Pedra Negra Renda Imobiliária FPNG11

relatório gerencial
abril - junho/2026

BR CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Fundo Imobiliário

Pedra Negra Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 30 de junho 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 Edifico 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.

Destaques

Informações de 30/06/26

*Exceto quando indicado diferente data

Patrimônio líquido:
R$ 647.730.874,66

Valor Patrimonial da cota:
R$ 212,83

Valor de mercado da cota:
R$ 465,06

Disponibilidades:
R$ 32.809.569,24

Fundo de Reposição de Ativos
(incluído nas disponibilidades):
R$ 3.157.123,82

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

Receita Operacional Bruta:
R$ 4.072.990

Receita de locação:
R$ 3.716.340

Resultado Operacional:
R$ 2.141.386

Resultado apurado por cota no mês
R$ 0,70

Despesas Totais (inclui CRI):
R$ 1.931.604

Despesas Operacionais (inclui CRI)
R$ 1.627.150

CRI (juros + despesas no mês):
R$ 1.126.405

Cotistas
139

Liquidez
(volume negociado nos meses)
R$ 960,00
Informações 30/06/26

ABL:
42.419,61 m^2
(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 abril, maio e junho de 2026, **foi de R$ 1.535.116, R$ 3.166.274** e **R$ 2.141.386** que correspondem a **R$ 0,50, R$1,04** e **R$ 0,70** por cota, respectivamente. 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 abril de 2026, a receita de locação foi de R$ 3,38 milhões, apresentando redução de 20,5% em relação a março. A variação decorreu do balanço entre as seguintes variações negativas e positivas:

Reduções: (i) ausência de receita das salas 1001 e 1002 do Ed. Concórdia, cujo pagamento ocorreu antecipadamente no mês anterior; (ii) redução no repasse do Diamond Mall, cujo valor varia mensalmente de acordo com o faturamento da operação do equipamento; (iii) desconto relativo a valores antecipados pelo locatário do cj. 1401 do Ed. Berlioz para realização de manutenção; (iv) desconto referente ao IPTU pago a mais pelo locatário da loja 03 do Ed. Berlioz.

Variações positivas: (i) impacto dos reajustes aplicados no período; (ii) recebimento de receitas retroativas do conjunto 1501 do Ed. Berlioz; (ii) início da exigibilidade do novo contrato das lojas 4 e 5 do Ed. Berlioz, somado ao recebimento de valores devidos pelo locatário anterior.

Em maio, a receita de locação foi de R$ 4.44 milhões, apresentando aumento de 31% em relação a abril. Esse aumento deve-se principalmente ao recebimento cumulativo do período de março e abril do studio do Ed. Concórdia. Houve ainda o início da exigibilidade da nova locação da sala 602 do Ed. Prime Savassi, bem como o impacto dos reajustes aplicados em três contratos do portfólio.

Em junho de 2026 a receita de locação foi de 3.72 milhões, apresentando redução de 16%. Essa variação deve-se principalmente à normalização da receita do studio do Ed. Concórdia, uma vez que no mês anterior houve recebimento cumulativo. Houve também a postergação do pagamento de dois conjuntos do Ed. Concórdia e do repasse do Shopping Diamond Mall para o mês seguinte.

Destaques e Comentários

Outras receitas

Em abril, maio e junho, os dividendos recebidos do fundo FATN11 foram de R$ 40 mil por mês. A receita do Shopping Diamond Mall foi de R$ 315 mil em abril e de R$ 238 mil em maio. O valor correspondente a junho foi de R$ 413,5 mil, pago no início de julho e apropriado no resultado do referido mês julho.

Despesas

Em abril, as despesas operacionais tiveram aumento de 73% em comparação a março. Os principais fatores que impactaram tais variações foram: elevação das despesas condominiais, despesas relacionadas à operação do studio do Ed. Concórdia, despesas pontuais com manutenção de ativos não descontadas da FRA (Fundo de Reposição de Ativos) e despesas advocatícias pontuais.

Em maio, as despesas operacionais tiveram redução de 38% em comparação a abril, devido a despesas extras e pontuais incorridas em abril.

Em junho, as despesas operacionais tiveram acréscimo de 19% em comparação a maio, principalmente devido ao aumento de despesas com IPTU, manutenções de ativos e corretagens.

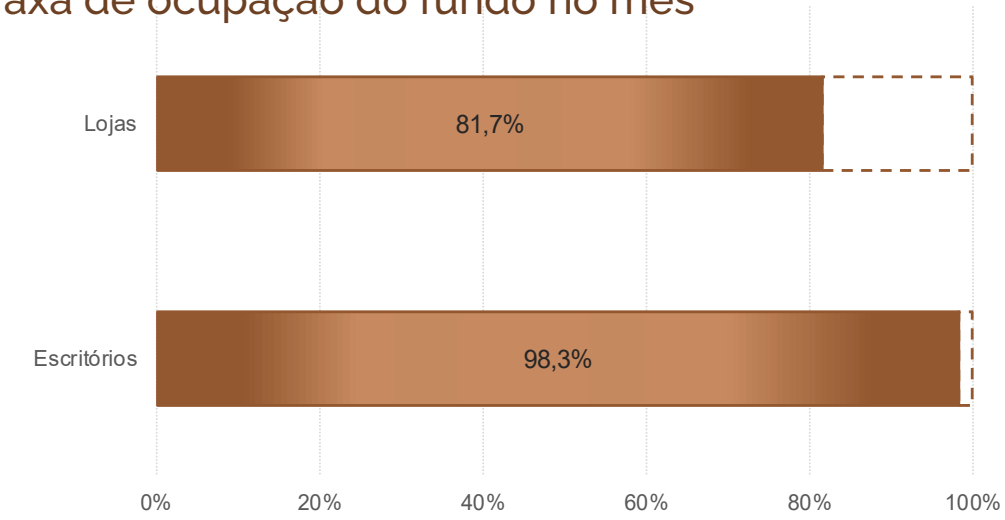
Reajustes contratuais e transição de locatários

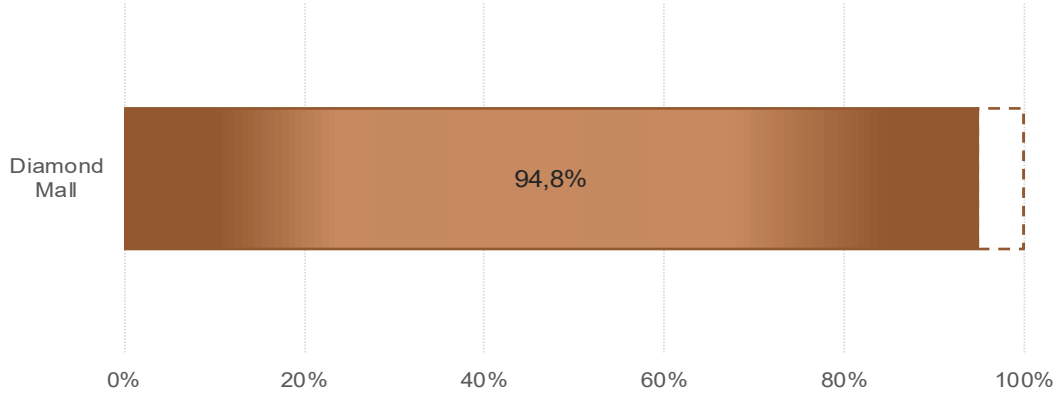
Neste período, aplicou-se o reajuste monetário anual nos seguintes contratos: conjuntos 501 do Ed. Century, 801/802 e 901/902 do Ed. Concórdia; depósito 60 do Ed. Concórdia; conjunto 2500 do Ed. Renaissance; conjunto 1601 do Ed. Berlioz e loja 8 – Itaúna.

Em abril iniciou-se a vigência do novo contrato do conjunto 602 do Ed. Prime Savassi, que terá duração de 36 meses.

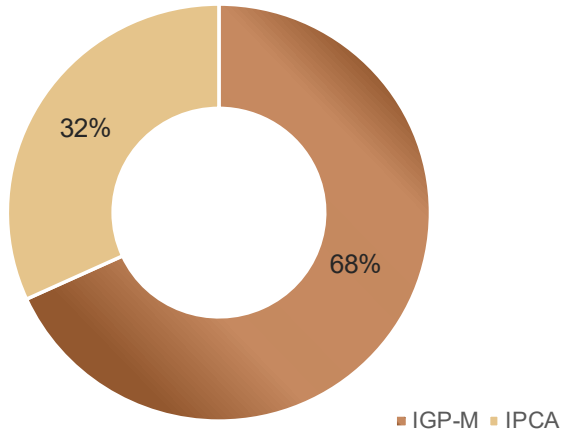
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



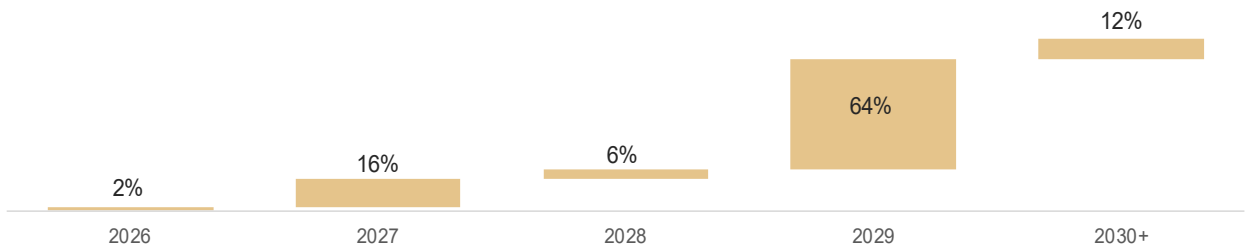


Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo (% do aluguel base)



Vencimento dos contratos de locação

(% do aluguel base)



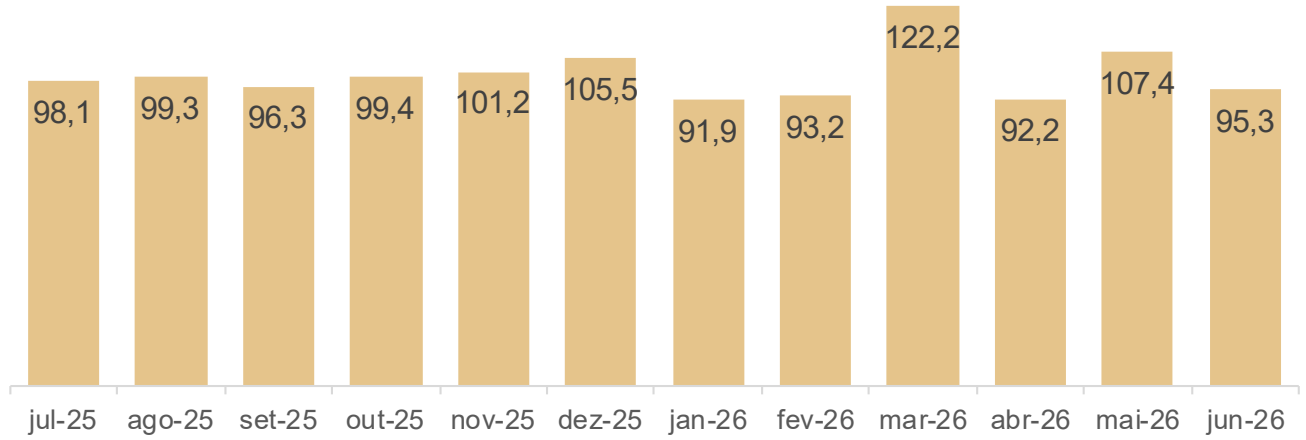
UNITAS BRCAPITAL

Indicadores Operacionais

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

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 março e maio houve repasse de valores retidos na conta da securitizadora, contabilizados na receita de escritórios.

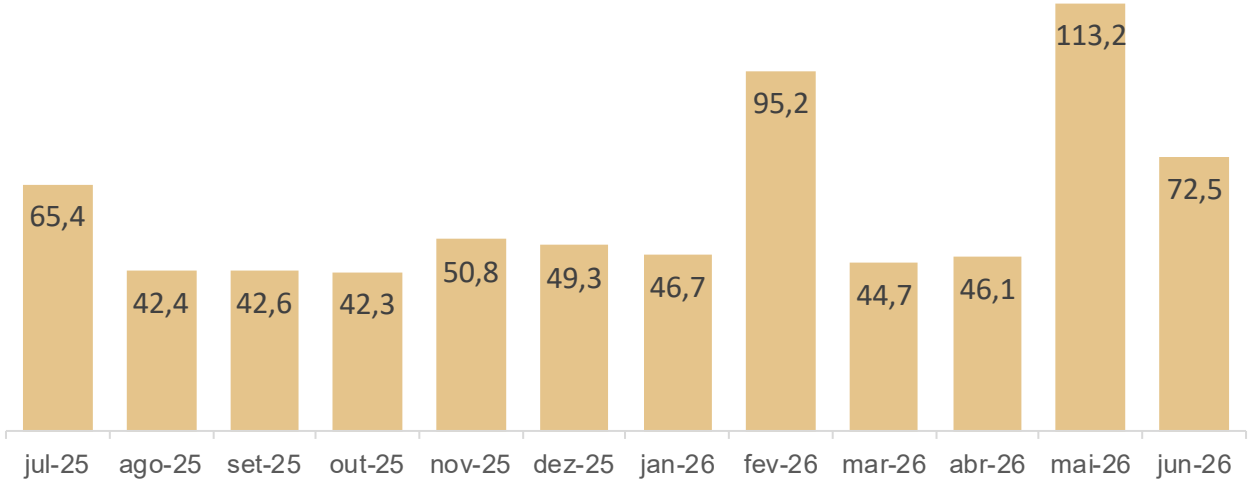
Em função da disposição dos depósitos do Edifício Concórdia e de mudanças contratuais dos mesmos, podem ocorrer pequenas variações de metragem de um mês para o outro. Em dezembro de 2025, houve ajuste de área dos depósitos. Os depósitos estão classificados como "lojas", para fins do cálculo da receita/m² de ABL,



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
- Maio/26: R$ 625.171,73
- Junho;26: R$ 253.678,78
- 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.

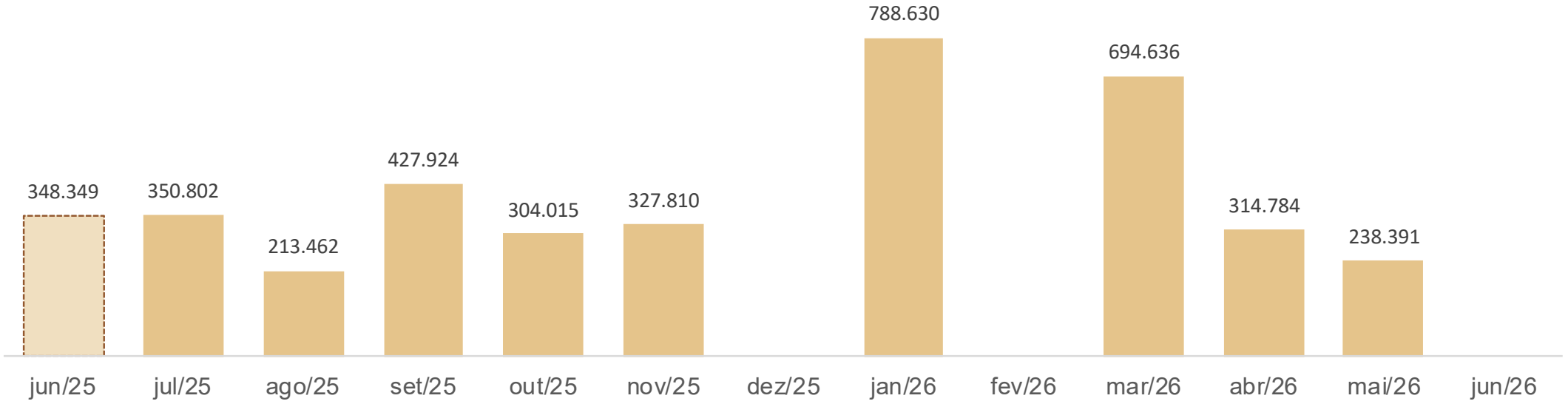


Indicadores Operacionais

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 (não contemplada no gráfico)
- As receitas mensais de dezembro de 2025, fevereiro e junho de 2026 foram recebidas cumulativamente nos meses subsequentes.

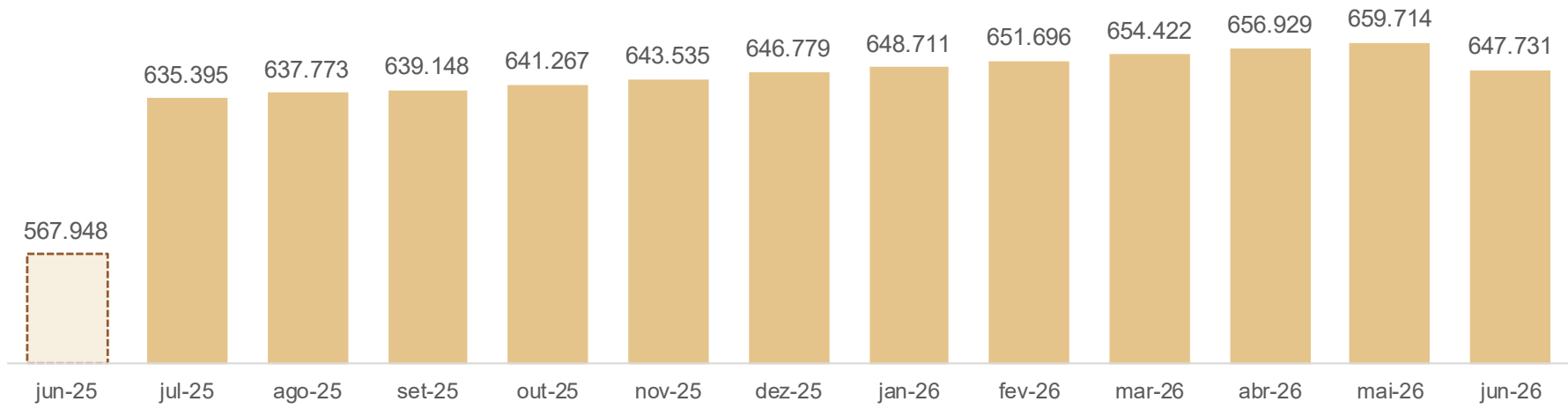


Patrimônio Líquido

Evolução do Patrimônio Líquido

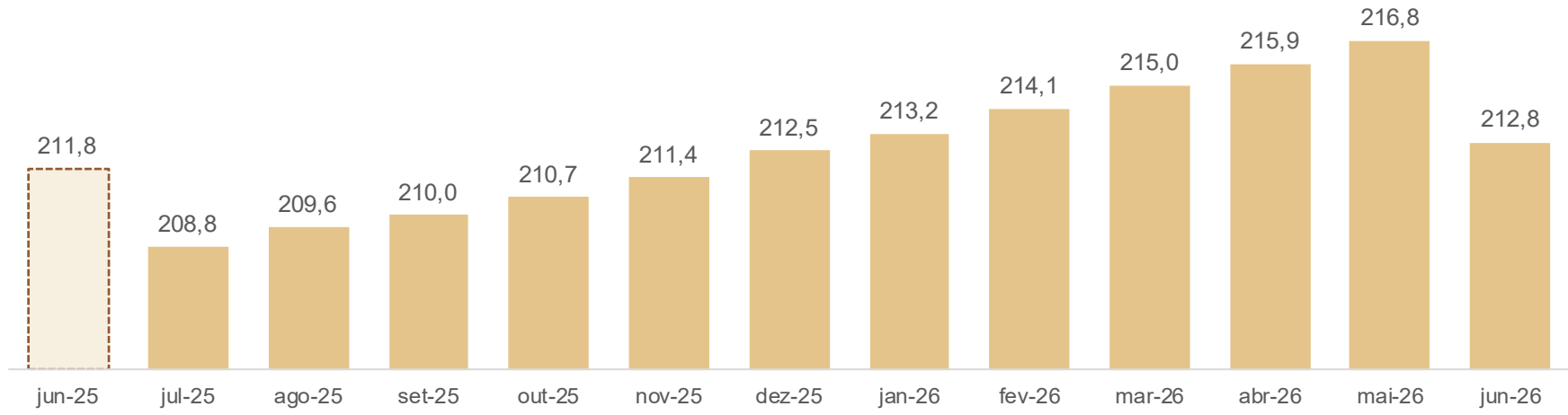
(em Reais mil, últimos 12 meses)

Em junho/26, foi provisionado o resultado a distribuir, considerando 95% do resultado apurado no primeiro semestre de 2026, o que justifica a variação do PL



Valor Patrimonial da Cota

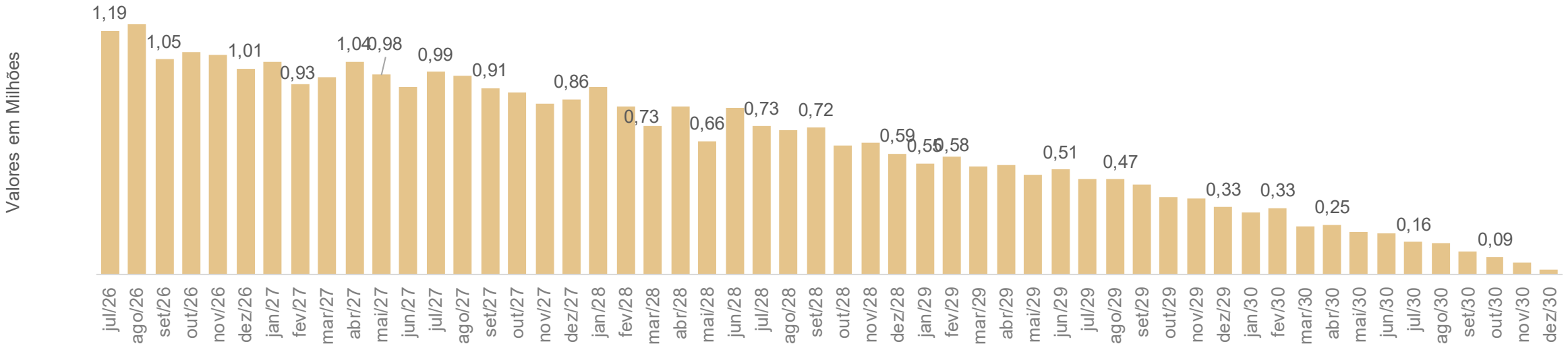
(em Reais, últimos 12 meses)



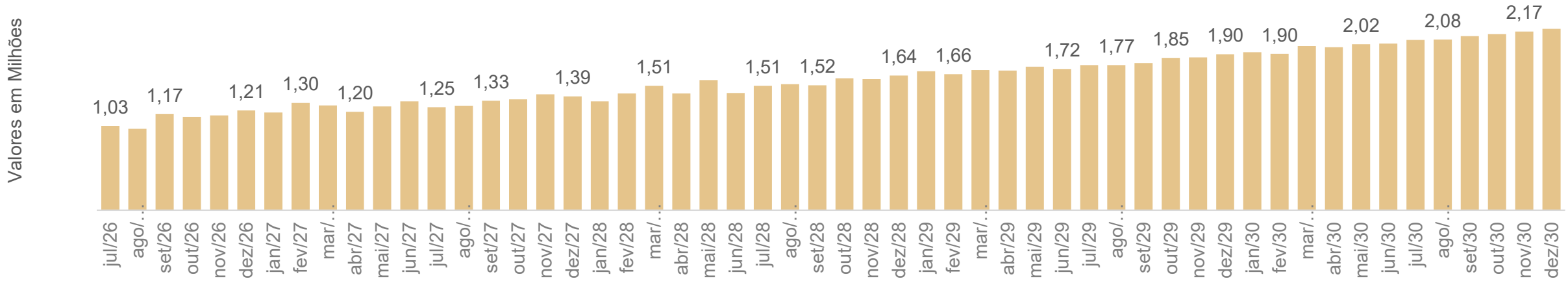
CRI Concórdia

Curva de Juros | remuneração DI + 2,20% a.a

Amortização paga em junho/26: R$ 1.118.451



Amortizações Previstas



Demonstração de Resultados

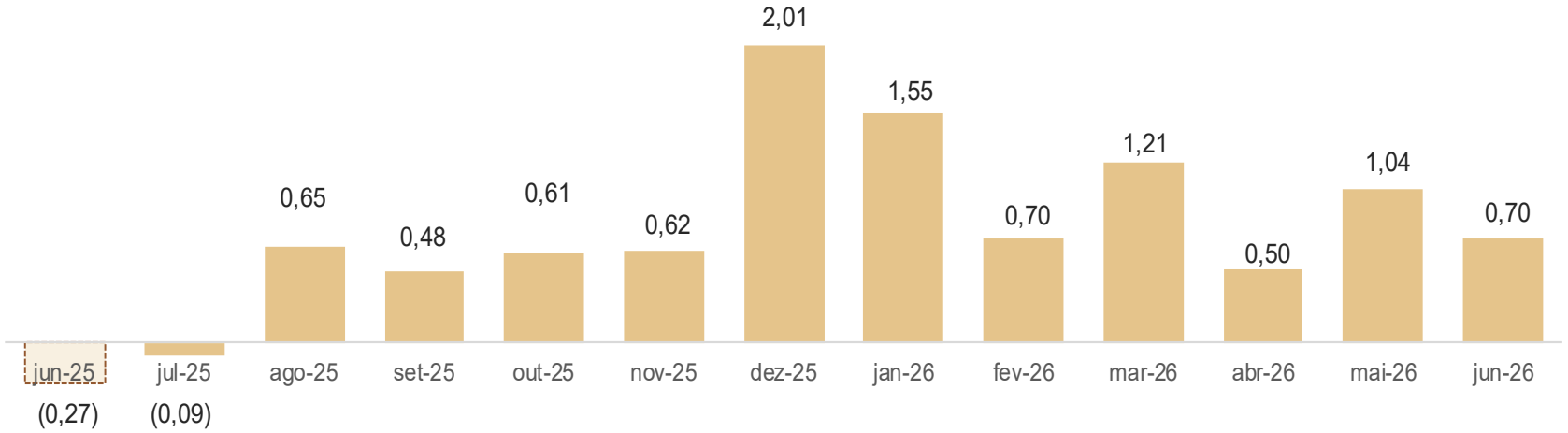
	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	12 meses
Receita Operacional Bruta	**7.279.515**	**4.108.454**	**5.306.702**	**4.044.505**	**4.803.031**	**4.072.990**	**56.065.984**
Locação de escritórios corporativos e lojas	6.152.409	3.823.714	4.254.672	3.380.965	4.435.392	3.716.340	44.943.460
Investimentos em outros fundos e shopping	**828.630**	**40.000**	**734.636**	**354.784**	**278.391**	**40.000**	**8.600.453**
FII Athena I	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	440.000
Diamond Mall	788.630	-	694.636	314.784	238.391	-	3.660.453
Clube Atlético Mineiro - Renda Garantida	-	-	-	-	-	-	4.500.000
Outras Receitas	**298.476**	**244.740**	**317.394**	**308.757**	**89.248**	**316.651**	**2.522.071**
Despesas e movimentos do FRA	**(2.548.621)**	**(1.974.601)**	**(1.635.079)**	**(2.509.389)**	**(1.636.757)**	**(1.931.604)**	**(25.637.054)**
Movimentos do FRA	**(291.181)**	**(164.338)**	**(212.268)**	**(161.780)**	**(192.121)**	**(162.920)**	**(2.242.639)**
Despesas operacionais	**(1.948.847)**	**(1.549.641)**	**(1.258.989)**	**(2.184.452)**	**(1.362.348)**	**(1.627.150)**	**(21.482.419)**
Despesas Condominiais	(90.654)	(103.857)	(97.111)	(105.335)	(105.759)	(111.826)	(904.863)
IPTU / Taxas Municipais	(359.543)	-	-	2.200	3.637	(50.707)	(396.938)
Obras e Melhorias de Ativos (desconta do FRA)	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção dos Ativos (não desconta do FRA)	(146.764)	(95.852)	(67.137)	(665.873)	(40.235)	(253.375)	(3.477.962)
Contas Gerais e compensações retroativas	(8.995)	(2.210)	(3.986)	(2.203)	(2.215)	51.262	(38.146)
Taxas CVM / BOVESPA / CBLC	-	-	(4.478)	(4.478)	(36.553)	(5.582)	(51.091)
Auditoria	(1.763)	(1.763)	-	-	(5.511)	(1.904)	(34.315)
Outros Serviços de Terceiros	(6.036)	-	(389)	(25.138)	(2.881)	(3.019)	(246.819)
Laudos de Avaliação	(30.000)	(21.400)	(15.343)	-	-	-	(109.643)
Corretagem sobre Locação	-	-	-	-	(10.000)	(27.400)	(37.400)
Despesa financeira (CRI)	(1.305.093)	(1.324.559)	(1.070.544)	(1.221.950)	(1.141.552)	(1.126.405)	(15.765.859)
Despesa Concordia SPE	-	-	-	(161.674)	(21.279)	(98.194)	(419.383)
Despesas administrativas	**(308.594)**	**(260.622)**	**(163.823)**	**(163.157)**	**(82.287)**	**(141.535)**	**(1.911.995)**
Resultado Operacional Disponível (RODi)	**4.730.894**	**2.133.853**	**3.671.623**	**1.535.116**	**3.166.274**	**2.141.386**	**30.428.930**
Resultado por cota auferido no mês	**1,55**	**0,70**	**1,21**	**0,50**	**1,04**	**0,70**	**-**

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.



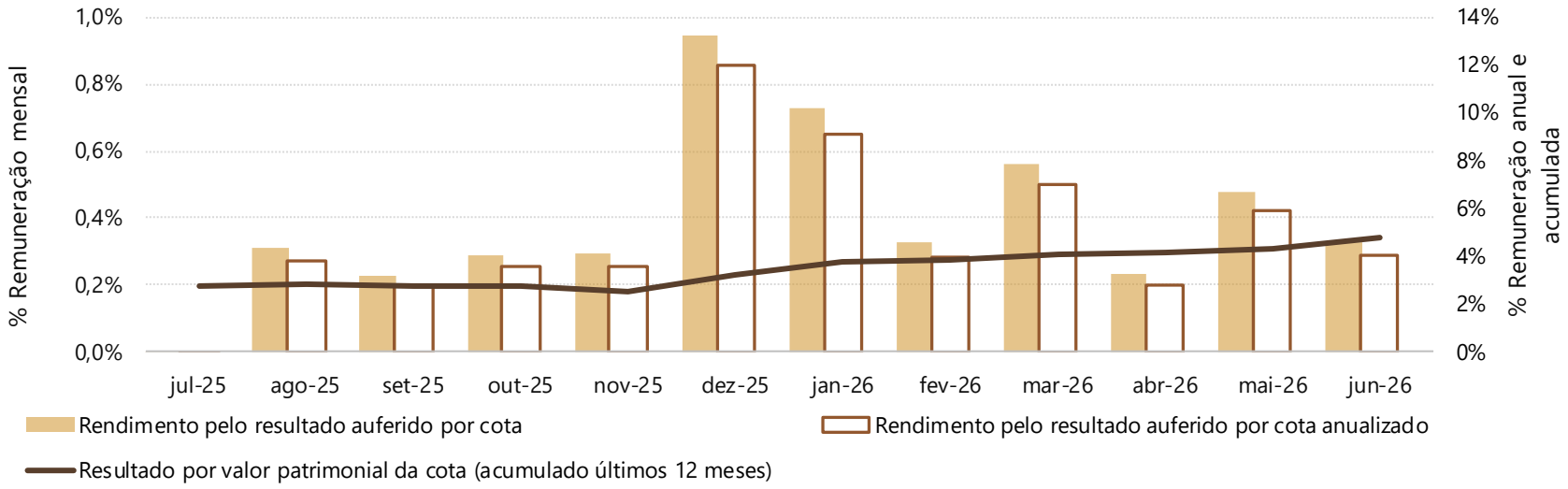
Remuneração

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.



UNITAS BRCAPITAL

Os Ativos

Edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas | lojas



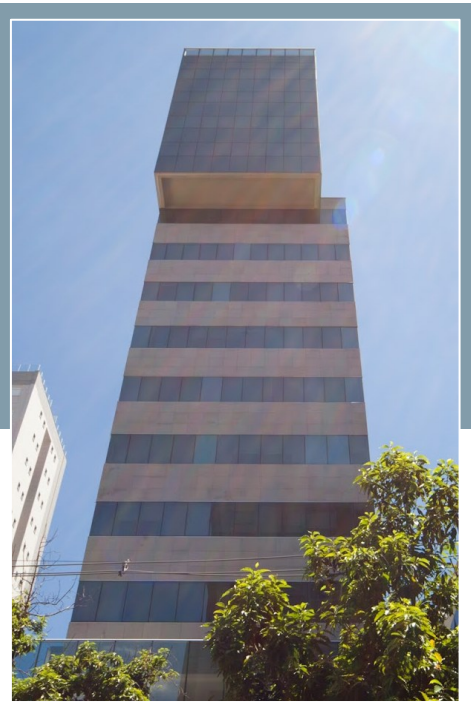
Ed. Berlioz

Localização:	Belo Horizonte
ABL:	Escritórios: 4.783,5 m²
	Lojas: 2.293,3 m²
Vencimento de Contrato:	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 m²
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 m²
Vencimento de Contrato:	07/2026 | 09/2026
	11/2026 | 04/2029
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 m²
Vencimento de Contrato:	01/2029
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 **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

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos