

Pedra Negra Renda Imobiliária FPNG11

performance do fundo
janeiro a outubro de 2025

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Pedra Negra Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 31 de outubro 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\$ 19.331 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 31/10/25

*Exceto quando
indicado diferente
data

Patrimônio líquido:
R\$ 641.266.617

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 210,70

Valor de mercado da cota:
R\$ 385,15

Disponibilidades:
R\$ 16.719.867,42

Fundo de Reposição de Ativos
(incluído nas disponibilidades):
R\$ 1.470.756

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

Receita Operacional Bruta:
R\$ 4.121.158

Receita de locação:
R\$ 3.555.095

Resultado Operacional:
R\$ 1.871.308

Resultado apurado
por cota no mês (out-25)
R\$ 0,61

Despesas Totais (inclui CRI):
R\$ 2.249.850

Despesas Operacionais
R\$ 377.073

CRI (juros + despesas no mês):
R\$ 1.385.408

Cotistas
143

Liquidez
(volume negociado no mês)
R\$ 15.730,32

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

Total Investido em imóveis
R\$ 713.501.679

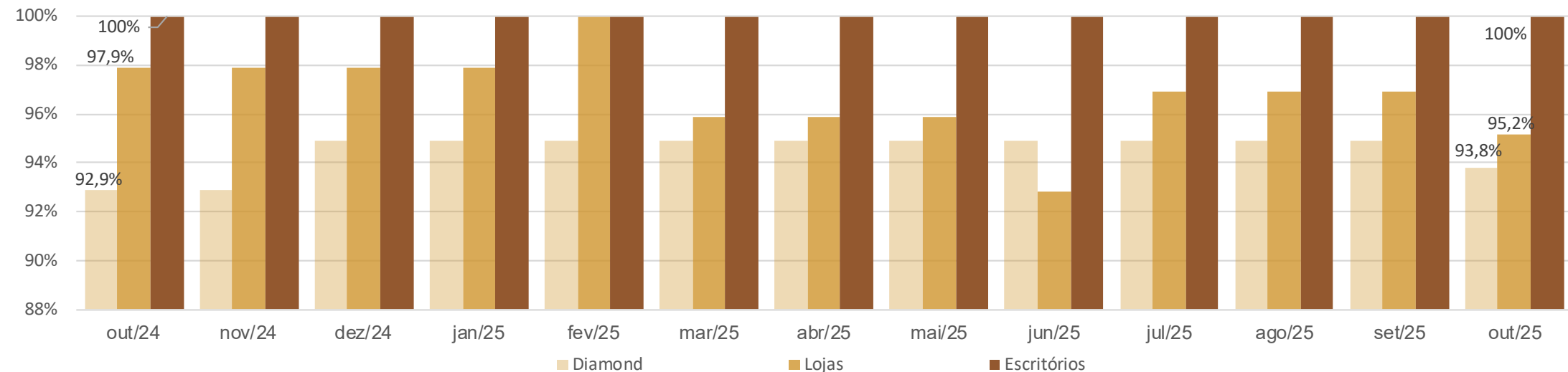
Total investido no FII:
R\$ 4.912.500

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



Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação dos ativos do fundo



Carências | Transições previstas

Carências:

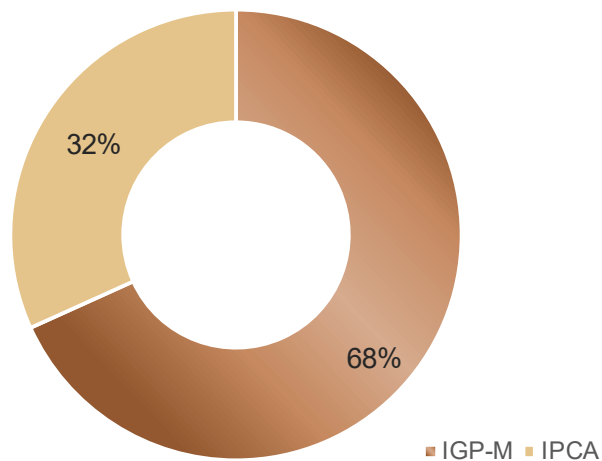
- Ed Berlioz sala 1201 | carência 3 meses | 1º vencimento dez-25;
- Ed. Century Tower sala 403 | carência 1 mês | 1º vencimento nov-25;
- Ed Concórdia loja 02 | carência 8 meses | 1º vencimento nov-25;

Transições previstas:

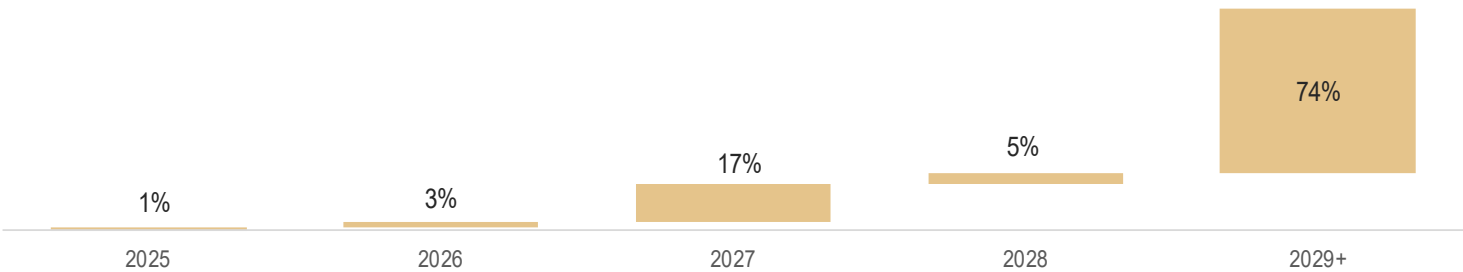
- Ed Berlioz
 - ↳ 9º andar devolvido em jul-25 | formalizado contrato com novo ocupante a partir de ago-25;
 - ↳ Lojas 4 e 5 desocupadas em outubro;
- Ed. Concórdia
 - ↳ Formalizado o contrato do Studio com operador de coworking, em set/2025 | prazo de 10 anos;
 - ↳ Aluguel variável: resultado da operação >>> receita bruta com a dedução dos custos da plataforma, os custos operacionais e administrativos,
 - ↳ Custo da plataforma = percentual crescente: da receita bruta: 4% no ano 1 | 8% no ano 2 | 14% do ano 3 adiante;
- Century Tower – cj 402 | previsão de desocupação o imóvel em novembro.

Indicadores Operacionais

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
Desocupará o imóvel em novembro. Há tratativas para início de novo contrato em dezembro/2025.

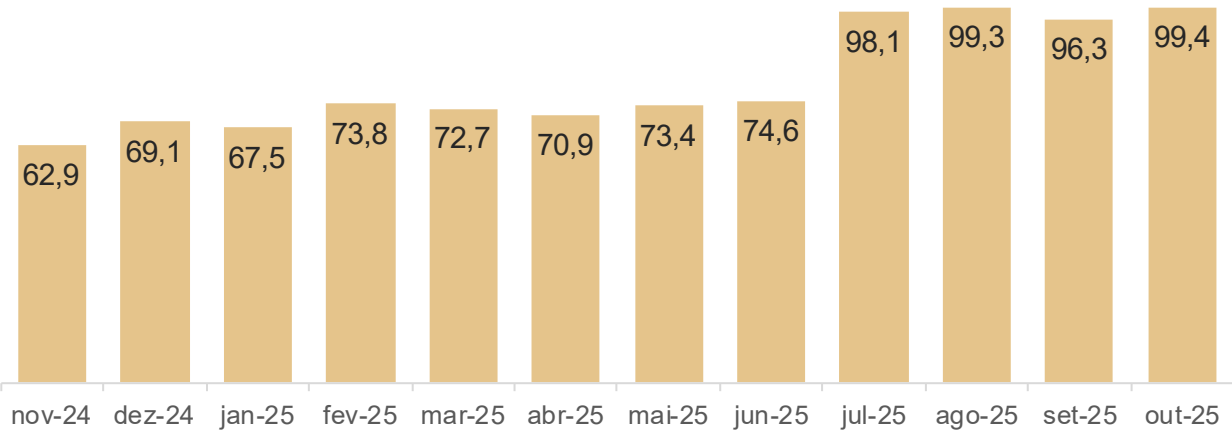
Indicadores Operacionais

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

Últimos reajustes aplicados | competência outubro

- Ed. Berlioz cjs 301 ao 1101, Pilotis, Mezanino e térreo: **(2,8%) | IGPM;**
- Century Tower – cj 102 **(2,8%) | IGPM;**
- Prime Savassi cj 501 **(5,17%) | IPCA;**
- Ed. Concórdia sl 301 e 302 **(5,17%) | IPCA;**
- Depósitos 41, 38 e 59 **(5,17%) | IPCA.**

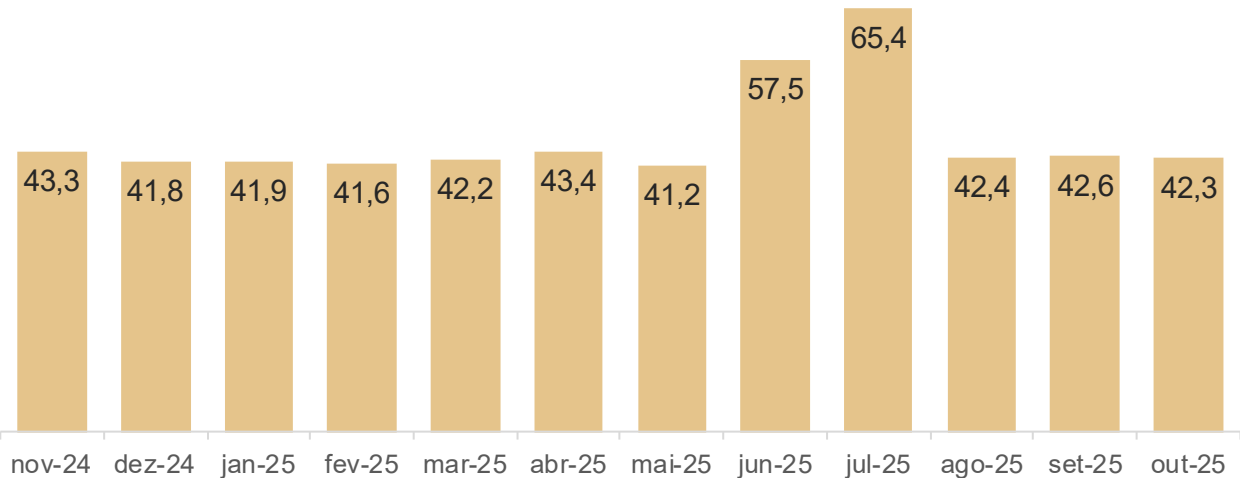
Até junho a receita do Ed. Concórdia não ocorreu no ambiente do fundo.
A partir de julho, receita e área do concórdia entram para no cálculo de receita / m² de ABL



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.



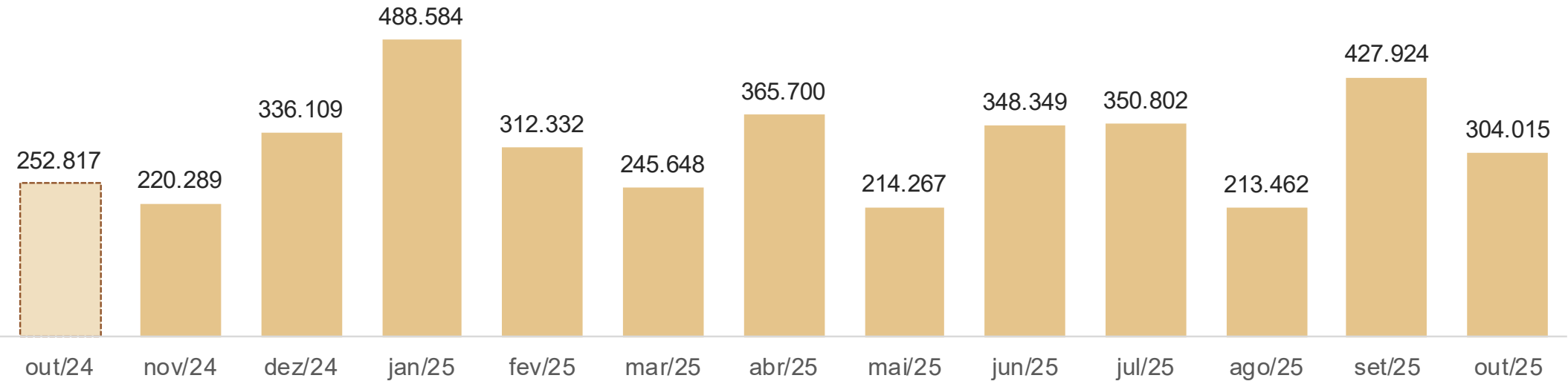
Indicadores Operacionais

Receita do arrendamento do Diamond Mall

(em reais, últimos 13 meses)

Complemento de valor referente à renda anual mínima prevista contratualmente

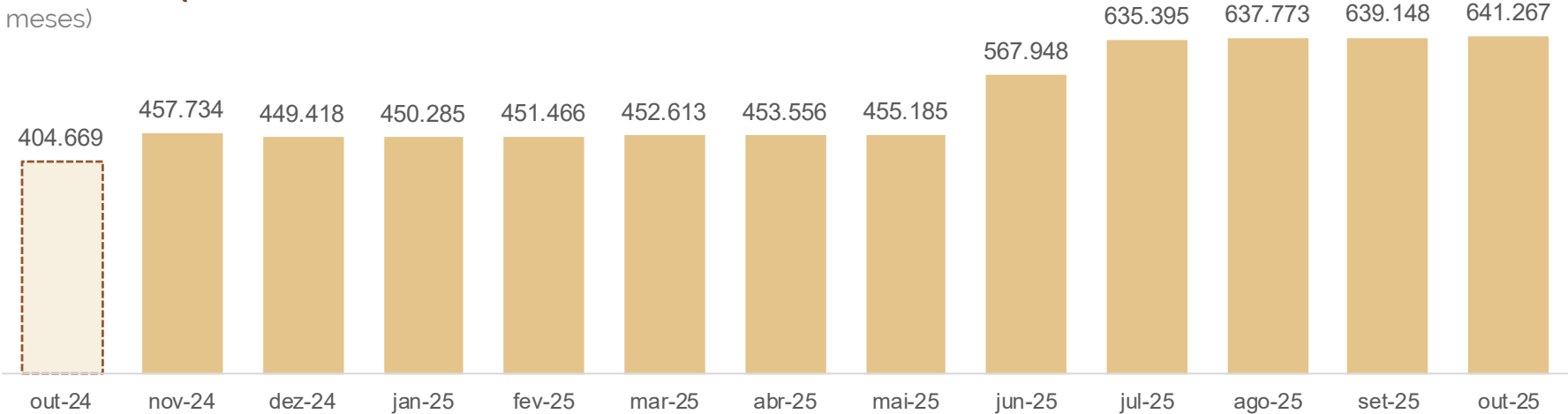
- Novembro-2024: recebido R\$ 5.206.637 | revertido em desconto na parcela do preço de aquisição;
- Receita prevista até dezembro-2025: aproximadamente R\$ 8.600.000 | referente à renda de 2024 | sem incluir juros e multa.



Patrimônio Líquido

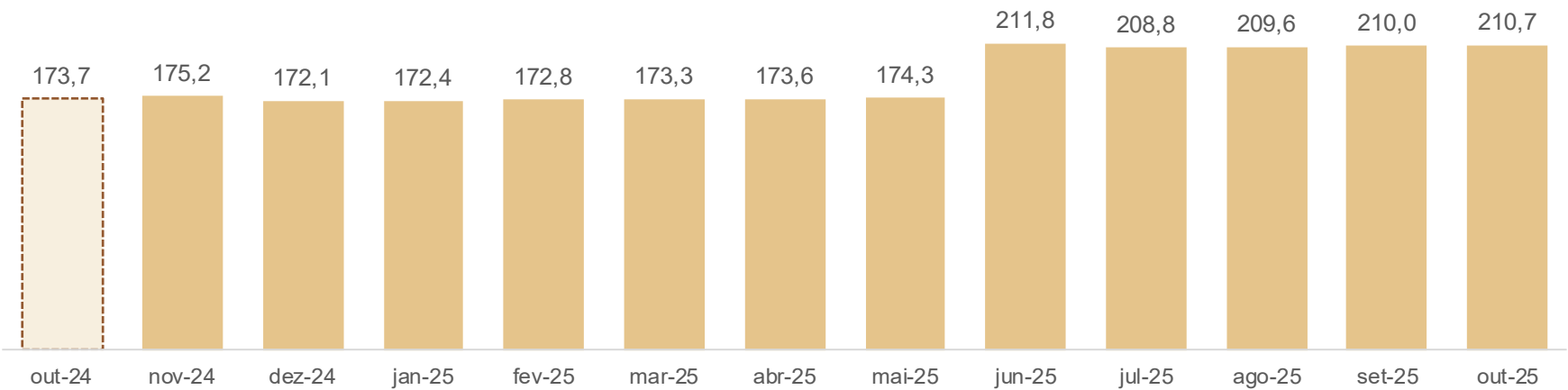
Evolução do Patrimônio Líquido

(em Reais mil, últimos 13 meses)



Valor Patrimonial da Cota

(em Reais, últimos 13 meses)



Demonstração de Resultados

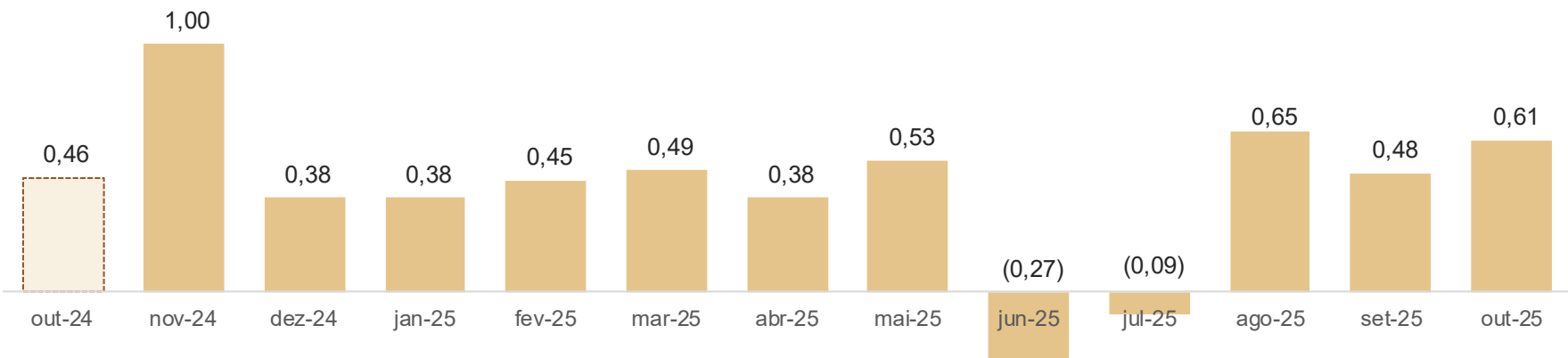
(em Reais)

	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Receita Operacional Bruta	1.229.012	6.308.977	1.267.889	1.419.873	1.288.662	1.410.872	1.338.852	1.562.061	1.654.751	1.815.209	3.946.205	4.024.213	4.121.158
Locação de escritórios corporativos e lojas	881.736	837.061	875.527	863.161	911.773	908.011	902.084	905.751	1.161.057	1.296.420	3.543.101	3.403.998	3.555.095
Investimentos em outros fundos e shopping	295.317	5.469.427	378.609	531.084	352.332	475.871	405.700	570.741	388.349	390.802	253.462	467.924	344.015
FII Athena I	42.500	42.500	42.500	42.500	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
FII Mint Educacional	-	-	-	-	-	190.223	-	-	-	-	-	-	-
Diamond Mall	252.817	220.289	336.109	488.584	312.332	245.648	365.700	214.267	348.349	350.802	213.462	427.924	304.015
Clube Atlético Mineiro - Renda Garantida	-	5.206.637	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FII HGRU PAX - rendimentos	-	-	-	-	-	-	-	46.114	-	-	-	-	-
FII HGRU PAX - Venda líquida	-	-	-	-	-	-	-	4.083.360	-	-	-	-	-
FII HGRU PAX - Custo	-	-	-	-	-	-	-	(3.813.000)	-	-	-	-	-
Outras Receitas	51.959	2.489	13.753	25.628	24.557	26.990	31.068	85.569	105.345	127.987	149.642	152.291	222.048
Despesas e movimentos do FRA	(169.017)	(3.708.668)	(272.767)	(428.754)	(117.560)	(128.822)	(333.978)	(178.026)	(2.388.145)	(2.079.380)	(1.970.790)	(2.568.772)	(2.249.850)
Movimentos do FRA	(49.160)	(238.908)	(8.427)	(41.907)	(49.158)	(34.250)	(53.554)	(62.482)	(42.670)	(72.608)	(157.848)	(160.969)	(164.846)
Despesas operacionais	(65.891)	(3.417.836)	(150.122)	(332.534)	(18.175)	(37.591)	(218.821)	(65.241)	(2.280.003)	(1.932.473)	(1.741.317)	(2.351.836)	(1.762.482)
Despesas Condominiais	2.618	(3.659)	(4.602)	(4.602)	(8.594)	(2.288)	(153.237)	-	(1.641)	(3.463)	(105.902)	(20.681)	(55.860)
IPTU / Taxas Municipais	1.099	1.099	1.099	(292.277)	-	(1.266)	(22.936)	-	194.642	1.334	1.334	(1.998)	1.021
Obras e Melhorias de Ativos (desconta do FRA)	-	(13.451)	(42.288)	(14.888)	(2.389)	(22.185)	-	-	(23.520)	-	-	-	-
Manutenção dos Ativos (não desconta do FRA)	(11.370)	(12.870)	(12.308)	(4.340)	(4.340)	(3.211)	(29.755)	(20.479)	(15.260)	(15.260)	(12.550)	(973.912)	(261.277)
Contas Gerais	(2.996)	(2.754)	(3.846)	(2.002)	(2.852)	(4.390)	(8.642)	(34)	(2.059)	(38)	(4.442)	(3.219)	(52.656)
Taxas CVM / BOVESPA / CBLC	-	-	-	-	-	(4.251)	(4.251)	(44.728)	(4.251)	-	-	-	-
Auditoria	(1.675)	(1.675)	(1.675)	(1.675)	-	-	-	-	-	(8.163)	(8.163)	(1.763)	(1.763)
Outros Serviços de Terceiros	(750)	(74.545)	(86.501)	(12.750)	-	-	-	-	-	-	(117.268)	-	(6.540)
Laudos de Avaliação	-	(8.200)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.600)	-
Corretagem sobre Locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesa financeira (CRI)	(52.816)	(3.301.779)	-	-	-	-	-	-	(2.326.191)	(1.768.647)	(1.494.327)	(1.326.663)	(1.385.408)
Despesa Concórdia SPE	-	-	-	-	-	-	-	-	(101.724)	(138.237)	-	-	-
Despesas administrativas	(53.965)	(51.925)	(114.218)	(54.313)	(50.228)	(56.981)	(61.603)	(50.303)	(65.472)	(74.299)	(71.625)	(55.968)	(322.522)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.059.995	2.600.309	995.121	991.120	1.171.102	1.282.050	1.004.874	1.384.035	(733.394)	(264.171)	1.975.415	1.455.441	1.871.308
Resultado por cota auferido no mês	0,46	1,00	0,38	0,38	0,45	0,49	0,38	0,53	(0,27)	(0,09)	0,65	0,48	0,61
Remuneração distribuída por cota	-	-	-	-	-	-	-	4,83	-	-	-	-	-

Demonstração de Resultados

Resultado auferido por cota no mês (em R\$, últimos 13 meses)

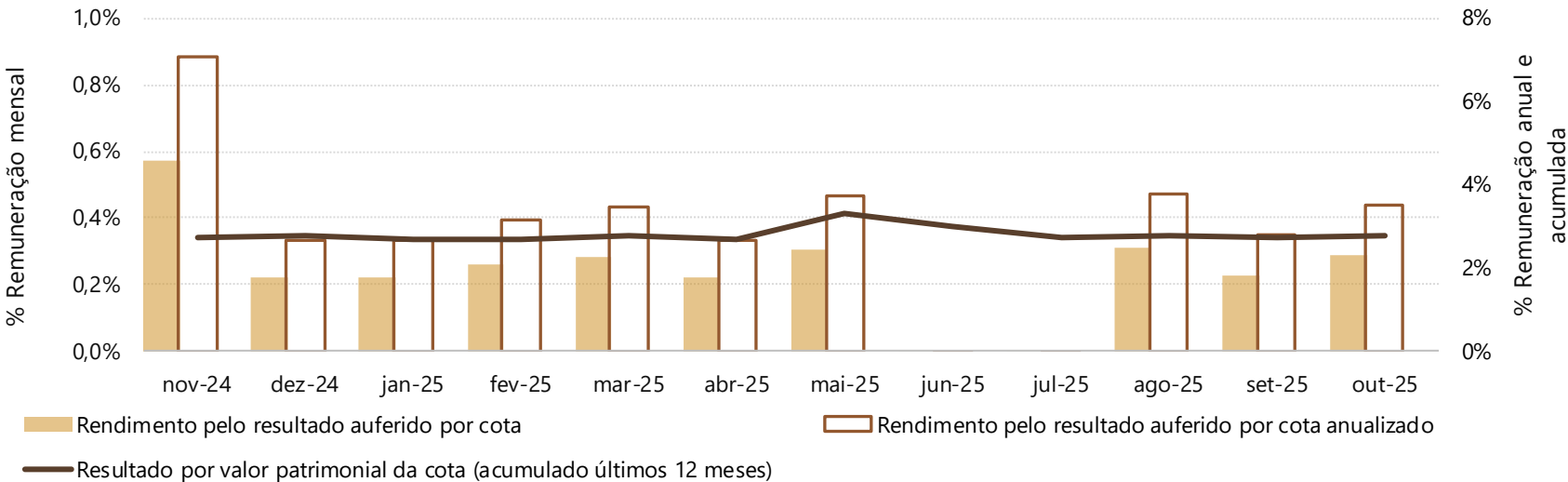
Conforme aprovado em assembleia, não tem ocorrido o pagamento financeiro do resultado, visando complementar, se necessário, o valor para o cumprimento das obrigações decorrentes da aquisição de ativos, e para suportar os custos da transição do Ed.. Concórdia da empresa TS 21 para o Fundo Pedra Negra.



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)



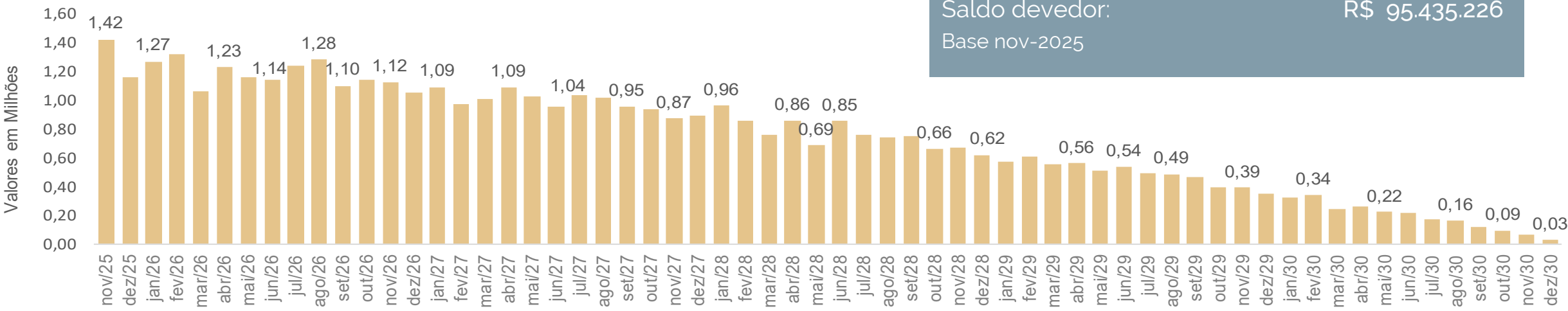
CRI Concórdia

Curva de Juros | remuneração DI + 2,20% a.a | 62 parcelas a vencer a partir de nov-25

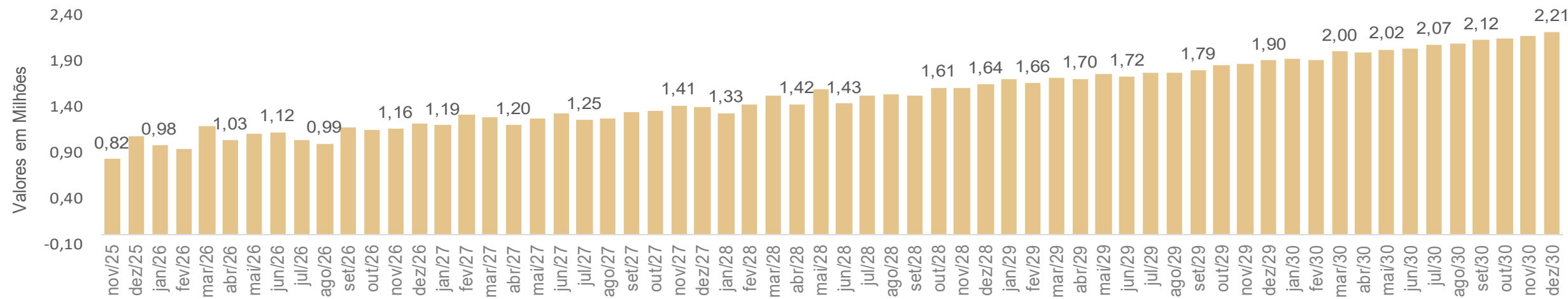
Pagamento realizado em Julho/25: R\$ 66.260.944

Saldo devedor: R\$ 95.435.226

Base nov-2025



Amortizações Previstas



Assembleias e pautas aprovadas

30-Maio-25 | Assembleia Ordinária e Extraordinária

- Pauta aprovada

- ↳ 8º emissão de cotas, composta por até **419.000 cotas**, no valor de **R\$ 181,39 cada cota**, perfazendo R\$ 76.002.410;
- ↳ Autorizado o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 12.615.757 por meio da entrega de cotas da referida emissão;
- ↳ Autorizada a quitação parcial da operação do CRI no valor aproximado de R\$ 65.000.000;
- ↳ Aprovada a proposta de retrofit do Edifício Berlioz Corporate, com um investimento total estimado de **R\$ 13.862.053,23**, a serem dispendidos em aproximadamente 13 meses.
- ↳ Autorizada a retenção do valor líquido dos rendimentos do Fundo, sem o pagamento financeiro, para complementar, se necessário, o valor das despesas com a dissolução da Concórdia Corporate SPE Ltda. e com o retrofit do Ed. Berlioz

24-Junho-25 | Assembleia Extraordinária

- Pauta aprovada

- ↳ Cessão, para a Virgo Companhia de Securitização, dos rendimentos do Consórcio MTS/BR (referente ao arrendamento do Shopping Diamond Mall), para cobertura das garantias no instrumento de securitização | CRI do Concórdia |;
- ↳ Extinção da empresa Concórdia Corporate SPE Ltda., com a assunção pelo Fundo dos seus ativos e passivos.

Julho-25

- ↳ Integralizações realizadas somaram o montante de R\$ R\$ 65.312.510 | recurso utilizado na quitação parcial do CRI, no valor de R\$ 66.260.944

Investimentos previstos

Investimentos Previstos | Retrofit e readequações de ativos

Edifício Berlioz

- A proposta de Retrofit do Ed. Berlioz contempla:
 - ↳ a modernização da fachada, dos sistemas de climatização e das instalações elétricas;
 - ↳ a revitalização das áreas comuns, e a execução de adequações civis de arquitetura e de segurança;
- **Orçamento previsto R\$ 12.349.596 | com base nas contratações realizadas;**
- Serão incorporados custos de seguros, laudo de vistoria cautelar, reserva técnica e de contingência e administrativos
- Etapas subsequentes: conclusão e aprovação do cronograma de obras; conclusão das contratações pendentes e contratação dos seguros



Edifício Concórdia

- ↳ Em andamento o investimento na nas obras do Lobby e aquisição de equipamentos e mobiliários | aprovado em assembleia do condomínio realizada em março/2025.
- ↳ Previsão orçamentária inicial total: R\$ 1.760.446
- ↳ Previsão orçamentária | parte correspondente ao Fundo: **R\$ 1.411.525**
- ↳ Cronograma de desembolso previsto | 3 meses | R\$ 846.915 | R\$ 423.458 | R\$ 141.152 |
- ↳ Investimentos já realizados:
 - ↳ Investido em setembro (parcela 1/3) **R\$ 973.912**
 - ↳ Investido em outubro (parcela 2/3) **R\$ 486.935**

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 06/2029 02/2030
Índice de reajuste	IGP-M



Ed. Century Tower

Localização:	Belo Horizonte
ABL:	1.404,9 m ²
Vencimento de Contrato:	11/2025 08/2026 04/2027 07/2027 09/2028
Índice de reajuste:	IGP-M IPCA

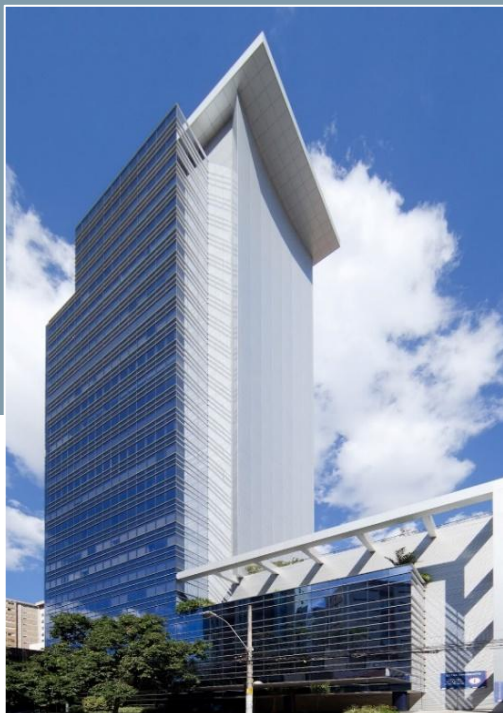


Ed. Prime Savassi

Localização:	Belo Horizonte
ABL:	862,6 m ²
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: 01/2026 | 03/2027
04/2029

Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Concórdia

Localização: Nova Lima
ABL (Boma): 24.418 m² *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 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



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos