Pedra Negra Renda Imobiliária FPNG11

relatório gerencial
julho-outubro/2026

BR CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Fundo Imobiliário

Pedra Negra Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 31 de outubro 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 24,4 mil 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 31/10/26

*Exceto quando indicado diferente data

Patrimônio líquido:
R$ 667.250.403,73

Valor Patrimonial da cota:
R$ 219,24

Valor de mercado da cota:
R$ 349,99

Disponibilidades:
R$ 39.167.151,76

Fundo de Reposição de Ativos
(incluído nas disponibilidades):
R$ 3.911.675,72

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

Receita Operacional Bruta:
R$ 5.130.903

Receita de locação:
R$ 4.088.422

Resultado Operacional:
R$ 2.462.290

Resultado apurado por cota no mês
R$ 0,81

Despesas Totais (inclui CRI):
R$ 2.668.613

Despesas Operacionais (inclui CRI)
R$ 2.323.207

CRI (juros + despesas no mês):
R$ 1.072.651

Cotistas
136

Liquidez
(volume negociado nos meses)
R$ 2.079
Informações 31/10/26

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 outubro de 2026 **foi de R$ 2.462.289,54** que corresponde a **R$ 0,81** 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

As **principais variações** nas receitas de locação do período de julho a outubro de 2026, confrontadas com o mês anterior, revelam os seguintes resultados negativos e positivos indicados com os sinas (-) e (+), respectivamente:

Em julho de 2026, a receita de locação foi de R$ 3,92 milhões, apresentando aumento de 5,47% em relação ao mês anterior:

Variações positivas

(+) Recebimento cumulativo dos meses de junho e julho, do repasse do Diamond Mall; o referido valor varia mensalmente de acordo com o faturamento da operação do equipamento; (+) Receita de variável do Studio e do estacionamento do Edifício Concórdia; (+) Receita retroativa somada a juros e multa das salas 801 e 802 do Edifício Concórdia;

Variações negativas

(-) Locação com vencimento em julho, da sala 602 do Edifício Prime Savassi, foi paga antecipadamente no mês anterior; (-) Postergação de pagamento nas salas 901 e 902 do Edifício Concórdia; (-) Ausência de receita das salas 1101 e 1102 do Ed. Concórdia, cujo pagamento ocorreu antecipadamente no mês anterior; (-) normalização de receita das salas 1001 e 1002 do Ed. Concórdia , pois no mês anterior houve antecipação de valores;

Em agosto de 2026, a receita de locação foi de R$ 4,11 milhões, apresentando aumento de 4,94% em relação ao mês anterior:

Variações positivas:

(+) incidência de juros e multas sobre locações recebidas após o vencimento; (+) aumento da receita variável do Studio; (+) expressivo aumento na receita do estacionamento do Edifício Concórdia; (+) receitas retroativas das salas 901 e 902 do Ed. Concórdia; (+) normalização de receita das salas 1001 e 1002 do Ed. Concórdia, pois no mês anterior houve antecipação de valores;

Variações negativas:

(-) redução no repasse do Diamond Mall: a receita devida de agosto, foi 9% superior à receita devida em julho. No entanto, em julho, houve o repasse cumulativo de junho e julho, o que justifica a redução do valor recebido em agosto. O recebível varia mensalmente, de acordo com o faturamento da operação do equipamento;

Destaques e Comentários

Em setembro de 2026, a receita de locação foi de R$ 3,35 milhões, apresentando decréscimo de 18,46% em relação ao mês anterior:

Variações positivas:

(+) receita revisional da locação das salas 502 e 503 do Ed. Century.

Variações negativas:

(-) normalização de receita nas salas 801/802 e 901/902 do Ed. Concórdia; no mês anterior houve recebimento de valores retroativos cumulativamente com o valor do mês; (-) postergação de locação do Studio do Ed. Concórdia; (-) repasse da securitizadora após o fechamento do período de apuração;

Em outubro de 2026, a receita de locação foi de R$ 4,09 milhões, apresentando elevação de 21,89% em relação ao mês anterior:

Variações positivas:

(+) elevação na receita do estacionamento do Ed. Concórdia; receita retroativa e cumulativa do Studio do Ed. Concórdia; (+) Ed. Concórdia, 15º ao 31º pavimentos – reajuste somado à diferença de reajuste do mês anterior; (+) repasse cumulativo referente a dois meses, por parte da securitizadora.

Variações negativas:

(-) desconto aplicado sobre a locação de um dos contratos do Ed. Berlioz a fim de compensar valores pagos a mais, considerando que, em novembro de 2025 e em abril de 2026, foi devolvida parte da área locada e não houve redução na locação; (-) pagamento parcial da locação da loja 602 do Ed. Prime Savassi; (-) postergação de pagamento do conjunto 403 do Ed. Century Tower; (-) postergação de pagamento das lojas 1 e 2 do Ed. Berlioz; (-) Ed. Concórdia – salas 1001 e 1002, pagou antecipadamente no mês anterior;

Outras receitas

Os dividendos recebidos do fundo FATN11, de julho a outubro permaneceram no mesmo patamar, R$ 40 mil por mês. A receita do Shopping Diamond Mall foi de: R$ 715 mil em julho, contemplando o repasse referente aos meses de junho e julho de 2026; R$ 330 mil em agosto, e de R$ 616 mil em outubro, contemplando os valores de setembro e de outubro.

Destaques e Comentários

Despesas

As despesas operacionais de julho apresentaram uma redução de 11,7% em relação a junho. Os principais fatores para essa variação foram a diminuição de gastos com IPTU, com a manutenção de ativos não descontados pelo FRA. Esse recuo no indicador ocorreu apesar do incremento nas taxas de órgãos reguladores (CVM/BOVESPA) no mês.

Em agosto, as despesas foram impactadas pelo desembolso pontual do retrofit das esquadrias do Edifício Berlioz, o que gerou uma elevação de 89% em relação ao mês anterior. O impacto dessa despesa superou a economia gerada nas demais contas do fundo, elevando o total de despesas do mês.

Em setembro, as despesas operacionais apresentaram redução de 51%, retornando ao patamar dos meses em que não há despesas extraordinárias,

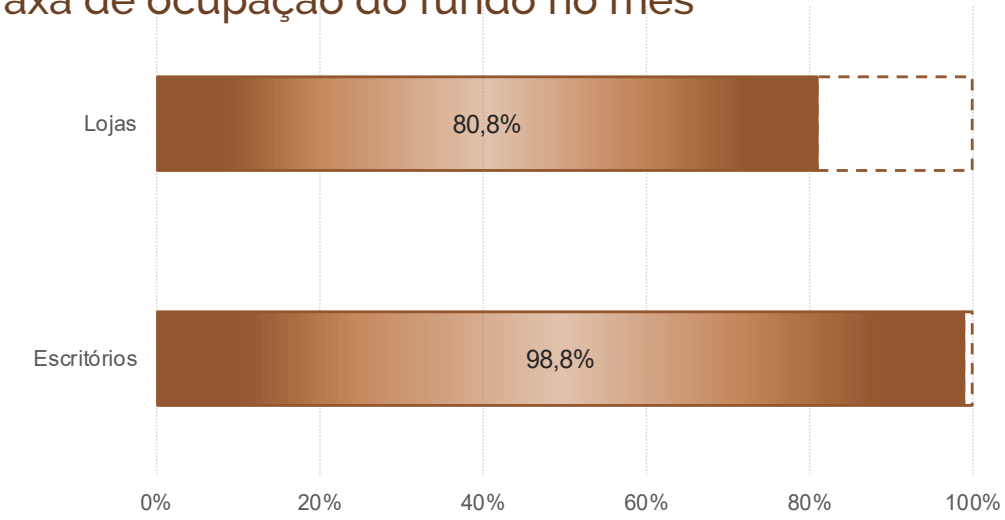
Em outubro, as despesas operacionais foram de R$ 2,3 milhões, apresentando elevação de 75% em relação ao mês anterior, tendo como principal fator de variação as despesas relacionadas ao retrofit do Ed. Berlioz. Cabe mencionar que os valores dispendidos com o retrofit impactarão na conservação e melhoria do Ed. Berlioz.

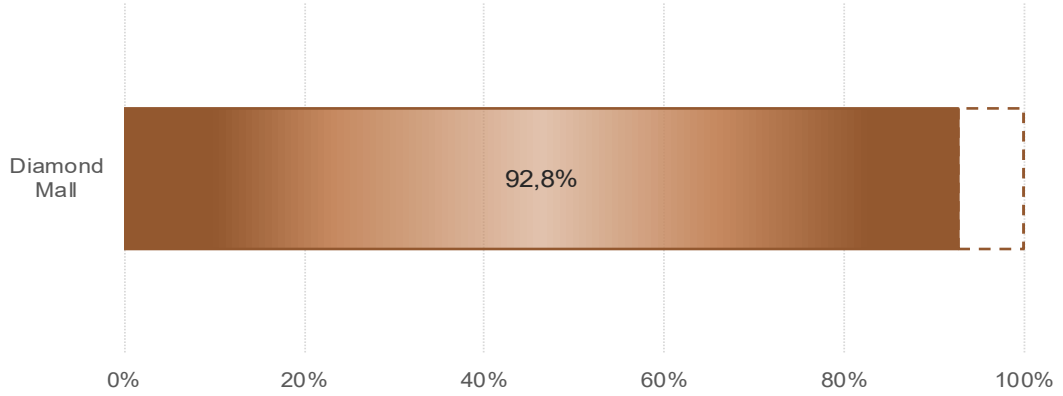
Reajustes contratuais e transição de locatários no período

- Reajustes: Ed. Renaissance - cj 2300; Ed. Berlioz - cj. 1201; Ed. Berlioz - lojas 1 e 2; Ed. Prime Savassi - cj 502; Ed. Century Tower – cj. 401; Ed. Concórdia salas 202, 301 e 302; 401 e 402, 501, 502; Ed. Concórdia 15º ao 31º andares; Ed. Concórdia - depósito 09;
- Revisão e renovação contratual: Century Tower - cj 502 e 503;
- Formalizada a devolução do 8º pavimento do Ed. Berlioz, por parte do locatário que ocupava do 1º ao 8º;
- Ed. Century Tower – sala 403: locatário solicitou rescisão contratual, desocupando o imóvel em 05/10/26. Novo contrato já formalizado, com vigência de 36 meses a partir de 25/10/26;
- Ed. Prime Savassi, conjunto 601: contrato com vencimento em novembro de 2026, renovado por mais 36 meses.

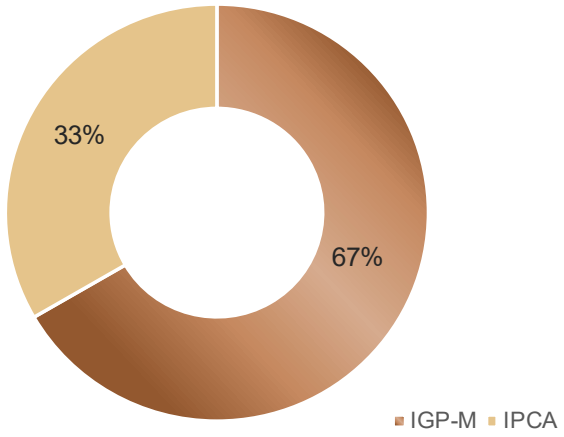
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



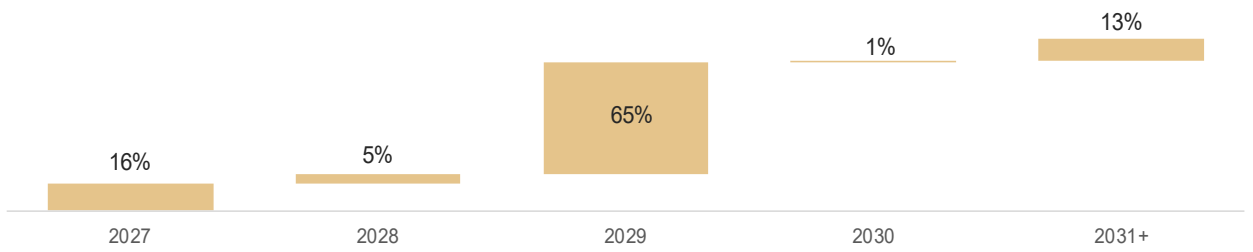


Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo (% do aluguel base)



Vencimento dos contratos de locação

(% do aluguel base)

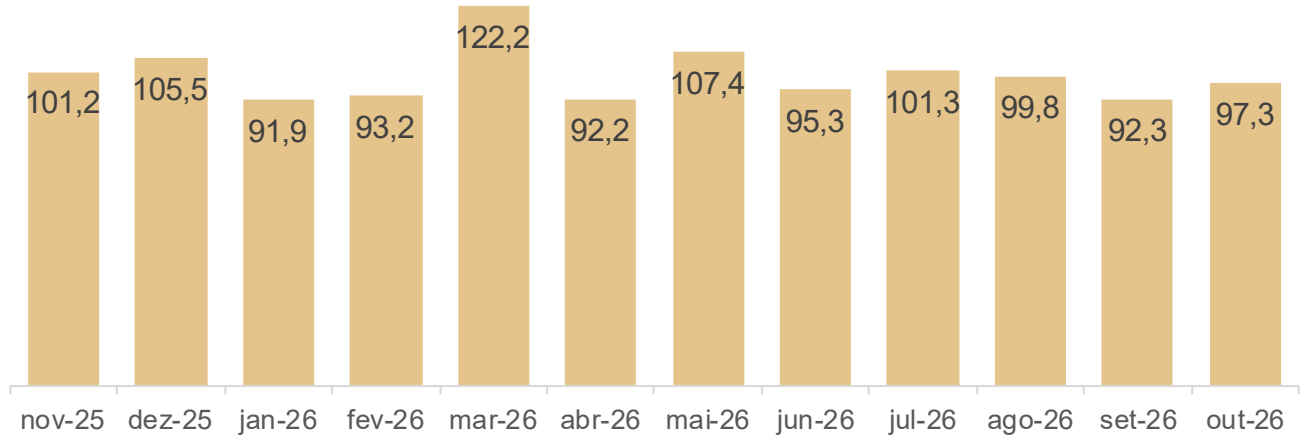


Indicadores Operacionais

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,

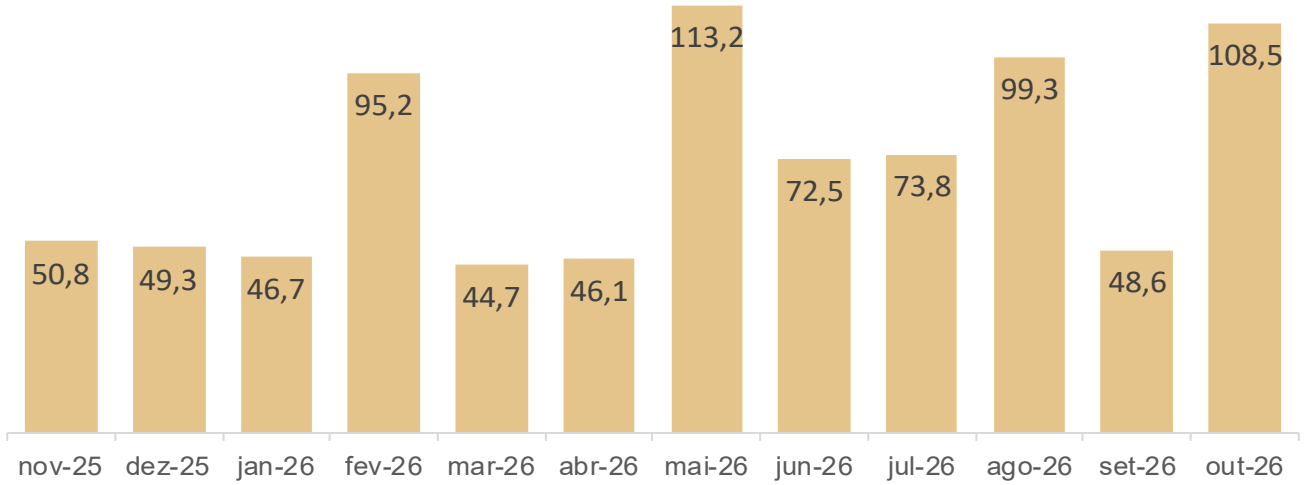


Receita recebida de locação de lojas por metro quadrado de ABL (em R$/m², últimos 12 meses)

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

- Fevereiro/26: R$ 487.690,00
- Maio/26: R$ 625.171,73
- Junho/26: R$ 253.678,78
- Julho/26: R$ 266.906,8
- Agosto/26: R$ 492.376,18
- Outubro/26: R$ 680.582

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.

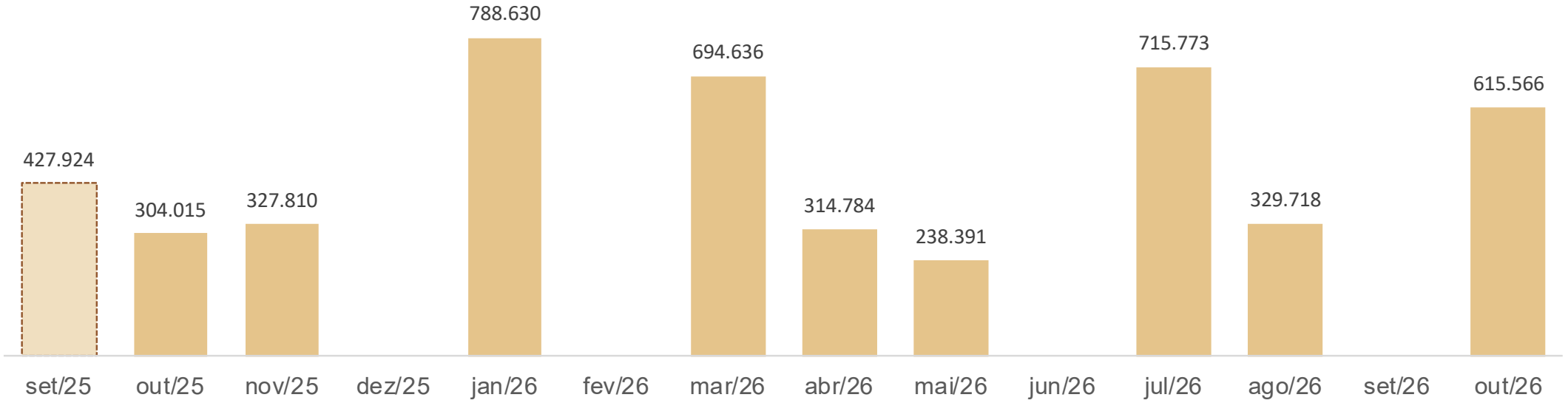


Indicadores Operacionais

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, junho e setembro de 2026 foram recebidas cumulativamente nos meses subsequentes.

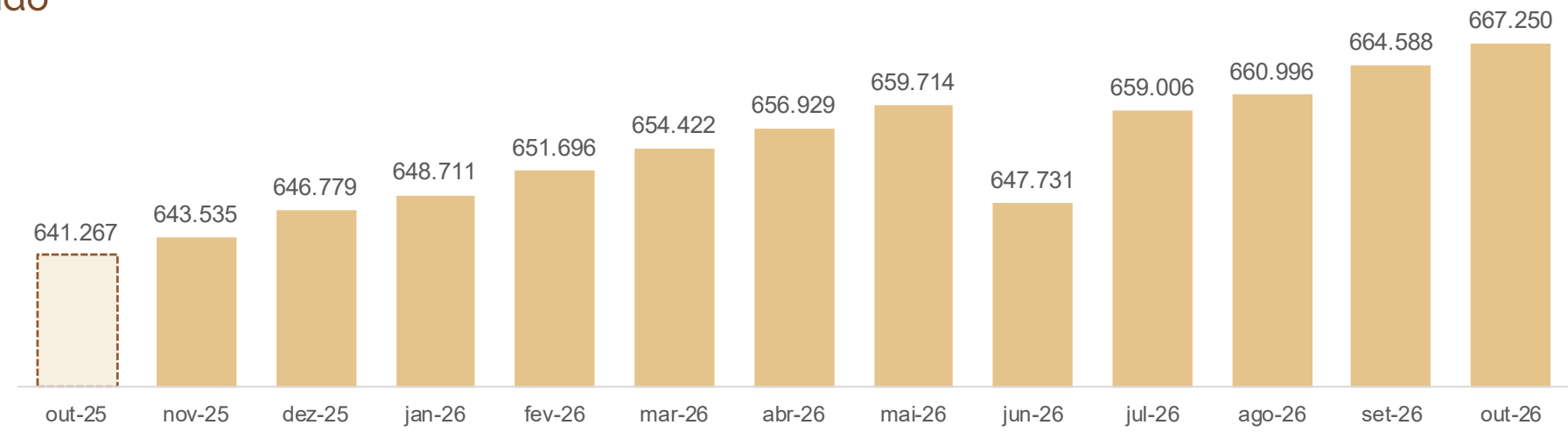


Patrimônio Líquido

Evolução do Patrimônio Líquido

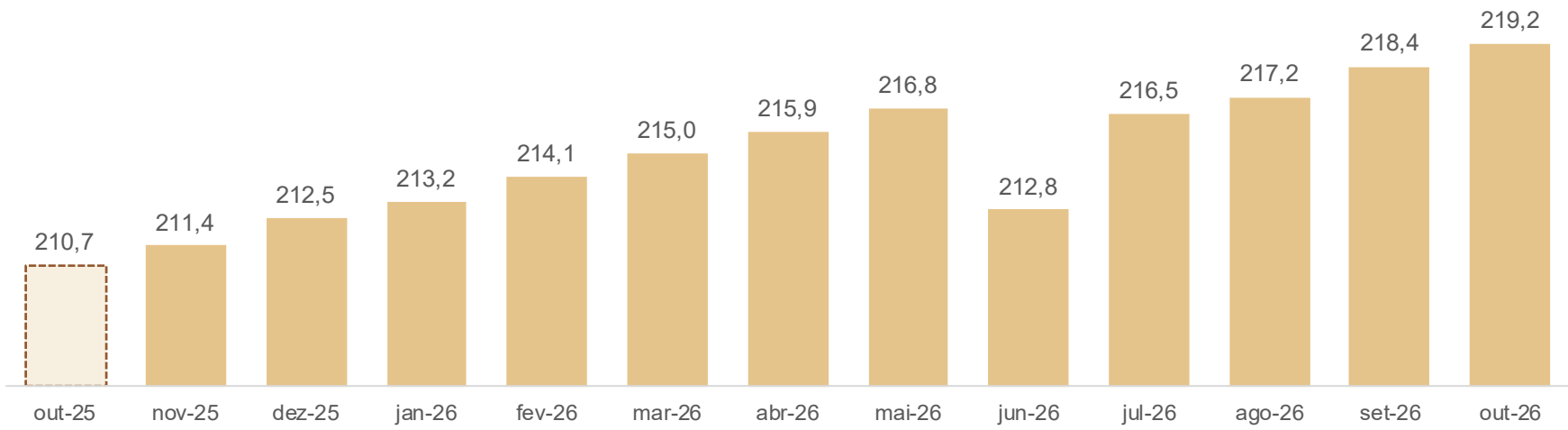
(em Reais mil, últimos 12 meses)

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

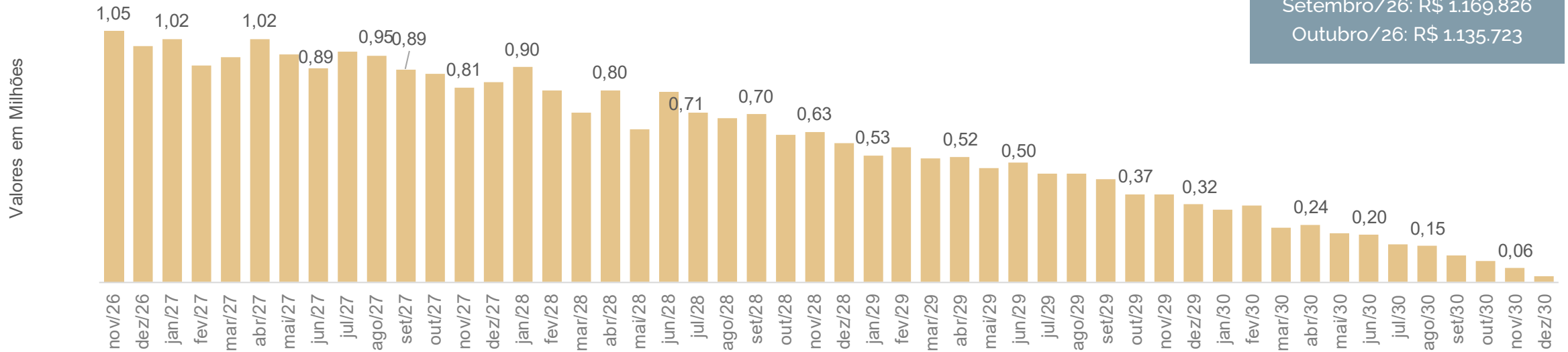
(em Reais, últimos 12 meses)



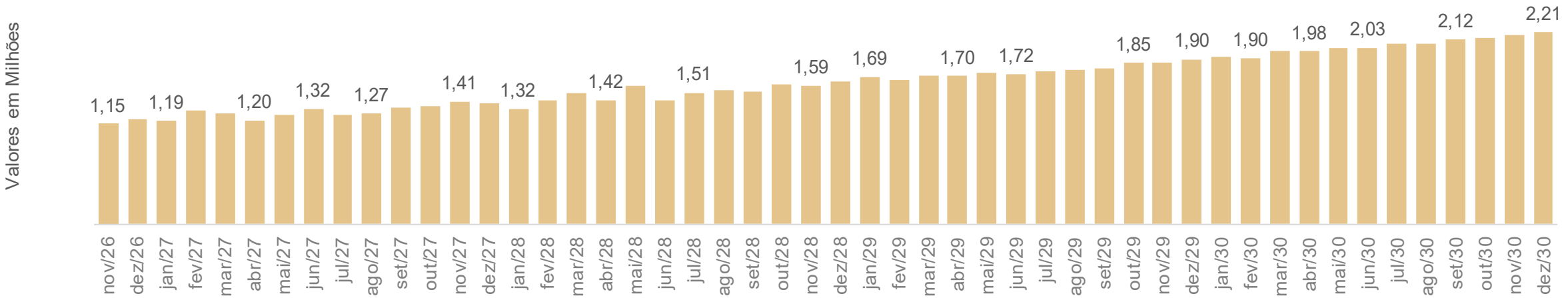
CRI Concórdia

Amortização paga:
julho/26: R$ 1.027.032
Agosto/26: R$ 991.553
Setembro/26: R$ 1.169.826
Outubro/26: R$ 1.135.723

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



Amortizações Previstas



Demonstração de Resultados

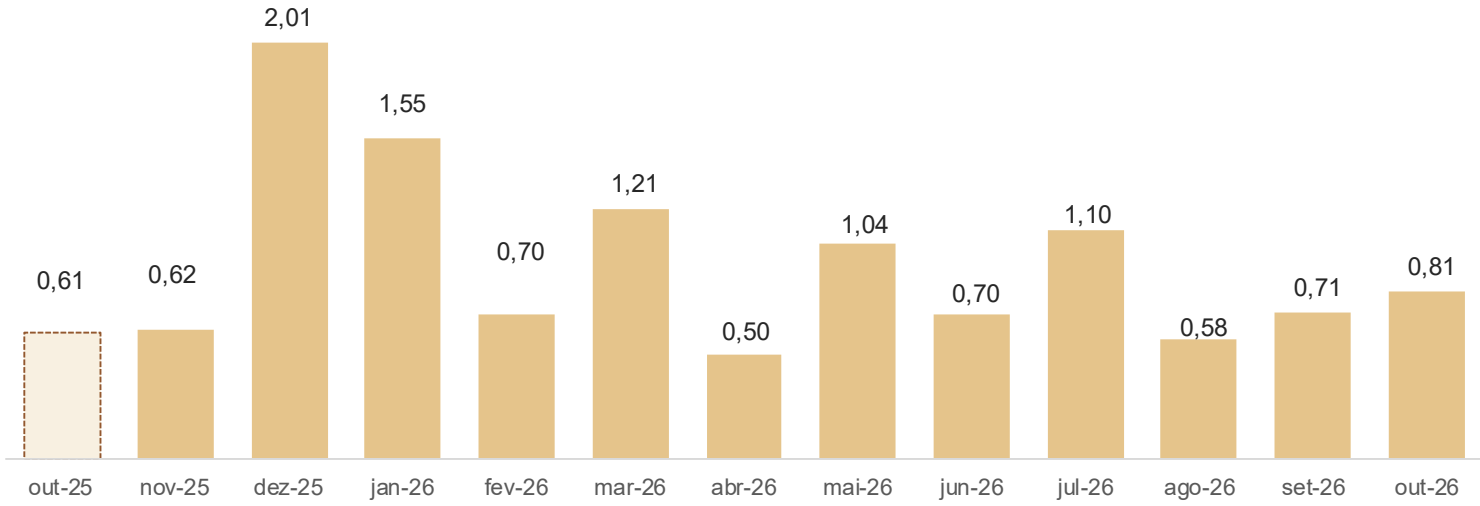
	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26
Receita Operacional Bruta	**4.803.031**	**4.072.990**	**5.089.793**	**4.858.660**	**3.784.442**	**5.130.903**
Locação de escritórios corporativos e lojas	4.435.392	3.716.340	3.919.687	4.113.229	3.354.056	4.088.422
Investimentos em outros fundos e shopping	**278.391**	**40.000**	**755.773**	**369.718**	**40.000**	**655.566**
FII Athena I	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Diamond Mall	238.391	-	715.773	329.718	-	615.566
Clube Atlético Mineiro - Renda Garantida	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	**89.248**	**316.651**	**414.333**	**375.713**	**390.386**	**386.914**
Despesas e movimentos do FRA	**(1.636.757)**	**(1.931.604)**	**(1.736.996)**	**(3.099.161)**	**(1.612.330)**	**(2.668.613)**
Movimentos do FRA	**(192.121)**	**(162.920)**	**(203.592)**	**(194.346)**	**(151.378)**	**(205.236)**
Despesas operacionais	**(1.362.348)**	**(1.627.150)**	**(1.435.953)**	**(2.711.078)**	**(1.329.801)**	**(2.323.207)**
Despesas Condominiais	(105.759)	(111.826)	(102.200)	(89.722)	(58.815)	(74.998)
IPTU / Taxas Municipais	3.637	(50.707)	4.540	4.540	14.131	10.348
Obras e Melhorias de Ativos (desconta do FRA)	-	-	-	-	-	-
Manutenção dos Ativos (não desconta do FRA)	(40.235)	(253.375)	(91.307)	(1.326.540)	(133.947)	(1.140.088)
Contas Gerais e compensações retroativas	(2.215)	51.262	(44)	(40)	(3.364)	(47)
Taxas CVM / BOVESPA / CBLC	(36.553)	(5.582)	(33.184)	(1.036)	-	(932)
Auditoria	(5.511)	(1.904)	(7.415)	(4.659)	(4.659)	(4.659)
Outros Serviços de Terceiros	(2.881)	(3.019)	(4.562)	(715)	(1.649)	(15.606)
Laudos de Avaliação	-	-	-	-	-	(5.838)
Corretagem sobre Locação	(10.000)	(27.400)	-	-	-	-
Despesa financeira (CRI)	(1.141.552)	(1.126.405)	(1.202.401)	(1.232.906)	(1.046.497)	(1.072.651)
Despesa Concordia SPE	(21.279)	(98.194)	620	(60.000)	(95.000)	(18.736)
Despesas administrativas	**(82.287)**	**(141.535)**	**(97.451)**	**(193.737)**	**(131.151)**	**(140.170)**
Resultado Operacional Disponível (RODi)	**3.166.274**	**2.141.386**	**3.352.797**	**1.759.499**	**2.172.113**	**2.462.290**
Resultado por cota auferido no mês	**1,04**	**0,70**	**1,10**	**0,58**	**0,71**	**0,81**
Remuneração distribuída por cota	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

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.



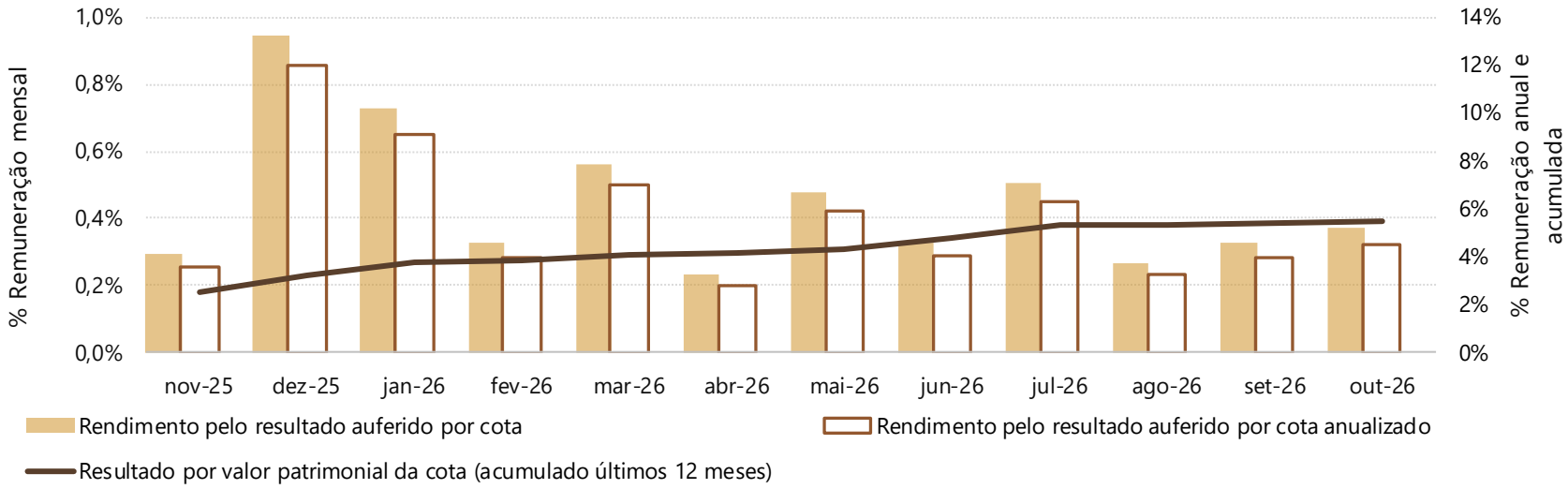
Remuneração

Remuneração por cota

(em R$, últimos 12 meses)

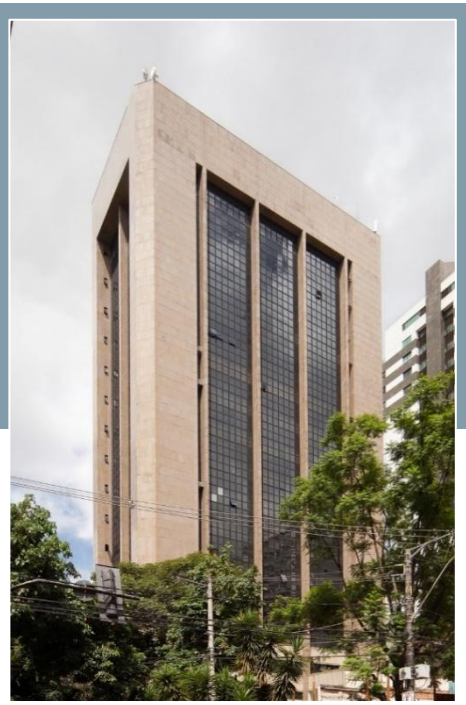
Dezembro de 2025: elevação do rendimento em decorrência da receita complementar proveniente do arrendamento do Diamond Mall.

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



Os Ativos

Edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas | lojas



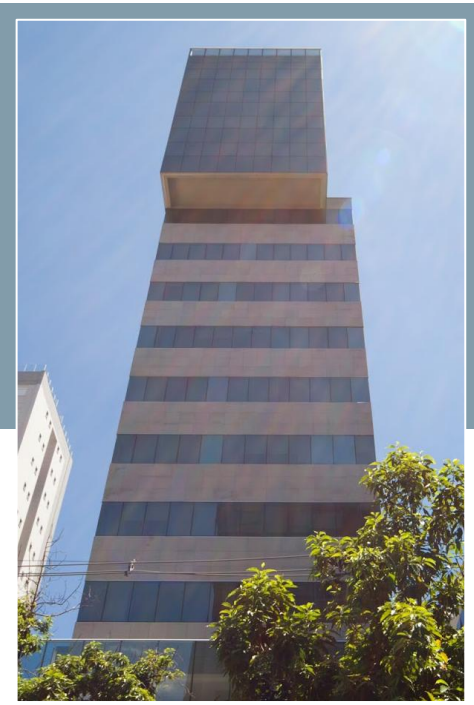
Ed. Berlioz

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:	04/2027 | 07/2027 11/2028 | 08/2029 10/2029
Índice de reajuste:	IGP-M | IPCA

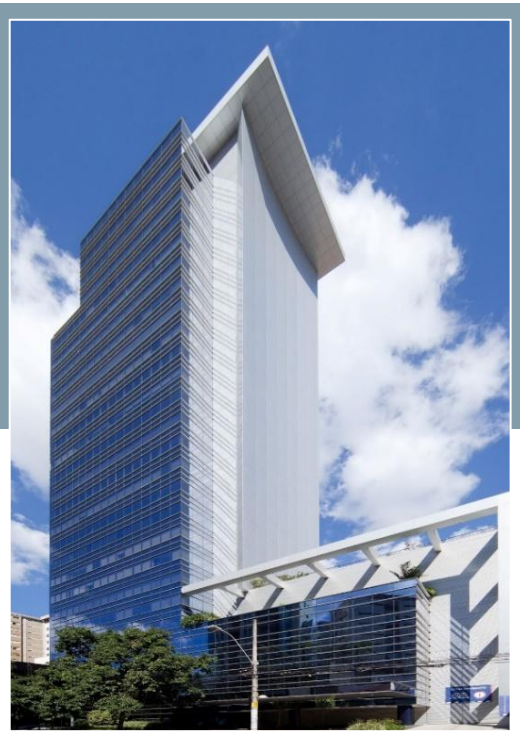


Ed. Prime Savassi

Localização:	Belo Horizonte
ABL:	862,6 m²
Vencimento de Contrato:	Contrato em negociação 04/2029 | 11/2029 07/2029
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

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.brcapital.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.brcapital.com.br/site/conteudo/pagina/1,99+Fundo-de-Investimento-Imobiliario-Pedra-Negra-Renda-Imobiliaria.html

Relação com investidores: fundos@brcapital.com.br
OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

BR CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários