

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

Prezados Cotistas,

Recebemos de cotistas do Fundo, os seguintes assuntos a serem deliberados na assembleia convocada para o dia 30 de maio, que passará a ser uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas:

1 - O Fundo precisa reenquadrar os índices da operação de CRI da Concórdia Corporate SPE Ltda., atual denominação da TS-21 Participações SPE Ltda., pois com o início das amortizações os índices contratuais ficaram desenquadrados.

Foi negociado com os detentores dos CRIs a quitação parcial de R\$ 65.000.000,00 e reperfilamento da dívida mudando o prazo e fluxo de amortização futuro, com a manutenção da taxa de juros.

2 - O Fundo tem retidos rendimentos a distribuir aos cotistas, que em 30 de abril de 2025, totalizavam R\$ 12.615.757,14, equivalente R\$ 4,83 (quatro reais e trinta e oito centavos) por cota integralizada.

3 - O Edifício Berlioz Corporate precisa de um Retrofit em suas fachadas, o que exigirá um investimento de R\$ 13.862.053,23, a serem dispendidos nos próximos 13 meses.

Para tanto, será necessária a aprovação da oitava emissão de cotas pelo Fundo, em montante suficiente para suportar tais dispêndios.

Propomos a emissão de 419.000 (quatrocentas e dezenove mil) cotas, a um preço unitário de R\$ 181,39 (cento e oitenta e um reais e trinta e nove centavos) cada uma, perfazendo R\$ 76.002.410,00 (setenta e seis milhões, dois mil e quatrocentos e dez reais), a serem ofertadas em oferta privada, destinadas exclusivamente aos atuais cotistas do Fundo.

O valor de R\$ 181,39 (cento e oitenta e um reais e trinta e nove centavos) por cota é proposto tendo por base o valor patrimonial da cota com um pequeno ágio, considerando os parâmetros médios de relação entre valor de mercado e valor patrimonial de fundos imobiliários de perfil equivalente. O patrimônio líquido do Fundo em 30 de abril é de R\$ 453.556.243,82, que dividido pela quantidade de cotas integralizadas

na data, 2.611.958 (dois milhões, seiscentas e onze mil, novecentas e cinquenta e oito) cotas resulta em um valor patrimonial de R\$ 173,65.

Propomos também a manutenção da retenção do valor líquido dos rendimentos do Fundo, sem o pagamento financeiro e após distribuição aos cotistas, para complementar, caso necessário, o valor das despesas com a dissolução da Concórdia Corporate SPE Ltda., e para o investimento no Retrofit do Edifício Berlioz Corporate.

São Paulo, 15 de maio de 2025.

BR-CAPITAL Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Instituição Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária