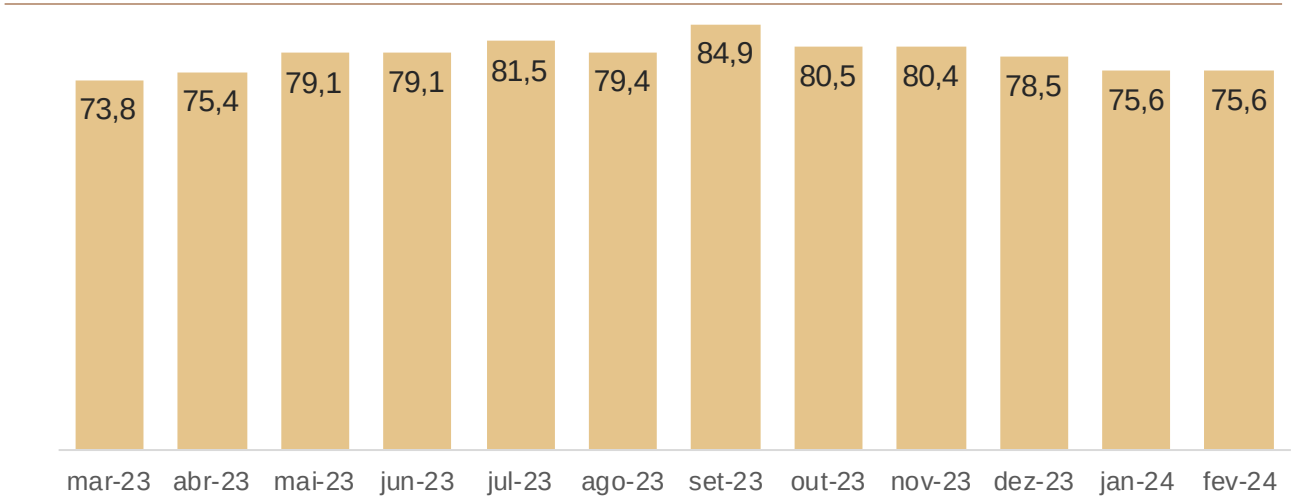
(% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

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

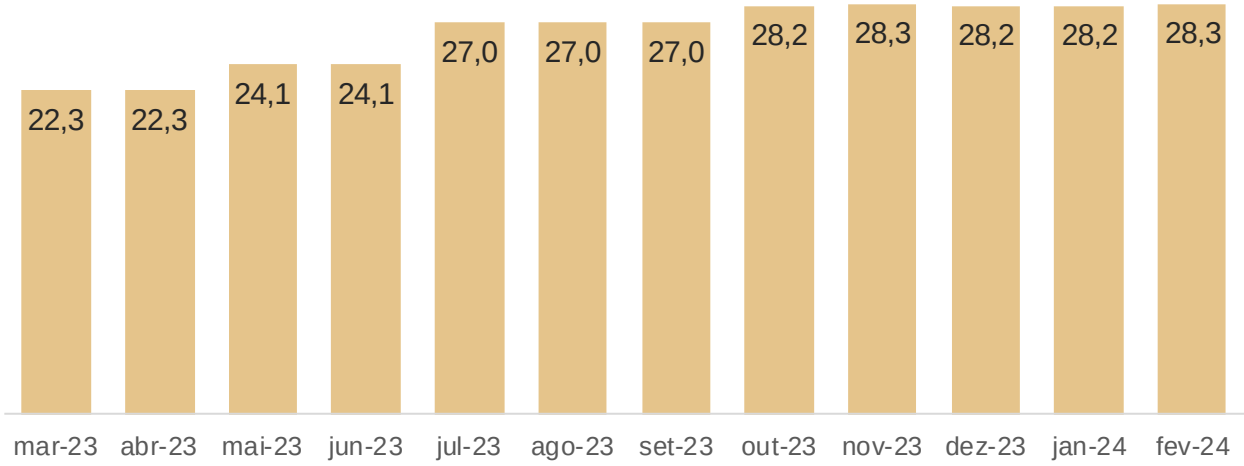
A variação em abr/23 se deve ao início do locatício do cj. 403 do Ed. Century Tower. A variação em mai/23 se deve ao reajuste do conj. 501 do Ed. Century. A variação em jul/23 se deve ao início da exigibilidade do locatício do conj. 402 do Ed. Century. A variação entre ago/23 e out/23 ocorreu devido 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 locação das lojas 4 e 5 do Ed. Berlioz, associada aos reajustes aplicados de jan/23 a mar/23, resultaram na variação positiva do valor por metro quadrado de março. 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 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.

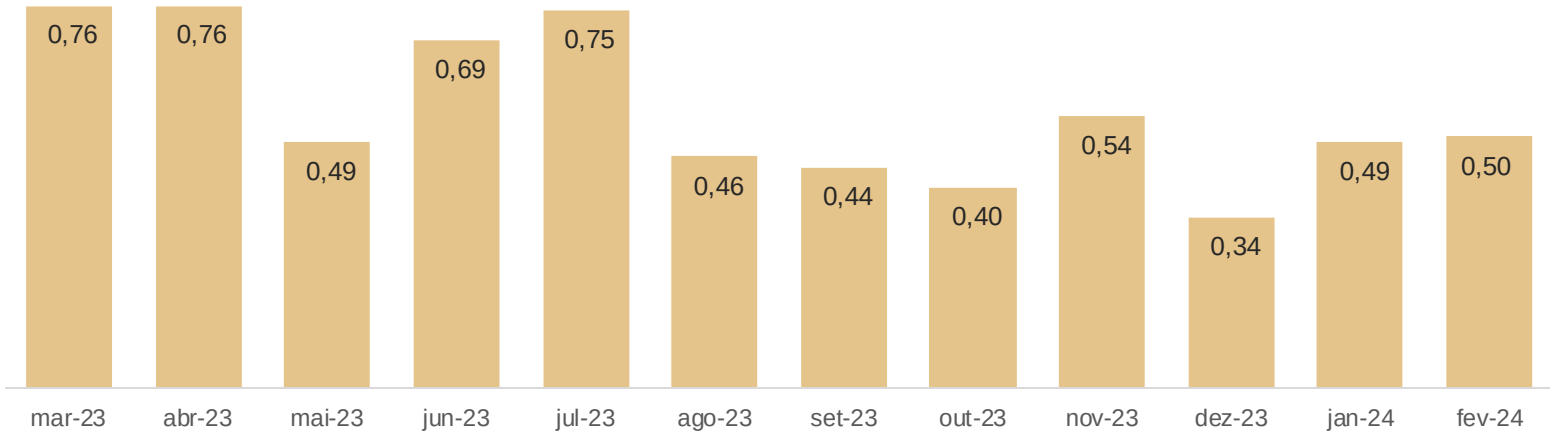
Demonstração de Resultados

	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	**1.252.153**	**1.215.119**	**1.206.797**	**1.167.463**	**1.354.485**	**1.145.532**	**13.638.041**
Locação de escritórios corporativos	892.688	866.006	866.576	849.812	826.686	827.013	10.220.157
Investimentos em outros fundos e shopping	317.161	324.794	311.196	269.177	494.532	292.997	2.978.554
Outras Receitas	42.305	24.318	29.026	48.474	33.266	25.522	439.330
Despesas	**(576.108)**	**(405.686)**	**(143.605)**	**(487.655)**	**(368.400)**	**(146.102)**	**(3.149.332)**
Despesas operacionais	(583.591)	(352.407)	(66.212)	(431.438)	(293.466)	(54.335)	(2.521.988)
Despesas administrativas	(46.884)	(36.783)	(42.121)	(52.250)	(41.333)	(49.157)	(531.234)
Movimentos do FRA	54.367	(16.497)	(35.272)	(3.968)	(33.601)	(42.610)	(96.109)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	**676.046**	**809.433**	**1.063.192**	**679.808**	**986.085**	**999.430**	**10.488.709**
Saldo de arredondamentos	106.471	(8.891)	17.540	653	(5.421)	1.248	(3.944)
Remuneração total distribuída	**782.517**	**800.542**	**1.080.732**	**680.461**	**980.664**	**1.000.678**	10.484.765
Remuneração por cota	**0,44**	**0,40**	**0,54**	**0,34**	**0,49**	**0,50**	**6,62**

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

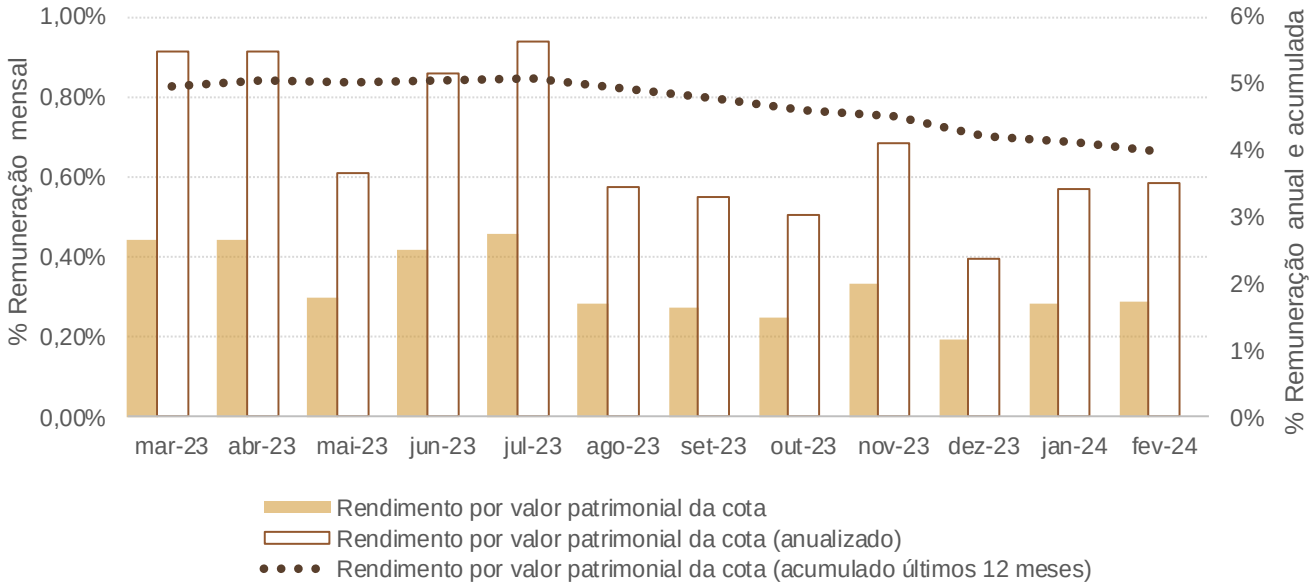
Remuneração por cota (em R$, últimos 12 meses)



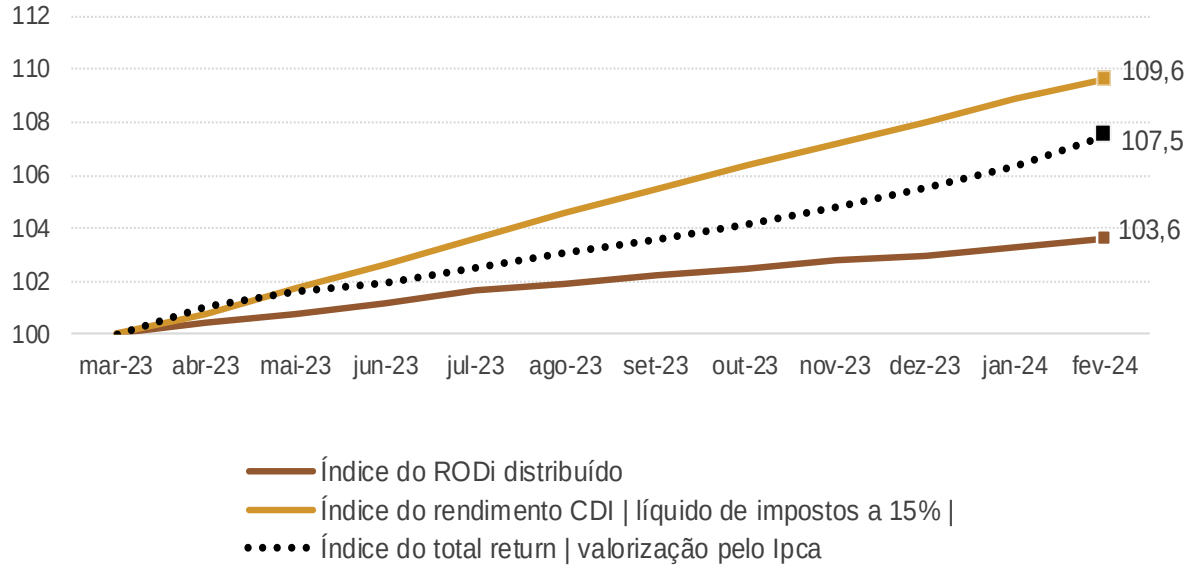
UNITAS BR CAPITAL

Remuneração

Remuneração sobre valor patrimonial por cota mensal, anualizada e acumulada (últimos 12 meses)



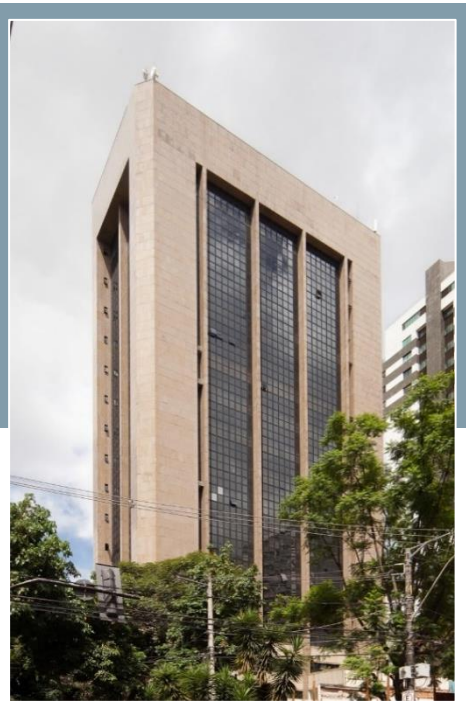
Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em mar/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 Ipca.

Os Ativos

Edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas | lojas



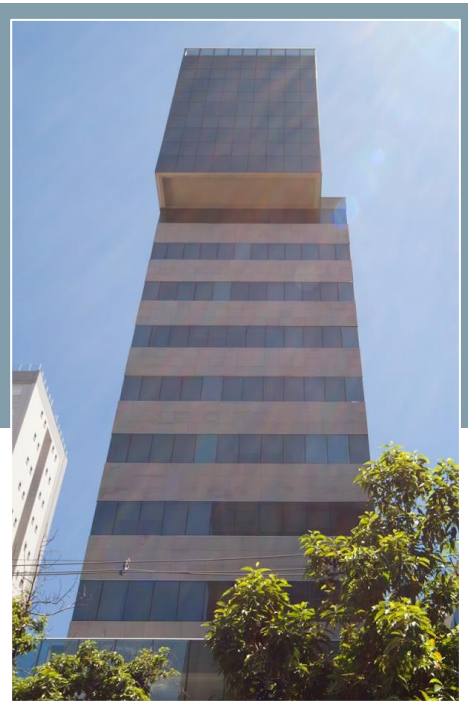
Ed. Berlioz

Localização:	Belo Horizonte
ABL:	Escritórios: 4.783,5 m²
	Lojas: 2.293,3 m²
Vencimento de Contrato:	11/2024 | 02/2026
	02/2029
Índice de reajuste:	IGP-M | IPCA



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

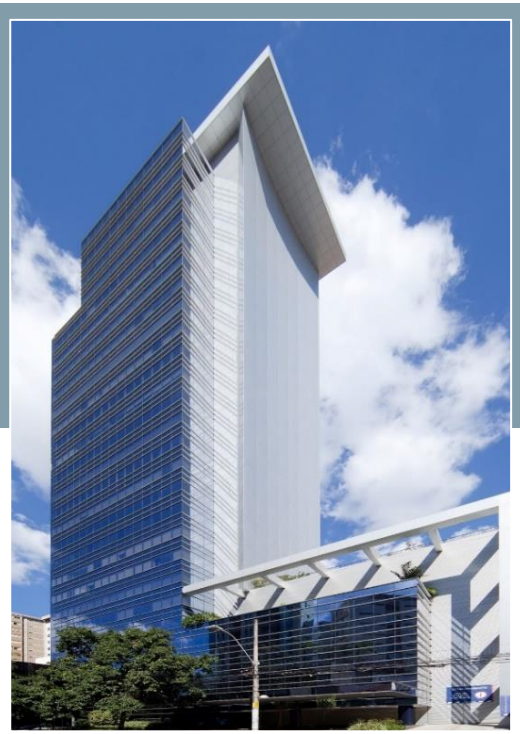


Ed. Prime Savassi

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:	03/2024
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 m²
Vencimento de Contrato:	01/2026
Índice de reajuste:	IGP-M



Telhanorte

Localização:	Belo Horizonte
ABL:	4.910,8* m²
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 BRCAPITAL

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