

Pedra Negra  
Renda Imobiliária  
FPNG11  
relatório gerencial  
novembro/2025



# Pedra Negra Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS  
Dados de 30 de novembro de 2025

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 e Comentários

## RESULTADO

O resultado apurado em novembro de 2025, **foi de R\$ 1.901.602 que corresponde a R\$ 0,62** por cota. Conforme assembleia realizada em maio de 2025, os rendimentos líquidos do Fundo têm sido retidos, visando complementar, se necessário, o valor das despesas com a dissolução da Concórdia Corporate SPE Ltda., e para o investimento no Retrofit do Edifício Berlioz Corporate.

## RECEITAS E DESPESAS

### **Receita de locação**

A receita de locação apresentou aumento de 2% comparativamente ao mês anterior, o que corresponde a aproximadamente R\$ 78 mil. Tal variação ocorreu devido aos seguintes fatores, sinalizados com (+) e (-):

- (+) início da exigibilidade contratual de um conjunto do Ed. Century Tower;
- (+) reajuste monetário anual aplicado na competência de outubro, em contratos de conjuntos do Ed. Berlioz, do Ed. Prime Savassi, do Ed. Century Tower, do Ed. Concórdia e da loja da Av. Amazonas;
- (+) recebimento de antecipação de valores das salas 1101 e 1102 do Ed. Concórdia;
- (+) recebimento de encargos por postergação no pagamento de dois contratos;
- (-) receita variável do estacionamento do Ed. Concórdia, conforme contrato.

### **Outras receitas**

A receita proveniente da distribuição de resultado do FATN11 foi de R\$ 40.000, que corresponde a R\$ 0,80 por cota. A receita do Shopping Diamond Mall apresentou aumento de aproximadamente 8%, o que representa 23,8 mil de acréscimo.

### **Despesas**

Em novembro as despesas operacionais não apresentaram variação significativa em relação ao mês anterior, tendo uma redução de 0,6%.

### **Reajustes contratuais e transição de locatários**

Neste mês foi aplicado o reajuste monetário anual nos contratos do conjunto 1301 do Ed. Berlioz e do depósito 39 do Ed. Concórdia.

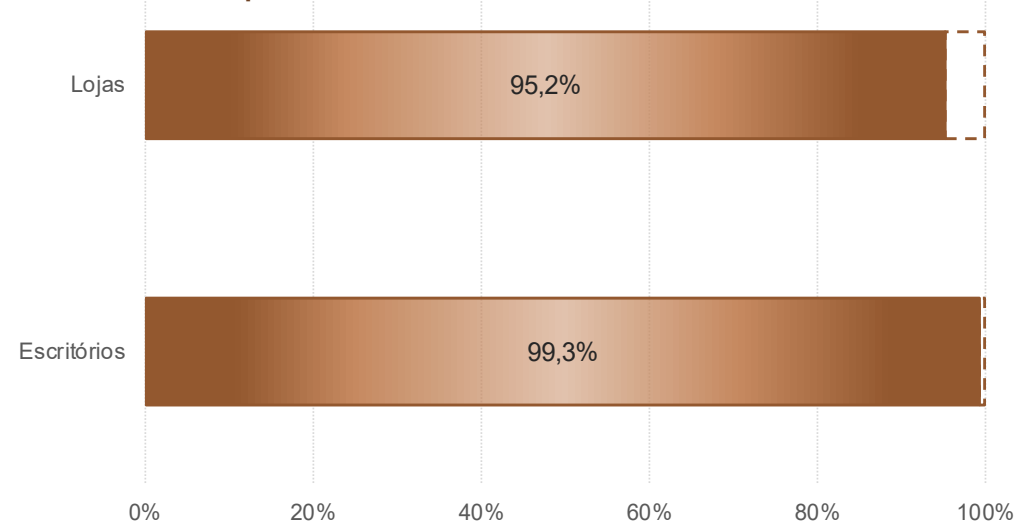
Foi encerrado o contrato do conjunto 602 do Ed. Prime Savassi e há prospecções para nova contratação.

Foi encerrado o contrato do Century Tower – cj 402. (desocupação na segunda quinzena de novembro). Há tratativas para início de novo contrato em dezembro/2025.

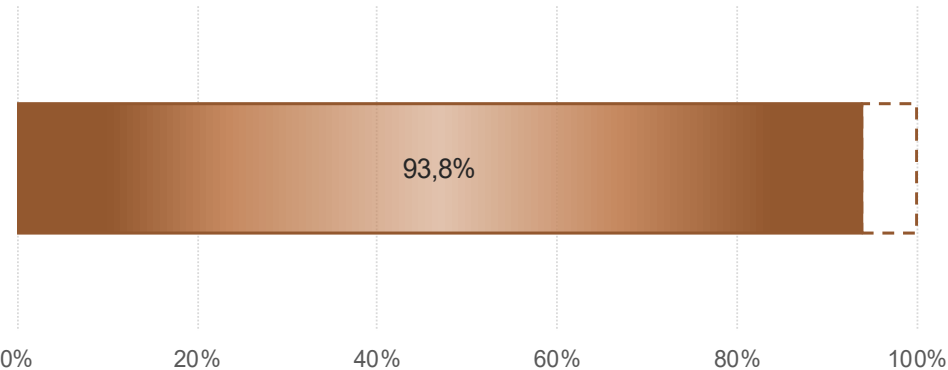


# Indicadores Operacionais

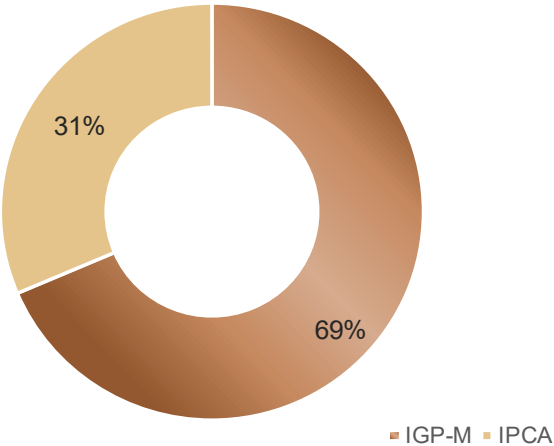
## Taxa de ocupação do fundo no mês



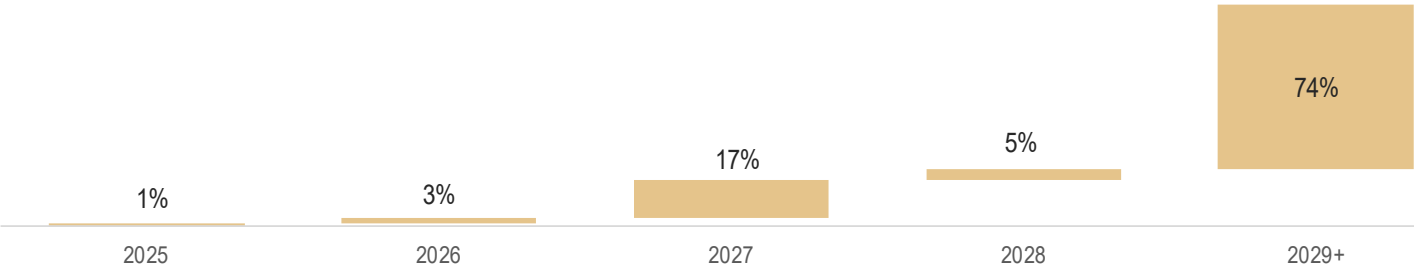
Diamond Mall



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



## Vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



Contrato com vencimento previsto para 2025 | Century Tower – cj 402.  
Desocupação do imóvel na segunda quinzena de novembro. Há tratativas para início de novo contrato em dezembro/2025.

# Indicadores Operacionais

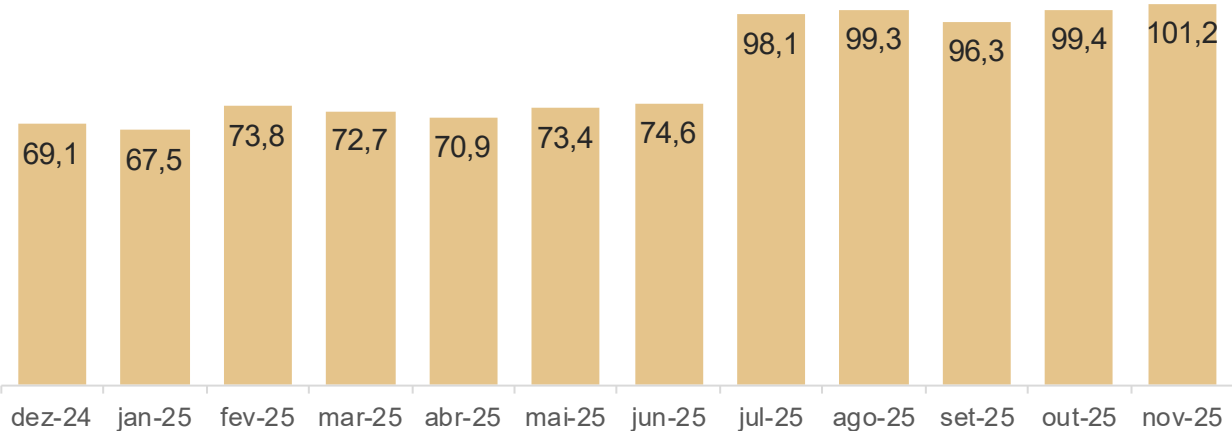
Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)

Últimos reajustes aplicados | competência outubro/novembro

- Depósito 39 do Ed. Concórdia | **(5,17%)** | IPCA
- Conjunto 1301 do Ed Berlioz **(0,91%)** | IGPM

Até junho a receita do Ed. Concórdia não ocorreu no ambiente do fundo. A partir de julho, receita e área do concórdia entram para no cálculo de receita / m² de ABL

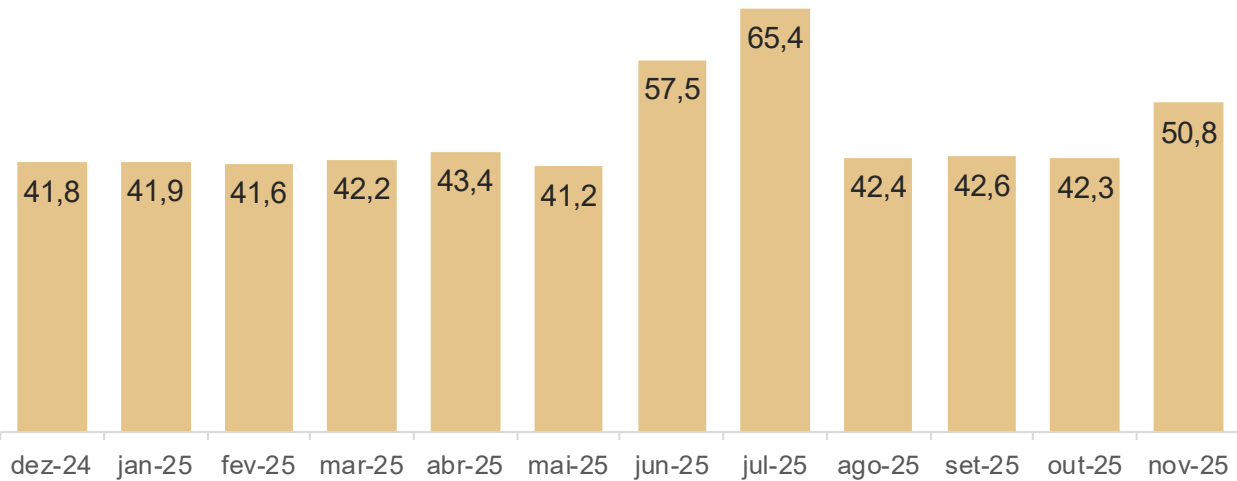
Em função da disposição dos depósitos do Ed. Concórdia e das mudanças ocasionais contratuais dos mesmos, pode haver variação de metragem de um mês para o outro.



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

Junho e Julho | recebimento dos valores do Studio:

- Junho: R\$ 169.754,04;
- Julho: R\$ 242.970,78;
- Área do Studio computada somente em junho e julho;
- As áreas e receitas das lojas do Concórdia passaram a ser computadas a partir de jul-25.



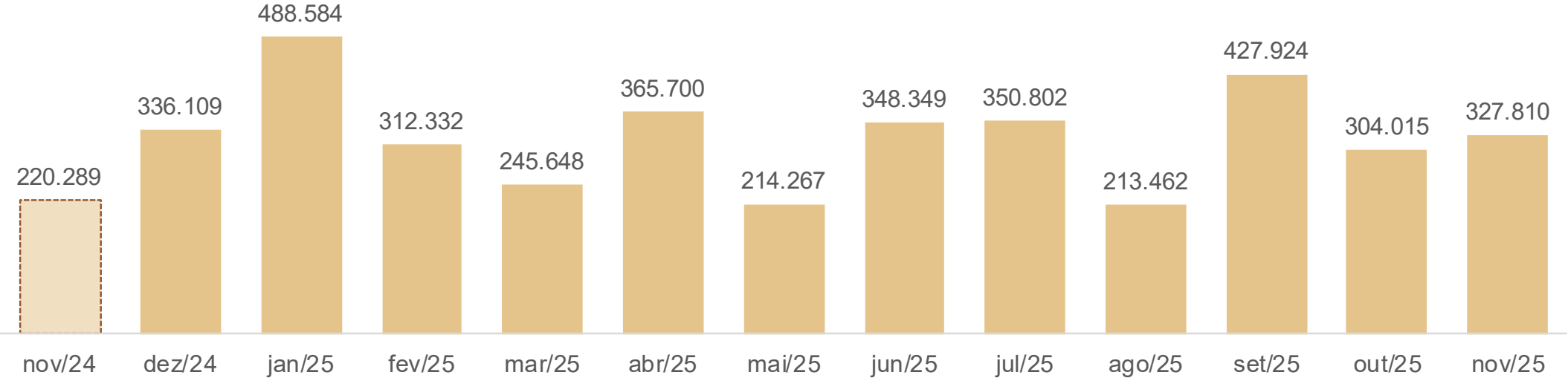
# Indicadores Operacionais

## Receita do arrendamento do Diamond Mall

(em reais, últimos 13 meses)

### Complemento de valor referente à renda anual mínima garantida

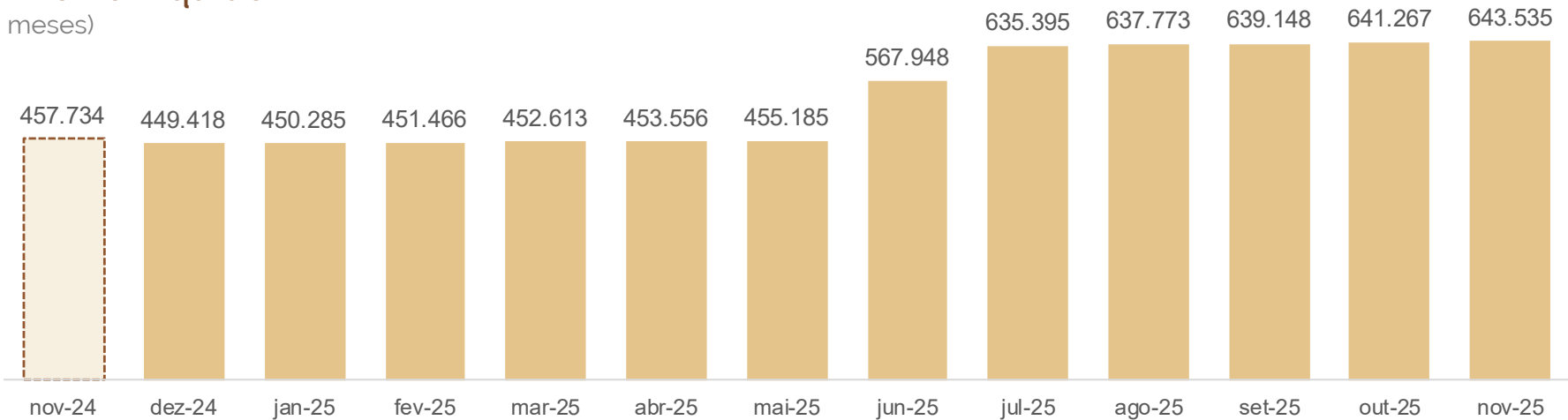
- Novembro-2024: recebido R\$ 5.206.637 | revertido em desconto na parcela do preço de aquisição;
- Receita até dezembro-2025: aproximadamente R\$ 8.718MM | referente à renda de 2024 | sem incluir juros e multa;



# Patrimônio Líquido

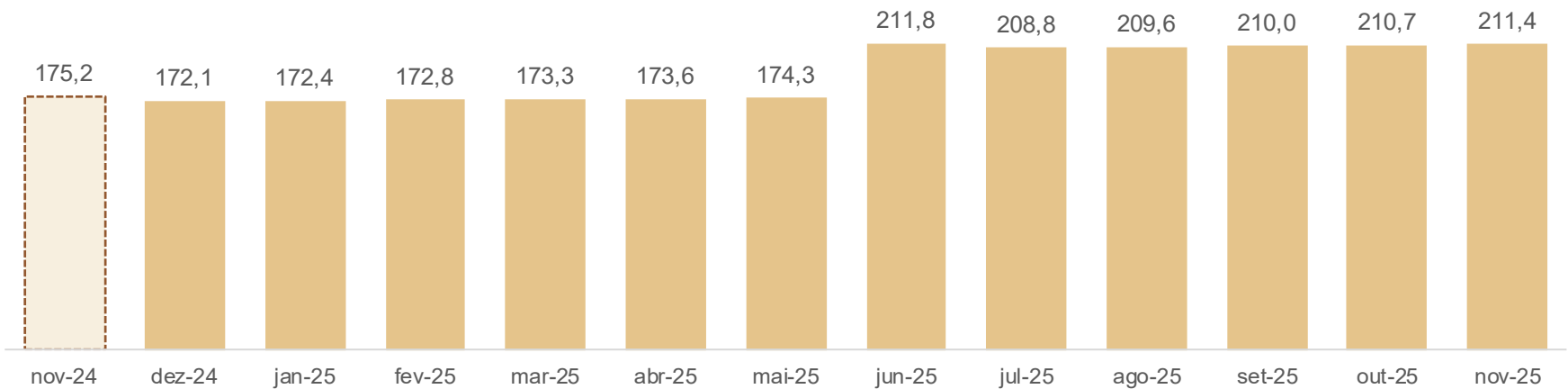
## Evolução do Patrimônio Líquido

(em Reais mil, últimos 12 meses)



## Valor Patrimonial da Cota

(em Reais, últimos 12 meses)



# Demonstração de Resultados

(em Reais)

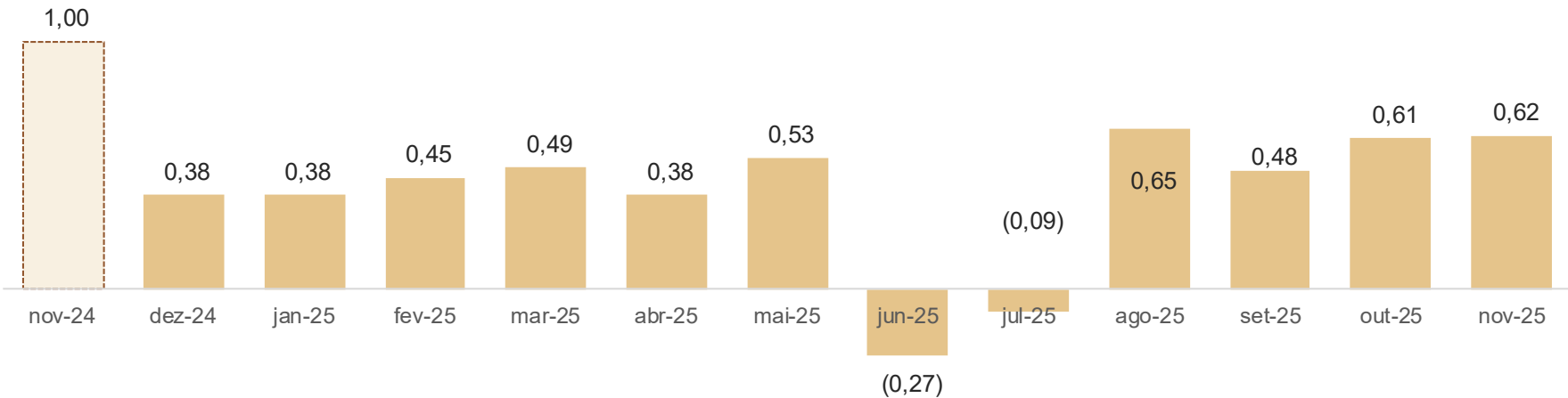
|                                             | jun/25      | jul/25      | ago/25      | set/25      | out/25      | nov/25      | Acumulado 12 meses |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|
| Receita Operacional Bruta                   | 1.654.751   | 1.815.209   | 3.946.205   | 4.024.213   | 4.121.158   | 4.057.548   | 27.907.293         |
| Locação de escritórios corporativos e lojas | 1.161.057   | 1.296.420   | 3.543.101   | 3.403.998   | 3.555.095   | 3.633.301   | 21.959.280         |
| Investimentos em outros fundos e shopping   | 388.349     | 390.802     | 253.462     | 467.924     | 344.015     | 367.810     | 4.926.699          |
| Outras Receitas                             | 105.345     | 127.987     | 149.642     | 152.291     | 222.048     | 56.437      | 1.021.314          |
| Despesas                                    | (2.388.145) | (2.079.380) | (1.970.790) | (2.568.772) | (2.249.850) | (2.155.947) | (14.872.790)       |
| Despesas operacionais                       | (2.280.003) | (1.932.473) | (1.741.317) | (2.351.836) | (1.762.482) | (1.752.000) | (12.642.594)       |
| Despesas administrativas                    | (65.472)    | (74.299)    | (71.625)    | (55.968)    | (322.522)   | (241.645)   | (1.219.176)        |
| Movimentos do FRA                           | (42.670)    | (72.608)    | (157.848)   | (160.969)   | (164.846)   | (162.302)   | (1.011.021)        |
| Resultado Operacional Disponível (RODi)     | (733.394)   | (264.171)   | 1.975.415   | 1.455.441   | 1.871.308   | 1.901.602   | 13.034.503         |
| Saldo de arredondamentos                    | (720.099)   | 264.171     | (1.975.415) | (1.455.441) | (1.871.308) | (1.901.602) | (1.872.239)        |
| Remuneração total distribuída               | -           | -           | -           | -           | -           | -           | 12.615.757         |
| Resultado por cota auferido no mês          | (0,27)      | (0,09)      | 0,65        | 0,48        | 0,61        | 0,62        | 4,61               |
| 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, não tem ocorrido o pagamento financeiro do resultado, visando complementar, se necessário, o valor para o cumprimento das obrigações decorrentes da aquisição de ativos, e para suportar os custos da transição do Ed.. Concórdia da empresa TS 21 para o Fundo Pedra Negra.



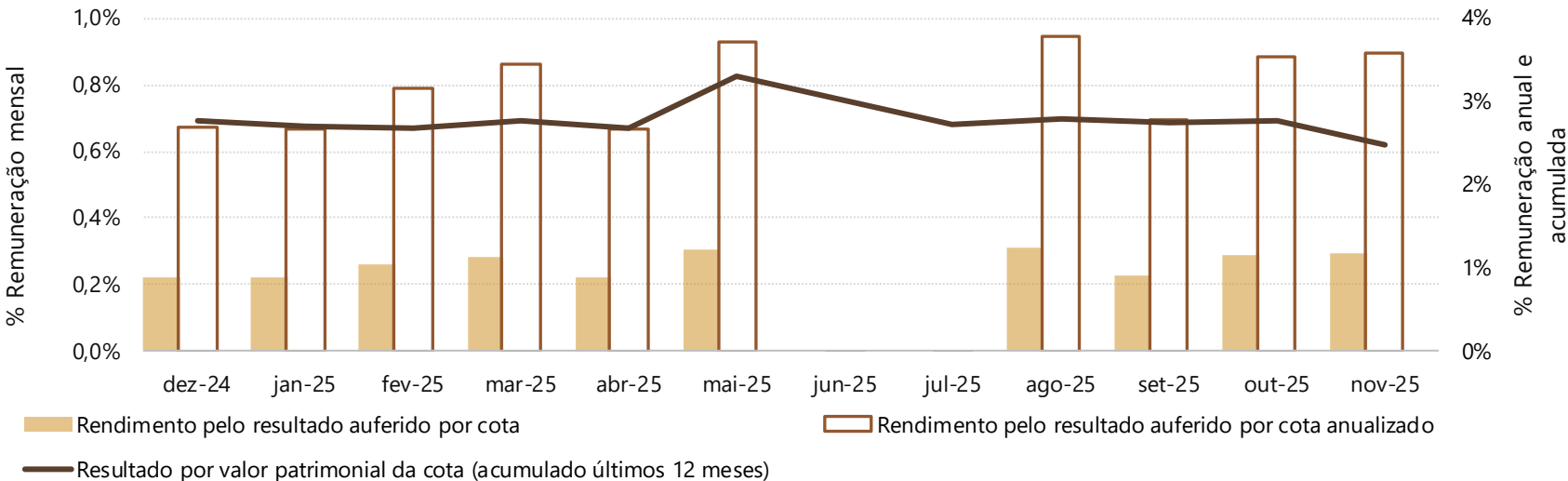
Maio-2025

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

# Remuneração

## Remuneração por cota

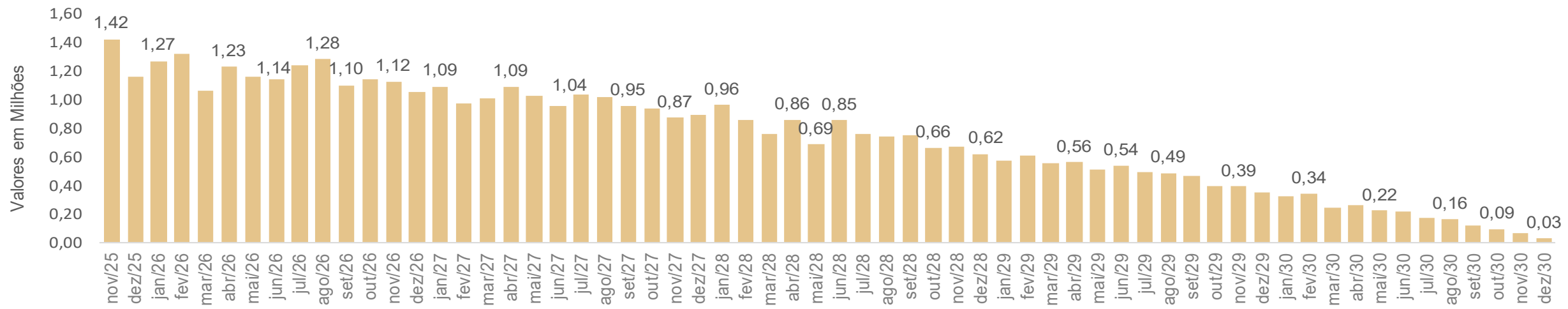
(em R\$, últimos 12 meses)



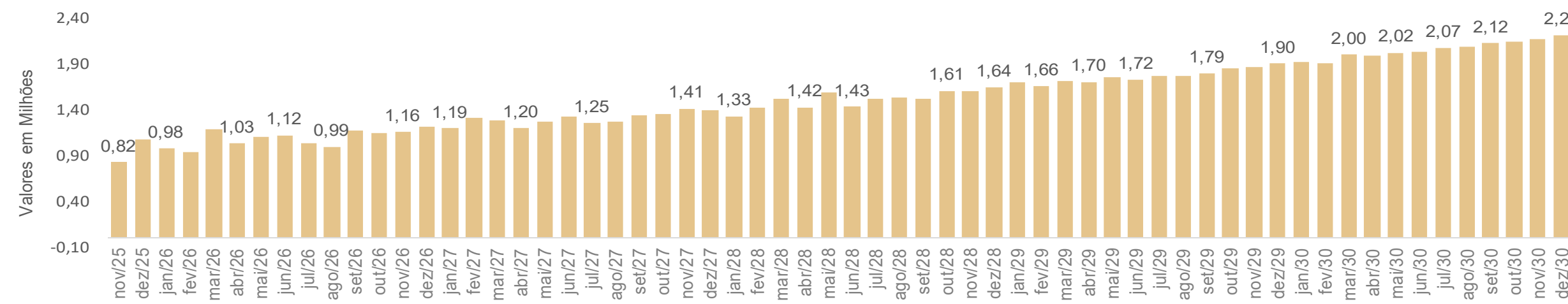
# CRI Concórdia

Curva de Juros | remuneração DI + 2,20% a.a | 45 parcelas a vencer a partir de dez-25

Pagamento realizado em Julho/25: R\$ 66.260.944



## Amortizações Previstas



# Os Ativos

Edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas | lojas



Ed. Berlioz

Localização: Belo Horizonte  
ABL: Escritórios: 4.783,5 m<sup>2</sup>  
Lojas: 2.293,3 m<sup>2</sup>

Vencimento de Contrato: 04/2027 | 09/2027  
11/2027 | 12/2027 | 07/2028  
02/2029 | 02/2030

Índice de reajuste: IGP-M

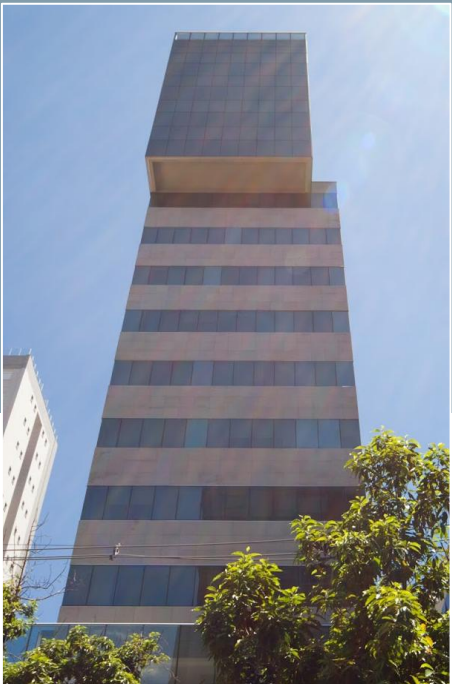


Ed. Century Tower

Localização: Belo Horizonte  
ABL: 1.404,9 m<sup>2</sup>

Vencimento de Contrato: 11/2025 | 08/2026  
04/2027 | 07/2027  
09/2028

Índice de reajuste: IGP-M | IPCA



Ed. Prime Savassi

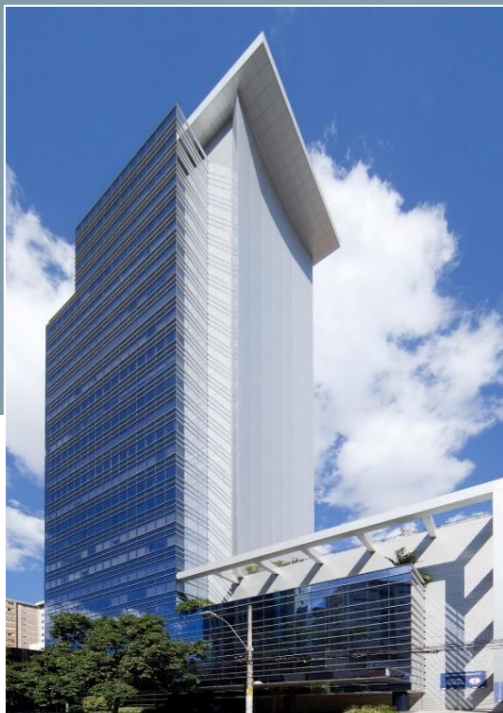
Localização: Belo Horizonte  
ABL: 862,6 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Vencimento de Contrato: 01/2026 | 03/2027  
04/2029

Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Concórdia

Localização: Nova Lima  
ABL (Boma): 24.418 m<sup>2</sup> \*ajuste de área em função de adequação das áreas dos depósitos (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 <sup>2</sup> |
| Vencimento de Contrato: | 01/2026              |
| Índice de reajuste:     | IGP-M                |



Telhanorte

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Localização:            | Belo Horizonte          |
| ABL:                    | 4.910,8* m <sup>2</sup> |
| 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 m<sup>2</sup>

\*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](mailto:ri@brcapital.com.br)

**[www.unitas.com.br](http://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](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)



Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos