

Pedra Negra
Renda Imobiliária
FPNG11

relatório gerencial
dezembro/2025 a março/2026



Pedra Negra Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 31 de março de 2026

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\$ 19.595 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. 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, Em junho de 2025, o Edifício Concórdia foi transferido para o ambiente do fundo, e a SPE foi extinta.

O fundo também possui investimentos alocados no Fundo de Investimento Imobiliário o BRC Renda Corporativa. Teve posição no FII Mint Educacional (MINT11), tendo sua **posição liquidada em maio/2025**.

Destques

Informações
de 31/03/26

*Exceto quando
indicado diferente
data

Patrimônio líquido:
R\$ 654.422.271,18

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 215,03

Valor de mercado da cota:
R\$ 465,05

Disponibilidades:
R\$ 28.682.342,18

Fundo de Reposição de Ativos
(incluído nas disponibilidades):
R\$ 2.623.228,55

Quantidade de cotas na data
do fechamento do resultado **:
3.043.447

Receita Operacional Bruta:
R\$ 4.312.384

Receita de locação:
R\$ 3.260.354

Resultado Operacional:
R\$ 2.717.078

Resultado apurado
por cota no mês
R\$ 0,89

Despesas Totais (inclui CRI):
R\$ 1.595.307

Despesas Operacionais (inclui CRI)
R\$ 1.258.989

CRI (juros + despesas no mês):
R\$ 1.070.544

Cotistas
143

Liquidez
(volume negociado no mês)
R\$ 4.185,45
Informações 31/03/26

ABL:
42.419,61 m²
(incluída a fração do Diamond
Mall e ABL | Boma | do Edifício
Concórdia).

Total Investido em imóveis
R\$ 721.279.000

Total investido no FII:
R\$ 4.808.500

** O fechamento do
resultado ocorre no
4º dia útil do mês
subsequente ao
mês de referência.



Destaques e Comentários

RESULTADO

O resultado apurado em março de 2026, **foi de R\$ 2.717.078 que corresponde a R\$ 0,89** por cota. Conforme assembleia realizada em maio de 2025, os rendimentos líquidos do Fundo têm sido retidos, visando complementar, se necessário, o investimento no Retrofit do Edifício Berlioz Corporate.

RECEITAS E DESPESAS

Receita de locação

Em janeiro de 2026 a receita de locação foi de R\$ 6,35 milhões, apresentando variação positiva de R\$ 2,6 milhões em relação a dezembro, pois houve apropriação de valores cumulativos repassados pela securitizadora em 2025.

Em fevereiro, a receita de locação foi de R\$ 4,19 milhões, ficando ainda acima da média mensal do último trimestre de 2025, porque houve recebimento cumulativo de valores retroativos do Studio do Edifício Concórdia. Em março, a receita de locação foi de R\$ 3,26 milhões, ficando em torno de R\$ 300 mil abaixo da média do último trimestre, principalmente devido à transição de locatários, com a desocupação do conjunto 2300 do Edifício Renaissance em janeiro e do conjunto 602 do Edifício Prime Savassi, em novembro de 2025. Ambos estão em prospecção.

Outros fatores que influenciaram a variação da receita do período foram: receita variável do estacionamento do Edifício Concórdia, conforme contrato; reflexo dos reajustes contratuais do período; aluguel dos conjuntos 1001 e 1002 do Ed. Concórdia postergado em janeiro e pago cumulativamente em março; nova locação das lojas 4 e 5 do Edifício Berlioz a partir de janeiro, ainda em período de carência, bem como o início da exigibilidade do novo contrato das lojas 1 e 2 do Edifício Berlioz, em fevereiro.



Destques e Comentários

Outras receitas

Em dezembro de 2025, houve o recebimento da receita complementar anual proveniente do arrendamento do Clube Atlético Mineiro, no valor de R\$ 4,5 milhões.

Os dividendos recebidos do Fundo FATN11 no período foram de R\$ 40.000 por mês. A receita proveniente do Shopping Diamond Mall no período de dezembro de 2025 a março de 2026 somou R\$ 1,48 milhão.

Despesas

Nos meses de dezembro de 2025 e janeiro de 2026, as despesas operacionais se mantiveram em torno de R\$ 2 milhões. Em fevereiro e março de 2026, o montante ficou em torno de R\$ 1,5 e 1,3 milhão respectivamente. Dentre os principais fatores que impactaram tais variações, destacam-se as despesas com melhorias de ativos, incluindo a compra de equipamentos para o sistema de climatização do Ed. Berlioz, em dezembro de 2025, e as obras da fachada do Edifício Concórdia, em janeiro de 2026. Além disso, em fevereiro e março de 2026, não incidiram despesas com IPTU e as despesas com serviços de terceiros não foram significativas.

Reajustes contratuais e transição de locatários

Neste período, aplicou-se o reajuste monetário anual nos contratos da loja 3 do Edifício Berlioz; sala 201 | salas 1001 e 1002 | salas 1101 e 1102 do Edifício Concórdia e loja 2 do Edifício Concórdia.

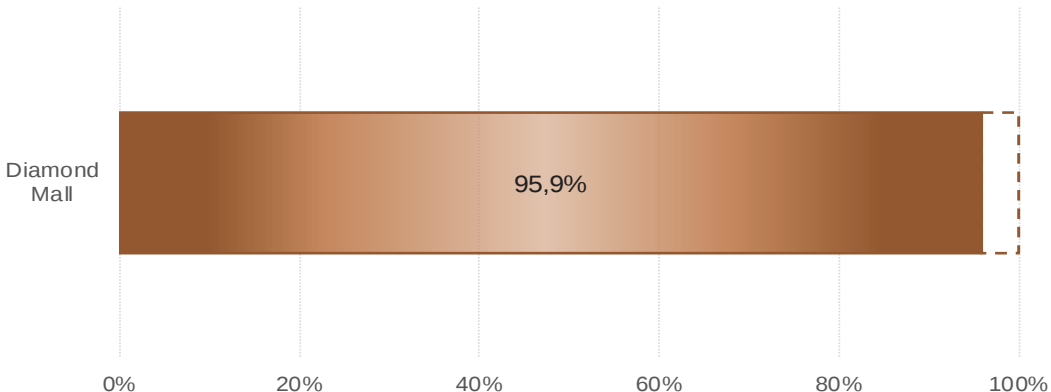
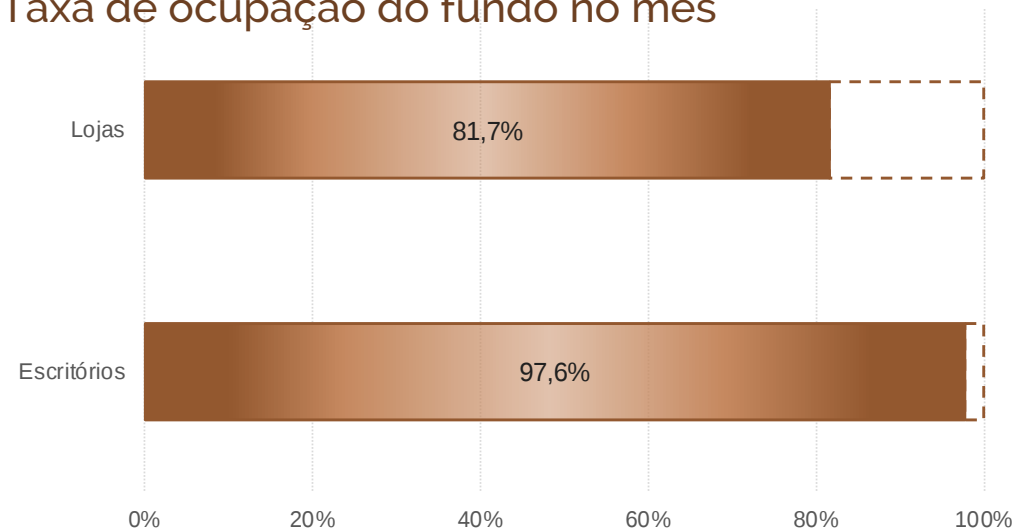
O contrato da loja 08, localizada em Itaúna - MG, cujo contrato tinha vencimento previsto para janeiro de 2026, foi renovado por mais 36 meses, passando a vigorar até janeiro de 2029.

Em novembro de 2025 foi encerrada a locação de uma área de aproximadamente 1.440m² do Edifício Berlioz, que contemplava os seguintes espaços: "pilotis", parte do térreo e áreas de estacionamento. Esses espaços permanecem desocupados e em prospecção desde dezembro. Essas áreas integravam um contrato que abrange outros pavimentos, cujas locações permanecem vigentes.

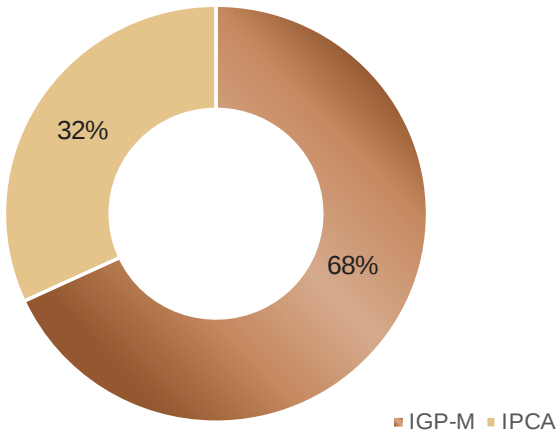


Indicadores Operacionais

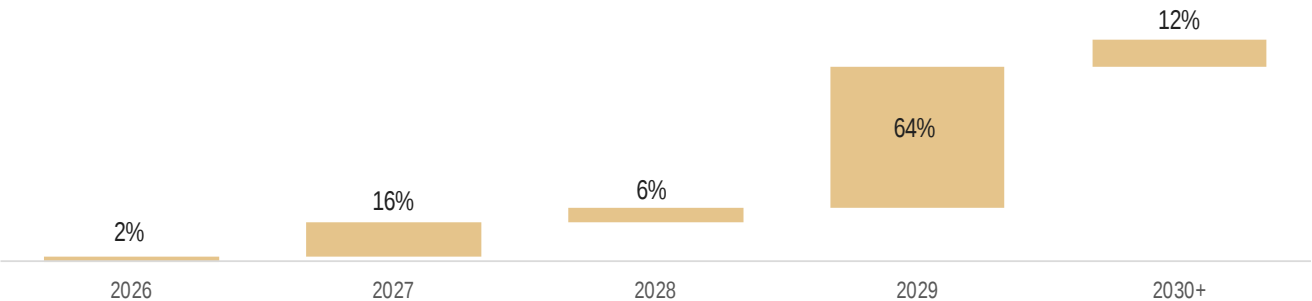
Taxa de ocupação do fundo no mês



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



Vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



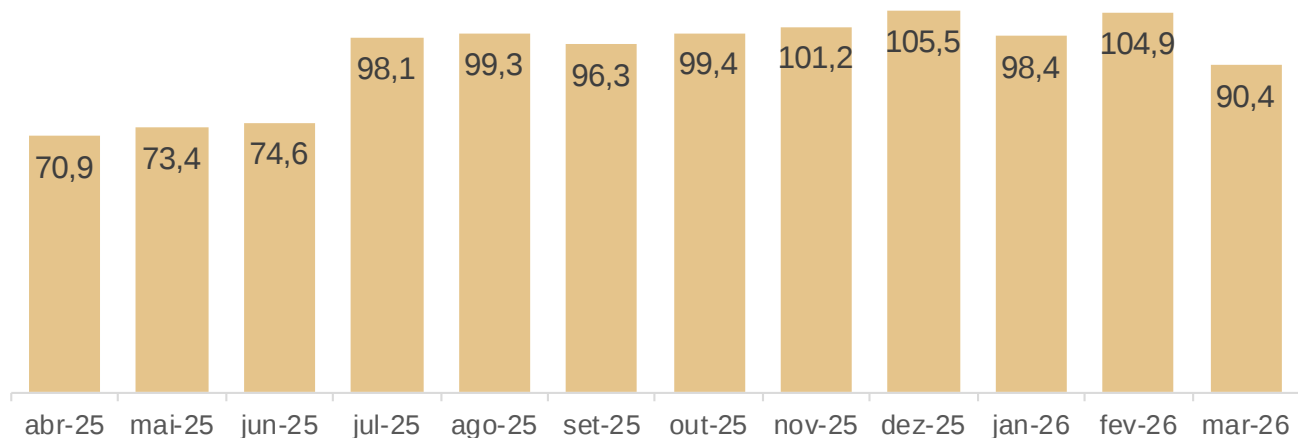
Indicadores Operacionais

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

Não houve reajustes aplicados na competência de dezembro.

Até junho de 2025, a receita do Ed. Concórdia ocorreu no ambiente da SPE. A partir de julho, a receita passou a ocorrer no ambiente do fundo. Portanto, a receita e a ABL passaram a ser consideradas no cálculo de receita / m² de ABL a partir de julho.

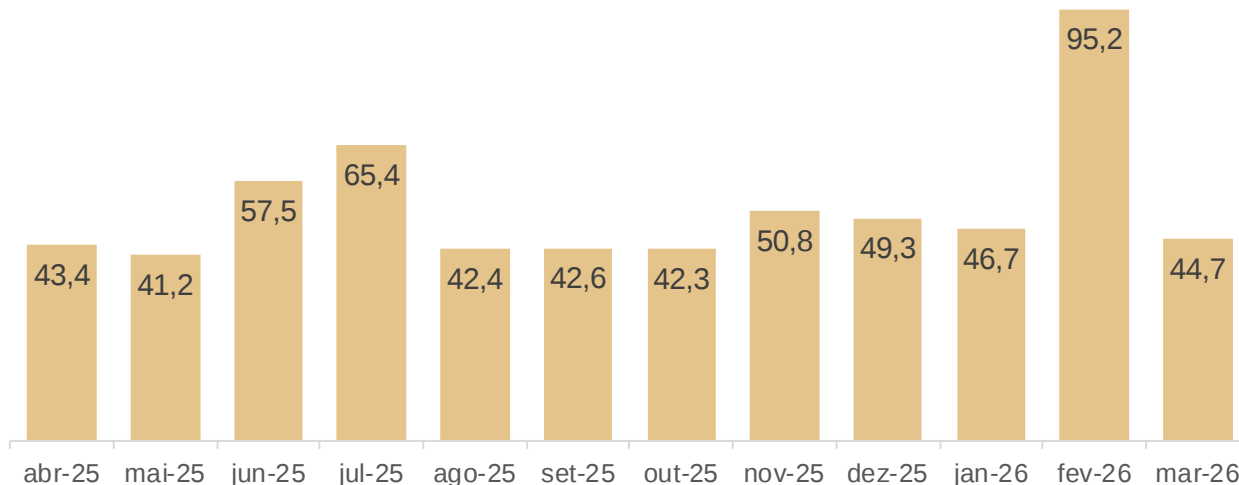
Em função da disposição dos depósitos do Edifício Concórdia e de mudanças contratuais dos mesmos, podem ocorrer pequenas variações de metragem de um mês para o outro. Em dezembro de 2025, houve ajuste de área dos depósitos.



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

Os valores do studio do Edifício Concórdia foram recebidos na conta da SPE e repassados ao fundo. Meses em que ocorreram os repasses:

- Junho/25: R\$ 169.754,04;
- Julho/25: R\$ 242.970,78;
- Fevereiro/26: R\$ 487.690,00
- Para fins do gráfico ao lado, a área do studio foi computada nos meses em que houve o repasse.
- As áreas e receitas das lojas do Ed. Concórdia passaram a ser computadas a partir de julho/25.

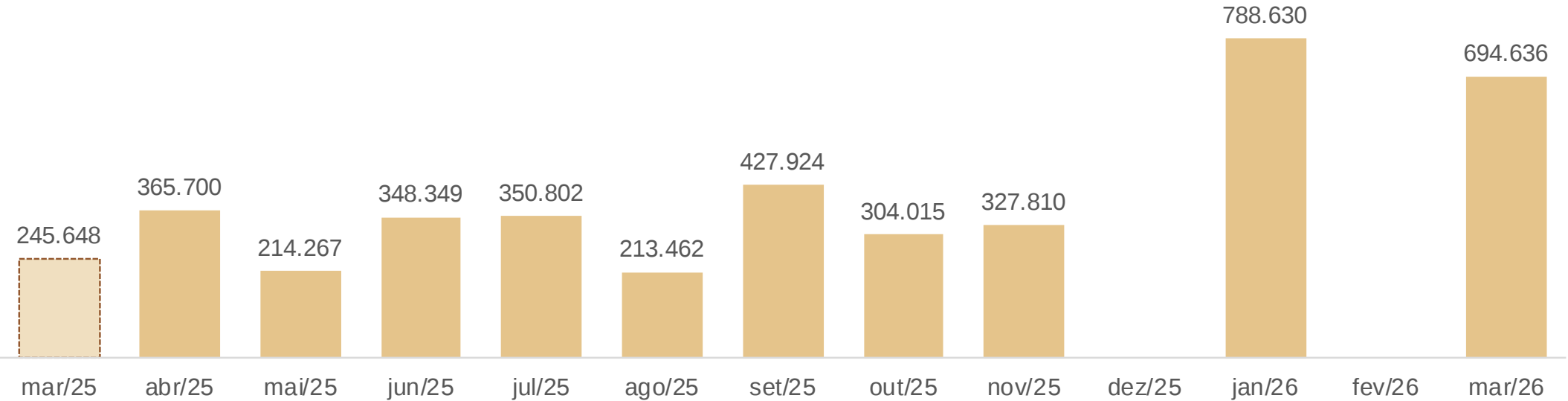


Indicadores Operacionais

Receita do arrendamento do Diamond Mall

(em reais, últimos 13 meses)

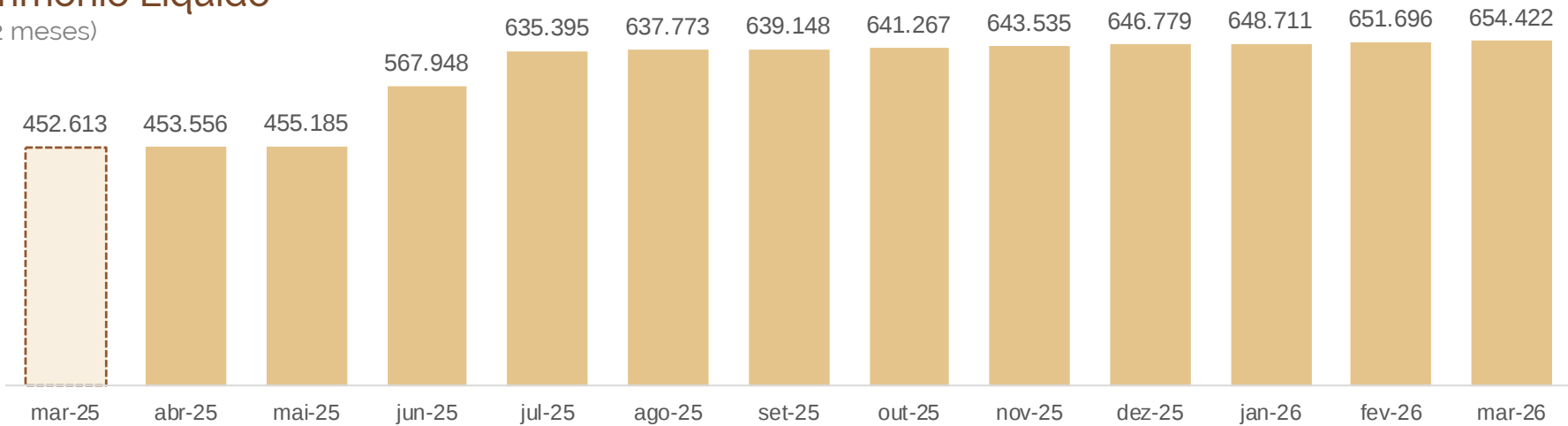
- Em dezembro de 2025, foram recebidos R\$ 4,5 milhões referentes à renda anual mínima pactuada contratualmente;
- As receitas mensais de dezembro de 2025 e fevereiro de 2026 foram recebidas cumulativamente nos meses subsequentes.



Patrimônio Líquido

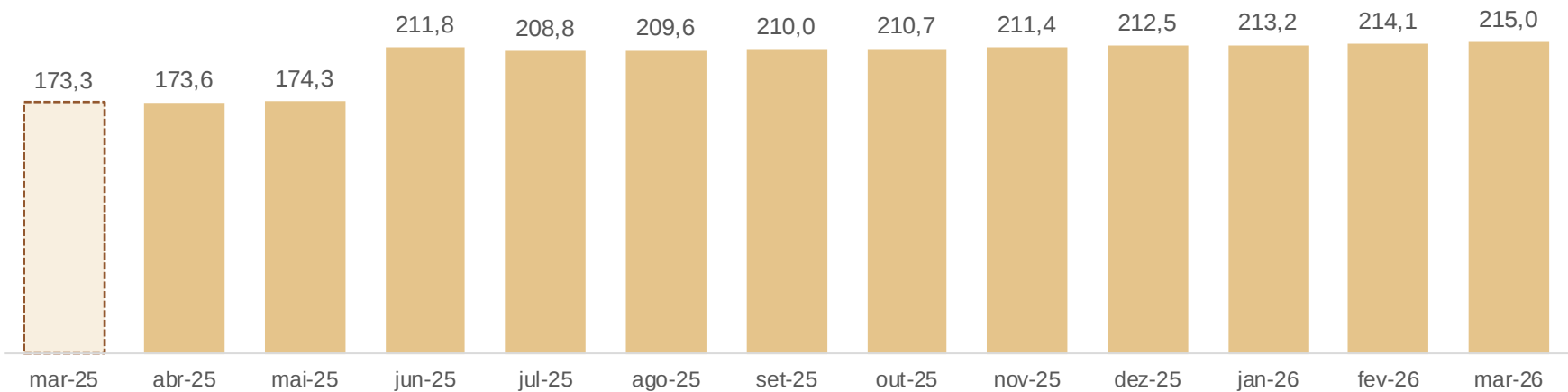
Evolução do Patrimônio Líquido

(em Reais mil, últimos 12 meses)



Valor Patrimonial da Cota

(em Reais, últimos 12 meses)



Demonstração de Resultados

(em Reais)

	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	4.121.158	4.057.548	8.486.452	7.480.991	4.474.441	4.312.384	47.274.265
Locação de escritórios corporativos e lojas	3.555.095	3.633.301	3.748.052	6.353.885	4.189.701	3.260.354	35.952.800
Investimentos em outros fundos e shopping	344.015	367.810	4.500.000	828.630	40.000	734.636	9.292.069
Outras Receitas	222.048	56.437	238.400	298.476	244.740	317.394	2.029.397
Despesas	(2.249.850)	(2.155.947)	(2.376.262)	(2.556.680)	(1.989.240)	(1.595.307)	(22.442.377)
Despesas operacionais	(1.762.482)	(1.752.000)	(2.010.885)	(1.948.847)	(1.549.641)	(1.258.989)	(18.872.533)
Despesas administrativas	(322.522)	(241.645)	(25.919)	(308.594)	(260.622)	(163.823)	(1.702.393)
Movimentos do FRA	(164.846)	(162.302)	(339.458)	(299.240)	(178.978)	(172.495)	(1.867.451)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.871.308	1.901.602	6.110.189	4.924.310	2.485.201	2.717.078	24.831.888
Saldo de arredondamentos	(1.871.308)	(1.901.602)	(6.110.189)	(4.924.310)	(2.485.201)	(2.717.078)	(13.669.624)
Remuneração total distribuída	-	-	-	-	-	-	12.615.757
Resultado por cota auferido no mês	0,61	0,62	2,01	1,62	0,82	0,89	8,25
Remuneração distribuída por cota	-	-	-	-	-	-	4,83

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.

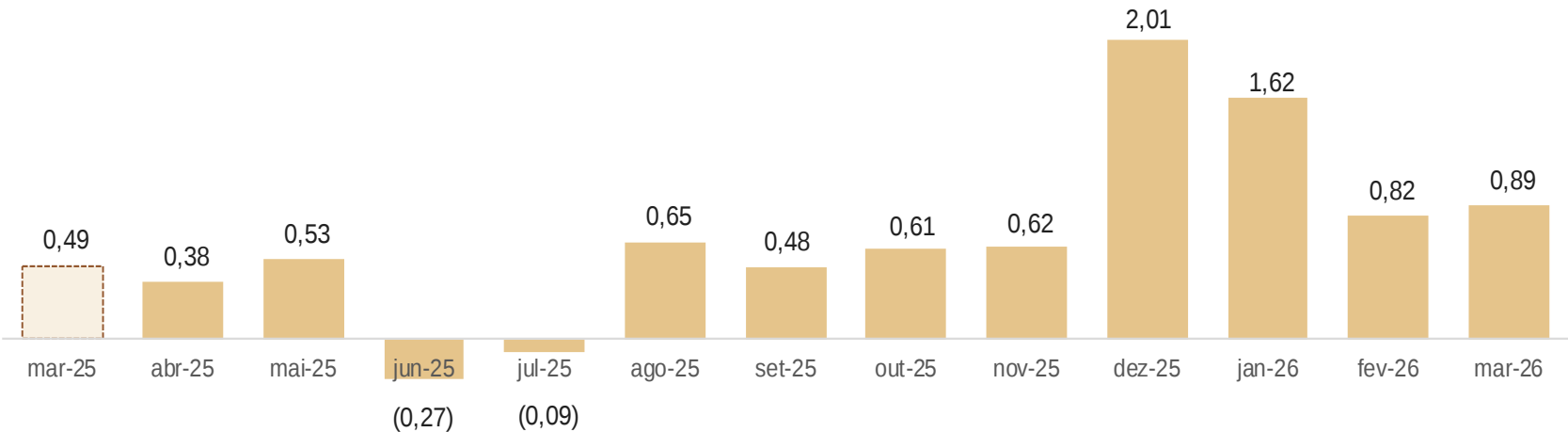
Demonstração de Resultados

Resultado auferido por cota no mês (em R\$, últimos 12 meses)

Conforme aprovado em assembleia, os rendimentos líquidos do Fundo têm sido retidos, visando complementar, se necessário, o investimento no Retrofit do Edifício Berlioz Corporate.

Maio-2025

distribuição de **R\$ 4,83** por cota com a entrega de novas cotas ao preço de R\$ 181,39.



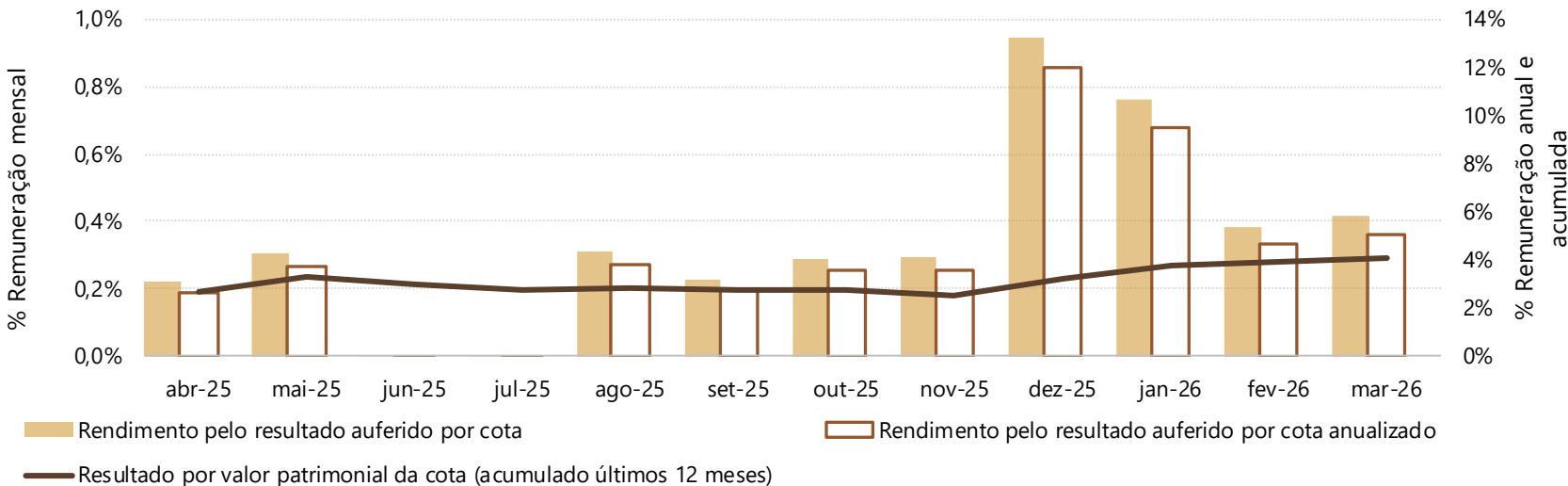
Remuneração

Remuneração por cota

(em R\$, últimos 12 meses)

Dezembro de 2025: elevação do rendimento em decorrência da receita complementar proveniente do arrendamento do Diamond Mall.

Em janeiro de 2026, houve apropriação de valores retroativos de locação recebidos na conta da securitizadora e repassados ao fundo.



Os Ativos

Edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas | lojas



● Ed. Berlioz

Localização:	Belo Horizonte
ABL:	Escritórios: 4.783,5 m ² Lojas: 2.293,3 m ²
Vencimento de Contrato:	04/2027 09/2027 11/2027 12/2027 07/2028 02/2029 02/2030 09/2030 01/2031
Índice de reajuste	IGP-M



● Ed. Century Tower

Localização:	Belo Horizonte
ABL:	1.404,9 m ²
Vencimento de Contrato:	08/2026 04/2027 07/2027 09/2028 11/2028
Índice de reajuste:	IGP-M IPCA

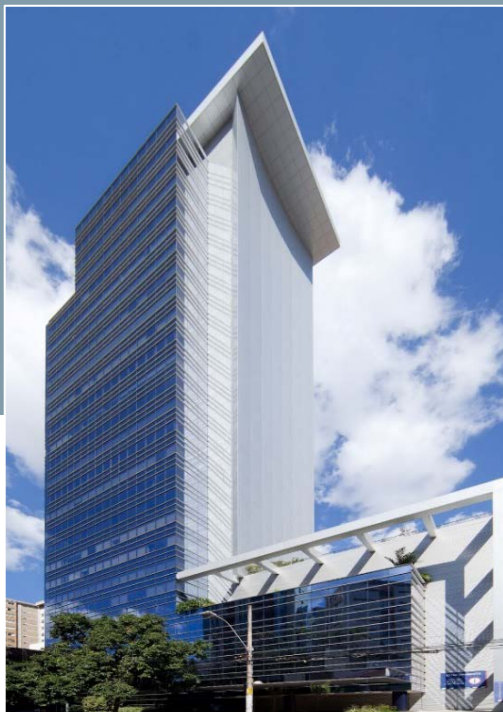


● Ed. Prime Savassi

Localização:	Belo Horizonte
ABL:	862,6 m ²
Vencimento de Contrato:	07/2026 09/2026 11/20026
Índice de reajuste:	IGP-M

Os Ativos

Edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas | lojas



● Ed. Renaissance

Localização: Belo Horizonte
ABL: 1.018,4 m²
Vencimento de Contrato: 04/2029
Índice de reajuste: IGP-M



● Ed. Concórdia

Localização: Nova Lima
ABL (Boma): 24.418 m²
(corresponde a uma fração de 77% do edifício)
Vencimento de Contrato: 01/2027 | 04/2027 | 07/2027 | 02/2028 | 08/2028
01/2029 | 08/2029 | 10/2029 | 01/2030 | 09/2035
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:	01/2029
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 50 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