



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Citlog Sul de Minas 3 - Expansão

HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FII

Rua Citlog, 333
Varginha, MG - Brasil

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO
CITLOG SUL DE MINAS - EXPANSÃO

RUA CITLOG, 333
AEROPORTO
VARGINHA, MG - BRASIL

Data da Avaliação:

NOVEMBRO DE 2025

Data do Relatório:

17 DE DEZEMBRO DE 2025

Preparado Para:

HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FII
AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3600 - 11º ANDAR
CJ 112
SÃO PAULO, SP 04538-132

PREPARADO PELA:

CAPRIGHT BRASIL LTDA
RUA JOAQUIM FLORIANO, 820
CONJ. 54
SÃO PAULO, SP 04534-003

No. 50273

©2025 Capright

São Paulo, 17 de dezembro de 2025,

À
Hedge Desenvolvimento Logístico FII
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º Andar
Conj. 112
São Paulo, SP – Brasil 04534-003

Referência: Citlog Sul de Minas 3 - Expansão
Rua Citlog, 333.
Aeroporto - Varginha, MG – Brasil

À Hedge Desenvolvimento Logístico FII,

A Capright apresenta o relatório de avaliação com a estimativa do valor de venda do imóvel em referência.

Trata-se de um imóvel logístico entregue em maio de 2023 para os módulos referentes ao BTS e julho de 2023 para o restante do empreendimento, com 14 módulos, pé direito livre de 12 metros, docas, capacidade de piso de 6 tf/m², balança rodoviária, restaurante, possibilidade de *cross-docking* estacionamento interno e externo para veículos e carretas. Localizado na Rua Citlog, 333, com uma área total locável de 78.668 m² e terreno de 204.907 m², no bairro Aeroporto, Varginha, MG. Maiores informações sobre o imóvel estão incluídas neste relatório.

Este trabalho foi elaborado para o cliente, a quem é dirigido em caráter confidencial. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada pelo contratante e pela Capright.

Atenciosamente,



Jules H. Marling IV, MAI, CRE, FRICS
Managing Principal



Marco A. Ribeiro, CRE
Diretor
CREA: 5069764070 SP

ÍNDICE

Sumário Executivo -----	2
Considerações Gerais-----	4
Localização -----	7
Uso e Ocupação do Solo -----	10
Caracterização da Construção-----	12
Análise do Mercado-----	14
Avaliação -----	22
Premissas e Limitações-----	38

ANEXOS

- **Especificações da Avaliação – NBR 14.653-2**
- **Especificações da Avaliação – NBR 14.653-4**
- **Elementos Comparativos**
- **Documentação Fotográfica**
- **Documentação Recebida**
- **Qualificação Profissional**

Nome/Endereço:	Citlog Sul de Minas - Expansão Rua Citlog, 333 Aeroporto, Varginha, MG – Brasil	
Acessibilidade:	Acesso ao imóvel através da Rua Projetada PS.	
Tipo de Propriedade:	Imóvel logístico	
Proprietário(s) e Participações:	HRE Varginha Ltda (85%) e Permutante (15%)	
Usuário do Relatório:	Hedge Desenvolvimento Logístico FII	
Finalidade da Avaliação:	Estimativa do valor de mercado para venda e locação	
Metodologia(s):	Locação: Método Comparativo Direto Venda: Método da Capitalização da Renda (Fluxo de Caixa Descontado)	
Data da Avaliação:	novembro de 2025	
Data da Vistoria:	10 de outubro de 2025	
Descrição da Propriedade:	Área Bruta Locável:	78.668,00 m²
	Ano de Construção:	2023
	Tipo de Construção:	Concreto Pré Moldado, piso de alta resistência e cobertura metálica com isolamento termoacústico
	Número de Galpões:	14 módulos
	Área do Terreno:	204.907,00 m²
	Formato:	Irregular
	Zoneamento:	Zona Econômica de Porte (ZEP)

Taxas Utilizadas:

Inflação:	5,00%
	2º ano: 0,00%
Crescimento real	3º ano: 0,00%
	4º e 12º ano: 0,00%
Taxa de Desconto:	12,00%
Taxa de Saída (Terminal Cap Rate)	9,50%
Comissão de Venda:	2,00%

Indicadores de Valor:

Método da Renda (Venda):	R\$ 282.500.000,00
Método Evolutivo:	Não aplicado
Conclusão:	R\$ 282.500.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 3.591,04/m²

Pressupostos Extraordinários: Nenhum

Condições Hipotéticas: Nenhum

IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE

O imóvel está localizado no bairro Aeroporto, em Varginha, é um imóvel logístico, denominado Citlog Sul de Minas – Expansão ou Citlog 3 em Varginha, localizado a aproximadamente 1,5 quilômetros da Rodovia do Café (BR-491). O imóvel foi totalmente entregue em julho de 2023, encontra-se atualmente locado em 100% para 7 inquilinos, sendo 2 deles na modalidade *built-to-suit* (BTS) e os restantes tratam-se de contratos típicos de 10 e 5 anos. O empreendimento possui 78.668 m² de área bruta locável (ABL).



FOTOS DA FACHADA DO IMÓVEL

PROPRIEDADE E SEU HISTÓRICO

Atualmente o imóvel é de domínio da HRE Varginha Empreendimentos Imobiliários Ltda, que incorporou o imóvel em 2022. De acordo com as informações que obtivemos, não houve outras transferências de titularidade envolvendo o imóvel nos últimos anos.

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Este relatório tem por objetivo estimar o valor de mercado para venda e locação do imóvel Citlog Sul de Minas - Expansão, e localizado na Rua Citlog, 333, Aeroporto – Varginha, MG.

Para estimativa do valor do imóvel, foram aplicadas as seguintes metodologias:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Por este método identifica-se o valor de mercado do bem pela comparação direta com outros imóveis semelhantes, por meio do tratamento por fatores dos atributos dos elementos comparáveis constituintes na amostra.
- **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado:** Por essa metodologia, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista (aluguel, aluguel complementar, outras receitas), durante um período de análise e considerando taxas de crescimento adequadas, eventos de contratos (reajustes, revisões e renovações) ocorrendo na menor periodicidade definida pela atual legislação sobre os contratos de locação. Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa, ao final do 11º ano, capitalizamos a receita.

O valor de mercado é definido como:

O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo deve ser trocado na data de avaliação entre um comprador e um vendedor decididos numa transação, após uma divulgação adequada e em que as partes tenham atuado de forma esclarecida, prudente e sem coação. Implícita nesta definição está a consumação da venda a partir de uma data especificada e a passagem do título do vendedor para o comprador, sobre as condições abaixo:

1. Comprador e vendedor são tipicamente motivados;
2. Ambas as partes são bem informadas ou bem aconselhadas e atuam naquilo que consideram ser de seu interesse;
3. Um prazo razoável é permitido para exposição do imóvel à mercado;
4. O pagamento é feito em dinheiro e a vista ou em termos financeiros acordados entre as partes.

CONFORMIDADE COM AS NORMAS E PADRÕES DE AVALIAÇÃO

Os trabalhos foram realizados de acordo com a Norma Brasileira de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas 4 partes. Além disso, os trabalhos foram conduzidos através das normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting* e dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014, editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS"). As premissas utilizadas seguem os requirements exigidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) – Instrução CVM nº 571 de Novembro de 2015.

DATA DA AVALIAÇÃO

A data da avaliação, considerando a situação atual do imóvel em novembro de 2025.

DATA DA VISTORIA

Marco A. Ribeiro, CRE inspecionou o imóvel em 10 de outubro de 2025.

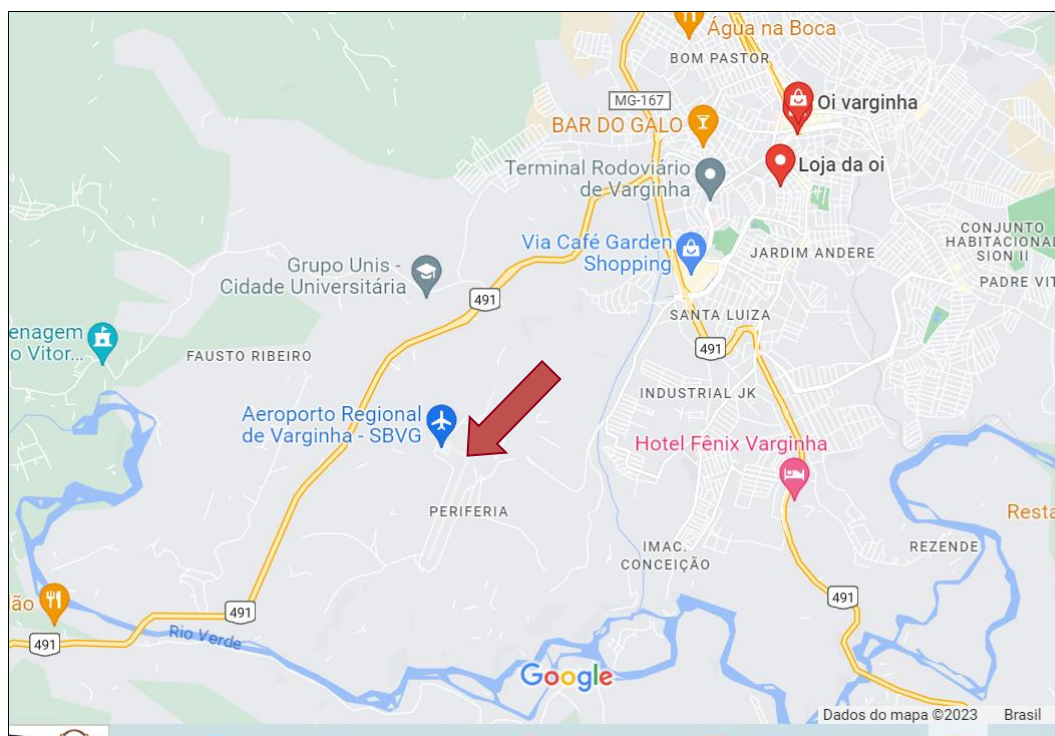
ESCOPO DO TRABALHO

De acordo com a proposta comercial acordada por ambas as partes e informações trocadas durante o processo de contratação, este trabalho seguiu o seguinte escopo:

Procedimento	Sim	Não	N/A
Inspeção técnica ao imóvel	✓		
Pesquisa e tendências de mercado (estoque, vacância, absorção, etc)	✓		
Descrição das principais características de localização	✓		
Menção dos aspectos econômicos e físicos identificados no entorno	✓		
Menção das atividades existentes e a infraestrutura urbana	✓		
Descrição dos aspectos físicos e legais do imóvel	✓		
Revisão de dados referentes a impostos, zoneamentos, servidões, serviços que possam afetar o imóvel	✓		
Análise referente a melhorias físicas incorridas no avaliando	✓		
Análise do comportamento do mercado imobiliário local	✓		
Cumprimento das Normas de Avaliações Vigentes	✓		

LOCALIZAÇÃO

Situação: O imóvel objeto de estudo está localizado na Rua Citlog, 333, município de Varginha. O bairro Aeroporto está localizado na região sul de Varginha, adjacente às instalações do Aeroporto Regional de Varginha (Major Brigadeiro Trompowsky), caracteriza-se pela presença de empresas ligadas à aviação como aviação comercial de passageiros, taxi aéreo, cargas e logística. O Porto Seco do Sul de Minas merece destaque se caracterizando como um importante terminal logístico alfandegário proporcionando armazenamento temporário, movimentação e despacho de cargas, contando com procedimentos de inspeção e controle aduaneiro, facilitando o processo de importação e exportação de cargas. O imóvel está localizado a aproximadamente a 1,5 quilômetros da Rodovia do Café (BR-491), ao lado do Aeroporto Regional de Varginha e aproximadamente 25,00 quilômetros da Rodovia Fernão Dias (BR-381).



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – Fonte: Google Maps

Acesso: O acesso principal à região do imóvel é através da Rodovia do Café (BR-491) e Avenida José Ribeiro Tristão. Como referência, o imóvel está a:

- Ao lado do Aeroporto Regional de Varginha
- 1,5 km da Rodovia do Café (BR-491)
- 5,0 km do Terminal Rodoviário de Varginha
- 5,0 km do Via Café Shopping
- 25,0 km da Rodovia Fernão Dias (BR-381)
- 6,0 km do Centro de Varginha

Ocupação circunvizinha: No entorno imediato do empreendimento existe uma ocupação com baixa densidade de galpões industriais e logísticos, instalações associadas ao Aeroporto Regional de Varginha e ao Porto Seco do Sul de Minas. A região imediata encontra-se ainda em desenvolvimento, caracterizando-se ainda pela presença isolada de um condomínio fechado residencial vertical de médio padrão e ao norte da região conta-se com a presença de loteamento aberto de casas unifamiliares e edifícios residenciais de alto médio padrão.



PERSPECTIVA DO ENTORNO DO IMÓVEL

Melhoramentos Públicos: A Avenida José Ribeiro Tristão é uma via de mão dupla com toda a infraestrutura urbana como: iluminação pública, sistema viário, telefone, energia elétrica, coleta de lixo, correios, limpeza, rede de esgoto, água potável e conservação viária regular.

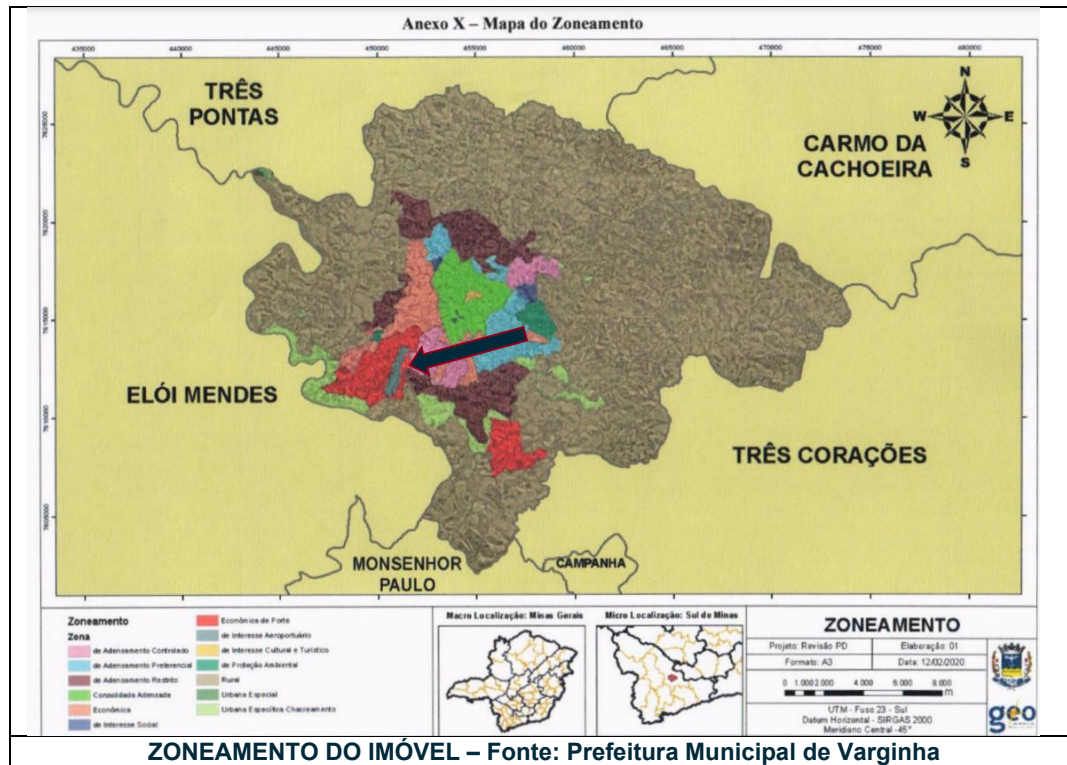
Transporte: O imóvel fica a menos de 1,5 quilômetros da Rodovia do Café (BR-491). A 700 metros do imóvel encontra-se um ponto de ônibus. O local é servido por linhas de ônibus municipais que trafegam pelas principais vias como a Avenida José Ribeiro Tristão, Rodovia do Café (BR-491), Avenida Dr. Modena e Avenida Benjamin Constant, que são importantes vias de ligação à região com outros bairros e cidades vizinhas.

Terreno: O terreno possui originalmente uma área de 204.907,00 m², formato irregular e topografia plana. Além disso, o terreno recebe todos os serviços de infraestrutura urbana.

Questões Ambientais: A Capright não realizou investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe ou não qualquer possibilidade de

contaminação de tais utilizações ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não há qualquer risco

Uso e Ocupação do Solo: A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Varginha é determinada pela Lei Complementar Nº 09, de 10 de setembro de 2020, que dispõe sobre o plano diretor da cidade de Varginha, estabelecendo os objetivos e diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano. De acordo com a legislação vigente, o imóvel encontra-se em perímetro da **Zona Econômica de Porte (ZEP)**, conforme o mapa de zoneamento abaixo:



Art. 153. A Zona Econômica de Porte (ZEP) é a porção do território municipal constituída pelas áreas de atividades econômicas voltadas à indústria e empreendimentos de porte.

Art. 154. Na ZEP admite-se preferencialmente o uso de atividades econômicas industriais, sendo vedado o uso residencial.

Parágrafo único. Os usos admitidos na ZEP encontram-se descritos no Anexo XII – Localização admissível por usos.

São parâmetros urbanísticos para o parcelamento e a ocupação do solo na ZEP:

- I – tamanho mínimo de lote: 1.000m² (um mil metros quadrados);
- II – testada mínima: 25 m (vinte e cinco metros);
- II – extensão máxima de cada lado da quadra: 480 m (quatrocentos e oitenta metros);
- III – taxa de permeabilidade: 20% (vinte por cento) em terreno natural;
- IV – taxa de ocupação: 80% (oitenta por cento);
- V – coeficiente de aproveitamento básico: 1 (um).

Parágrafo único. Devem ser obedecidas as definições de altimetria e restrições de uso para a Zona de Proteção aeroportuária, definidos no Plano Diretor do Aeroporto de Varginha.

Anexo XI – Quadro Resumo dos Parâmetros Urbanísticos

Macrozoneamento	Zoneamento	Uso			Lote mínimo	Quadra máxima	Permeabilidade	Testada	Tx. Ocupação
ZUNC	ZEP	Não residencial/Equipamentos de porte	1.000m²	480m	20% (em terreno natural)	25pm	80%		Outorga onerosa de alteração de uso; Outorga onerosa do direito de construir de até 20% sobre CA básico.

CARACTERIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Construção: O ativo trata-se um imóvel logístico composto por 14 módulos de galpões, totalizando uma área construída 78.668 m². Os módulos possuem 12 metros de pé-direito, capacidade de piso de 6,0 tf/m², cross docking, restaurante, vagas externas e internas de estacionamento para veículos leves e vagas para caminhões.

Características:

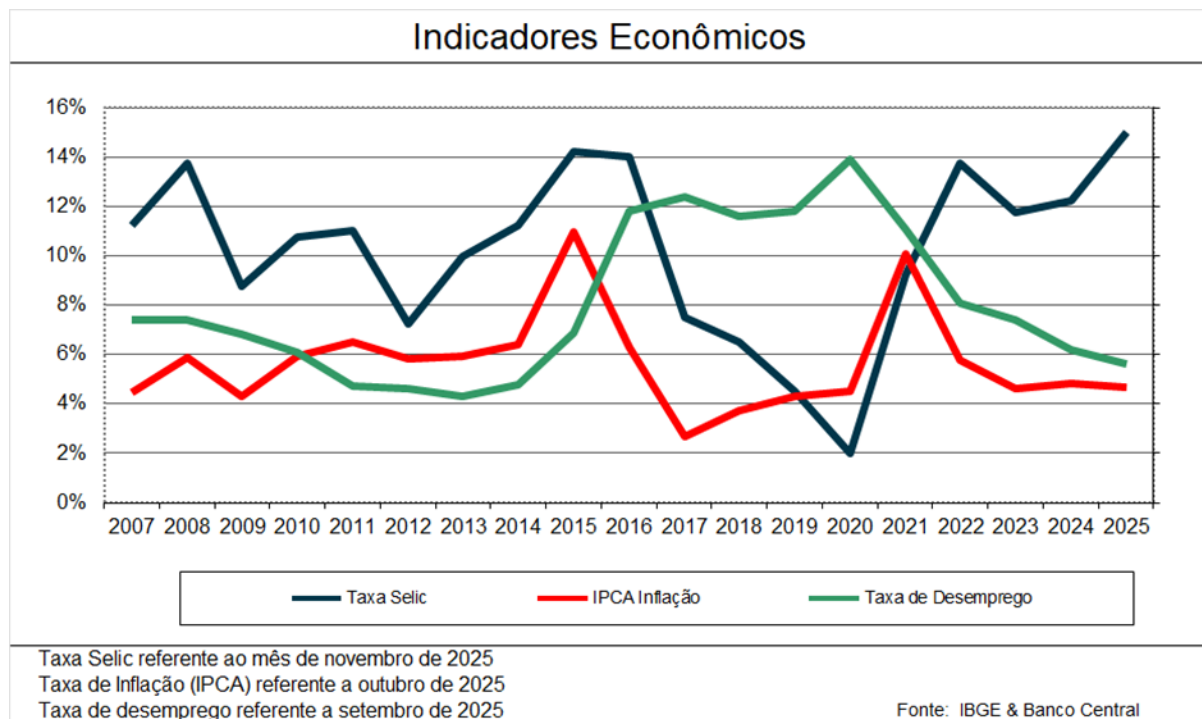
Estrutura:	Concreto pré-moldado
Fechamento lateral:	Bloco de concreto assentado com argamassa de cimento
Revestimento externo:	Bloco de concreto com pintura à base de acrílica
Pisos:	Piso em concreto armado
Paredes:	Bloco de concreto com pintura à base de acrílica
Esquadrias:	Alumínio
Idade aparente:	3 anos para efeito de avaliação,
Estado de conservação:	Novo
Pé direito livre:	12,00 m
Capacidade de piso:	6,0 tf/m ²

Instalações e Equipamentos:

Galpão:	Extintores, hidrantes, sprinklers e detectores de fumaça
Bloco Administrativo	Extintores, hidrantes, sprinklers e detectores de fumaça
Sistema contra incêndio:	Extintores, hidrantes, sprinklers e detectores de fumaça
Sistema de Segurança:	Sistema de CFTV

Ocupação Atual: O imóvel encontra-se atualmente 100% locado para 7 inquilinos.

Cenário Macroeconômico: Desde 2020, a política monetária brasileira passou por mudanças marcantes. Em resposta à recessão provocada pela pandemia de COVID-19, o Banco Central reduziu a taxa Selic ao piso histórico de 2,0% ao ano para estimular a atividade econômica. No entanto, diante da escalada inflacionária global e doméstica a partir de 2021, iniciou-se um ciclo agressivo de aperto monetário, que elevou a taxa até 13,75% ao ano em 2022. Durante 2023, a autoridade monetária manteve os juros em patamar elevado para consolidar a convergência da inflação à meta. Já em 2025, mesmo com sinais de moderação inflacionária, a Selic permanece alta, em 15,0% ao ano, refletindo a postura cautelosa do Copom de preservar juros reais elevados até que as expectativas de inflação estejam firmemente ancoradas.



As projeções de mercado divulgadas no Boletim Focus do Banco Central de 7 de novembro de 2025 indicam um cenário de ajuste gradual da economia brasileira, com crescimento moderado e inflação em trajetória de convergência para a meta. De acordo com as medianas das expectativas, o PIB real deve crescer 2,16% em 2025, desacelerando para 1,78% em 2026 e retornando a cerca de 2,0% em 2028. O ritmo previsto é compatível com o crescimento potencial do país, refletindo uma recuperação contida após os choques dos últimos anos. A inflação medida pelo IPCA é projetada em 4,55% em 2025, com redução gradual para 4,20% em 2026 e 3,50% em 2028, sinalizando um processo de desinflação consistente, apoiado pelos efeitos defasados da política monetária restritiva e por um ambiente externo mais estável. Quanto à política monetária, o mercado prevê manutenção da taxa Selic em 15,00% ao ano em 2025, seguida de cortes graduais para 12,25% em 2026, 10,50% em 2027 e 10,00% em 2028. Essa trajetória indica que o ciclo de afrouxamento monetário deverá ser lento e cauteloso, condicionado ao controle fiscal e à ancoragem das

expectativas inflacionárias. No mercado cambial, o dólar é projetado em R\$ 5,41 no encerramento de 2025, mantendo-se próximo de R\$ 5,50 entre 2026 e 2028. Essa estabilidade relativa reflete fundamentos externos sólidos, especialmente o superávit da balança comercial, embora o câmbio siga sensível a choques internacionais e fatores políticos domésticos.

A posição fiscal do Brasil permanece frágil, embora tenha apresentado melhora parcial após o período crítico da pandemia de COVID-19. O expressivo déficit primário e o aumento da dívida pública observados em 2020 foram parcialmente revertidos até 2022, impulsionados pela recuperação da atividade econômica e pela elevação da arrecadação em um contexto de inflação elevada. O Novo Arcabouço Fiscal, aprovado em 2023, estabeleceu metas ambiciosas, como a eliminação do déficit primário em 2024 e a obtenção de superávit em 2025, mas o mercado financeiro demonstra ceticismo quanto à capacidade de o governo atingir tais objetivos. De acordo com o Boletim Focus do Banco Central de 7 de novembro de 2025, a mediana das projeções indica déficit primário de 0,5% do PIB em 2025 e 0,6% do PIB em 2026, sugerindo um ajuste fiscal mais gradual que o inicialmente proposto. Ainda conforme o Focus, a dívida líquida do setor público deve atingir 65,8% do PIB em 2025, com previsão de aumento para 70,1% do PIB em 2026. Em paralelo, o cenário de juros elevados, com a taxa Selic mantida em 15,0% ao ano, pressiona o custo do serviço da dívida, reduzindo o espaço orçamentário e limitando a capacidade de investimento público.

O ambiente externo ao final de 2025 é caracterizado por crescimento global moderado e elevada incerteza geopolítica. A continuidade da guerra na Ucrânia e as tensões persistentes no Oriente Médio mantêm volatilidade nos preços de energia e commodities, ainda que sem as pressões extremas observadas em anos anteriores. A política econômica dos Estados Unidos apresenta postura mais protecionista, com indícios de maior uso de tarifas e restrições comerciais, o que contribui para a desaceleração do comércio internacional. As principais economias, incluindo Estados Unidos, Europa e China, exibem expansão limitada, com desafios estruturais e custos financeiros elevados que restringem a demanda global por produtos exportados.

Para o Brasil, o cenário externo gera efeitos mistos. O nível relativamente alto dos preços de commodities continua sustentando saldos comerciais positivos, mas a desaceleração global e o protecionismo reduzem o espaço para as exportações industriais. A aversão ao risco e a manutenção dos juros internacionais em patamar restritivo causam volatilidade nos fluxos financeiros, embora o real tenha mostrado resiliência, com cotação próxima de R\$ 5,41 por dólar, em linha com o Boletim Focus de 7 de novembro de 2025. Em síntese, o ambiente internacional não aponta risco de recessão global iminente, mas tampouco oferece impulso relevante ao crescimento doméstico, reforçando a importância de prudência e consistência na condução da política econômica interna.

Em 2025, o mercado de trabalho brasileiro apresentou forte melhora, com a taxa de desemprego atingindo 5,6%, o menor nível da série histórica segundo o IBGE. Em

contrapartida, o endividamento das famílias alcançou cerca de 80%, e a inadimplência chegou a 30,5% em setembro de 2025, segundo a CNC, representando o maior patamar já registrado. Esse quadro evidencia um consumo ainda resiliente, sustentado por emprego e renda, mas limitado pelo alto nível de endividamento e pelo custo elevado do crédito, o que restringe o crescimento da demanda interna e reforça o efeito contracionista da política monetária.

Em 2026, o cenário econômico brasileiro deve manter ritmo moderado de crescimento, com o PIB projetado em 1,78%, segundo o Boletim Focus do Banco Central de 7 de novembro de 2025. A expansão deverá ser sustentada principalmente pelo consumo das famílias, apoiado por um mercado de trabalho ainda aquecido. A inflação tende a seguir trajetória de queda, aproximando-se da meta oficial, o que deve permitir ao Banco Central iniciar um ciclo gradual de redução da Selic. De acordo com o Focus, a taxa básica deve encerrar 2026 em 12,25% ao ano, permanecendo em nível restritivo para garantir a continuidade da desinflação em um contexto de incertezas políticas e fiscais.

Como 2026 será ano eleitoral, aumentam os riscos de flexibilizações fiscais de curto prazo ou de postergação de ajustes estruturais, o que poderia afetar a confiança dos investidores e gerar pressões sobre o câmbio e a inflação. A manutenção da credibilidade do arcabouço fiscal e a estabilidade política serão determinantes para reduzir prêmios de risco e permitir cortes mais profundos nos juros. Em síntese, o Brasil encerra 2025 com fundamentos relativamente sólidos, mas a sustentação da recuperação econômica em 2026 dependerá de uma política fiscal responsável e de um ambiente político previsível, condições essenciais para consolidar a confiança e viabilizar um ciclo de crescimento mais robusto nos anos seguintes.

MERCADO IMOBILIÁRIO DE GALPÕES EM MINAS GERAIS

A região de Minas Gerais destaca-se no cenário logístico brasileiro, apresentando o terceiro maior estoque (10,72%) do país, totalizando 2,8 milhões de metros quadrados. Esse mercado tem se desenvolvido principalmente na região metropolitana de Belo Horizonte e Sul de Minas, com preferência por áreas próximas às grandes rodovias que cruzam o estado. Minas Gerais possui a maior malha rodoviária do Brasil, interligando as principais rodovias, como a Rodovia Fernão Dias (BR-381), BR-040 (que conecta Belo Horizonte a Brasília e Rio de Janeiro), BR-116 (RJ - Bahia) e BR-262. O crescimento do estoque logístico em Minas Gerais é impulsionado por fatores como incentivos fiscais e tributários concedidos pelo Governo do estado nos últimos anos, além da segurança nas operações de transporte, quando comparadas ao mercado do Rio de Janeiro. Esses aspectos projetam um crescimento expressivo do estoque total de Minas Gerais, ultrapassando o inventário do Rio de Janeiro nos últimos anos.

No terceiro trimestre de 2025, Minas Gerais apresentou um valor médio de locação de R\$29,74 por metro quadrado, significativamente acima da média nacional registrada de R\$29,52. Esse patamar reforça o posicionamento do estado como um mercado logístico relevante, com preços competitivos frente a praças tradicionais como São Paulo e Rio de Janeiro. A taxa de vacância em Minas Gerais foi de 5,22%, inferior à média nacional de 8,08%, evidenciando uma demanda consistente e uma boa absorção dos espaços disponíveis. Além disso, o desempenho de absorção líquida foi de 6.786 m², a maior entre todas as regiões no período analisado, o que confirma o dinamismo do mercado mineiro e sugere maior liquidez dos ativos logísticos no estado.

Região	Estoque Total (m²)	% Estoque Total	Taxa de Vacância	Novo Estoque	Absorção Líquida	Preço Médio Pedido	Condomínio	IPTU
São Paulo	13.457.242	57,06%	9,13%	240.155	227.292	R\$ 29,00	R\$ 3,81	R\$ 1,09
Rio de Janeiro	2.516.158	10,67%	10,01%	0	25.767	R\$ 27,28	R\$ 4,41	R\$ 1,37
Alagoas	51.303	0,22%	0,00%	0		R\$ 0,00	R\$ 3,14	R\$ 0,50
Amazonas	307.452	1,30%	0,00%	0		R\$ 0,00	R\$ 4,99	R\$ 0,57
Bahia	685.871	2,91%	15,41%	39.031	63.072	R\$ 30,86	R\$ 3,07	R\$ 1,70
Ceará	404.067	1,71%	3,71%	0	1.663	R\$ 25,00	R\$ 3,19	R\$ 0,38
Distrito Federal	233.436	0,99%	1,49%	0	2.470	R\$ 24,00	R\$ 4,36	R\$ 2,42
Espírito Santo	530.812	2,25%	1,38%	0	0	R\$ 23,60	R\$ 3,33	R\$ 0,39
Goiás	218.979	0,93%	0,00%	0	6.755	R\$ 0,00	R\$ 3,80	R\$ 0,86
Minas Gerais	2.321.727	9,85%	5,22%	0	6.786	R\$ 29,74	R\$ 3,71	R\$ 0,79
Pará	112.257	0,48%	13,30%	0	16.433	R\$ 25,00	R\$ 4,20	R\$ 0,21
Paraíba	69.742	0,30%	0,00%	0		R\$ 0,00	R\$ 3,20	R\$ 2,27
Paraná	642.407	2,72%	1,24%	0	3.103	R\$ 40,97	R\$ 4,08	R\$ 1,09
Pernambuco	1.069.566	4,54%	19,30%	0	29.022	R\$ 24,95	R\$ 3,13	R\$ 0,68
Rio Grande do Sul	521.588	2,21%	7,38%	0	-23.573	R\$ 23,76	R\$ 3,83	R\$ 0,32
Santa Catarina	410.211	1,74%	0,00%	80.893	65.013	R\$ 0,00	R\$ 2,40	R\$ 0,00
Sergipe	29.882	0,13%	5,88%	0	1.784	R\$ 22,00	R\$ 5,16	R\$ 0,16
Total/Média	23.582.700	100,00%	8,08%	360.079	425.587	R\$ 29,52	R\$ 3,82	R\$ 1,06

Fonte: SiiLA Brasil

O mercado imobiliário industrial brasileiro é dividido em dois grupos:

- **Condomínios Industriais:** Estes empreendimentos são formatados no conceito de condomínios fechados, com serviços agregados para o atendimento às empresas, com a reunião de diversos galpões, com flexibilização modular, serviços diversos (limpeza, segurança, alimentação, entre outros) e infraestrutura de apoio.
- **Galpões Isolados:** Estes empreendimentos reúnem os imóveis com galpões isolados que podem ser de uso predominante industriais, com foco na produção (fábricas), ou centros de distribuição (armazéns). Normalmente atendem a uma única empresa, monousuários.

Os critérios de classificação A+, A, B e C não são realizados pela *Capright*, adota-se os critérios utilizados em senso comum no mercado imobiliário. O mercado de galpões e condomínios logísticos cresceu notavelmente a partir dos anos 2000 e com isso veio a diversidade de projetos, qualidade construtiva e sustentabilidade de cada empreendimento. Por isso, o mercado imobiliário adotou classes para cada perfil de galpão. A tabela abaixo mostra os critérios de classificação para cada galpão:

CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS LOGÍSTICOS			
A+	A	B	C
Pé-direito livre ≥ 12,00 m Carga do piso ≥ 6tf/m ² Sistema de Sprinklers Docas ≥ 1:500 m ² Docas niveladas automáticas Vagas de espera para carretas 1 ≥ 1 doca Piso nivelado a laser Isolamento térmico e acústico Área de eficiência ≥ 85% da área total locável Gerador Luz Natural Nível de segurança Certificação de sustentabilidade	Pé-direito livre ≥ 10,00 m Carga do piso ≥ 5tf/m ² Sistema de Sprinklers Docas ≥ 1:1000 m ² ----- Vagas de espera para carretas 1 ≥ 2 docas Piso nivelado a laser Isolamento térmico e acústico Área de eficiência ≥ 70% da área total locável Gerador Luz Natural Nível de segurança -----	Pé-direito livre ≥ 8,00 m Carga do piso inferior 5tf/m ² ----- Docas ≥ 1:1000 m ² ----- Vagas de espera para carretas 1 ≥ 3 docas Piso nivelado a laser ----- Área de eficiência inferior a 70% da área total locável ----- ----- ----- -----	Galpões que não apresentam as principais especificações para serem considerados como Classe B.
Fonte: SiiLA Brasil			

A seguir, a tabela ilustra a distribuição do estoque industrial (padrão A+, A e B) nas seguintes regiões de Minas Gerais.

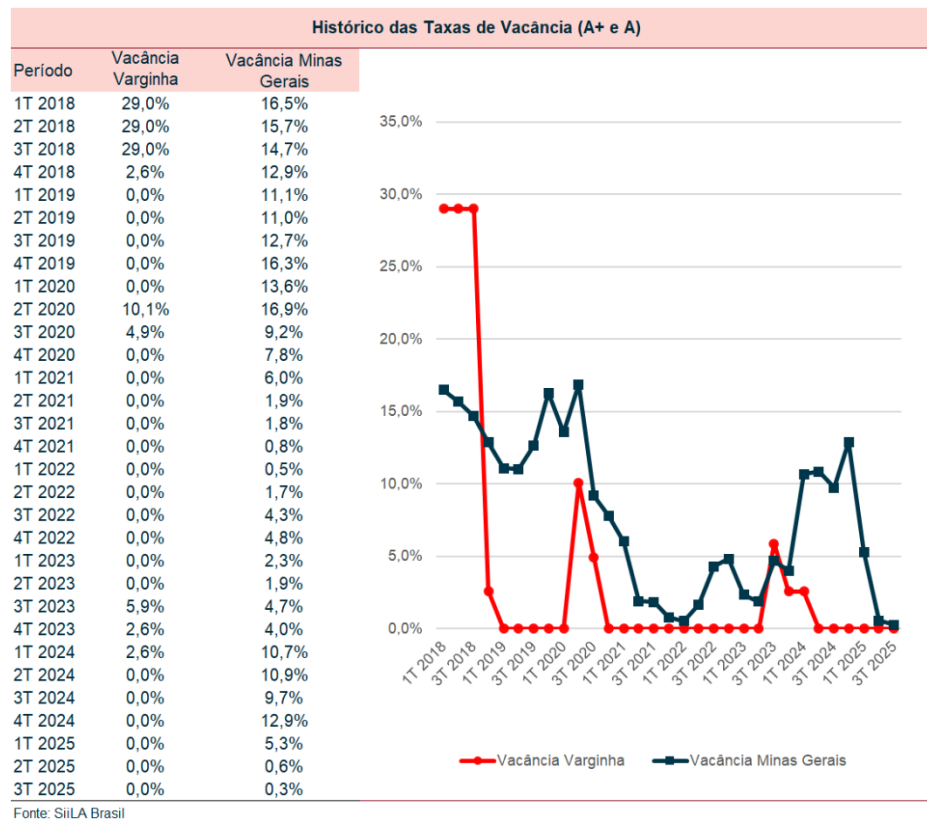
Região	Estoque Total (m²)	Classe A+ e A	Classe B	Share do Mercado
Extrema	1.275.296	1.248.296	27.000	50,9%
Juiz de Fora	49.549	49.549	0	2,0%
Pouso Alegre	32.760	17.700	15.060	1,3%
Região Metropolitana de Belo Horizonte	824.675	800.939	23.736	32,9%
Triângulo Mineiro	138.254	18.254	120.000	5,5%
Varginha	186.989	186.989	0	7,5%
Total	2.507.523	2.321.727	185.796	100%

Source: SiiLA Brasil

O imóvel em objeto de estudo está localizado na região de Varginha. A região de Varginha conta hoje com um estoque de 186.989 m², sendo exclusivamente de empreendimentos padrão Classe A+ e A e o único condomínio logístico da região mapeado, o Citlog Sul de Minas.

O gráfico abaixo demonstra a variação da taxa de vacância ao longo dos últimos anos no submercado de Varginha. No segundo trimestre de 2024, foi registrada uma taxa de vacância de 0,00%, indicando que não havia nenhum espaço disponível para locação no mercado naquele período. Esse nível de vacância evidencia a alta demanda e a rápida absorção dos imóveis, assim como a escassez de oferta de empreendimentos industriais de alta qualidade na região. O histórico mostra que o submercado de Varginha se caracteriza por períodos

prolongados de vacância nula, reforçando sua atratividade e a limitação do estoque, que é concentrado em um único empreendimento.



O novo estoque industrial previsto em Minas Gerais apresentou um notável aumento nos últimos anos. Com sua localização estratégica e infraestrutura logística em constante desenvolvimento, o estado tem atraído investimentos significativos nesse setor. A demanda por galpões logísticos tem sido impulsionada pelo crescimento do comércio eletrônico e pela necessidade de otimização das operações de armazenagem e distribuição.

Segundo as projeções mais recentes, está prevista a entrega de 159.658 metros quadrados de novos empreendimentos logísticos em Minas Gerais até o primeiro trimestre de 2026, distribuídos principalmente entre a Região Metropolitana de Belo Horizonte, Extrema e Pouso Alegre.

Previsão de Novo Estoque por trimestre

Período	Região	Empreendimento	Classe	Área Total
Período	Região SiiLA	Classe	Imóvel	Área
4T 2025	Pouso Alegre	Pouso Alegre Business Park	A	30.331
4T 2025	Região Metropolitana de Belo Horizonte	PIB - Parque Industrial Betim - Fase 2	A	33.000
4T 2025	Região Metropolitana de Belo Horizonte	XP Exeter Contagem	A	46.723
1T 2026	Extrema	Parque Logístico Extrema- Expansão I	A+	49.604
Total				159.658

Fonte: SiiLA

O mercado de Minas Gerais registrou aumento considerável nos preços de locação em relação aos anos anteriores, impulsionado pela pandemia de Covid-19 e pela aceleração do e-commerce no país. No terceiro trimestre de 2025, o preço médio pedido no estado atingiu R\$28,15/m²/mês, representando valorização expressiva frente aos patamares observados em 2018 e 2019, que ficavam próximos a R\$20/m²/mês. Para empreendimentos logísticos em Varginha, por se tratar de um único ativo (Citlog Sul de Minas) e, em determinados períodos, a ocupação atingir 100%, observa-se a ausência de dados coletados para preços pedidos a partir do final de 2020, com retornos pontuais somente quando há espaço disponível.

3T25 CLASSE A+ & A

Região	Média de preço pedido /m²	Cond./m²	IPTU/m²
Extrema	R\$ 0,00	R\$ 3,66	R\$ 0,00
Juiz de Fora	R\$ 23,00	R\$ 4,40	R\$ 0,45
Pouso Alegre	R\$ 0,00	R\$ 5,00	R\$ 0,18
Região Metropolitana de Belo Horizonte	R\$ 30,00	R\$ 3,98	R\$ 0,93
Triângulo Mineiro	R\$ 0,00	R\$ 3,53	R\$ 0,47
Varginha	R\$ 0,00	R\$ 2,86	R\$ 0,45
Média Geral	R\$ 28,15	R\$ 3,73	R\$ 0,79

Fonte: SiiLA Brasil

Vale lembrar que os preços mencionados acima são preços pedidos e não transacionados. A média dos preços transacionados podem apresentar uma variação para baixo devido a possível descontos e/ou carências na vigência dos contratos. Além disso, a variação de preço está ligada diretamente ao padrão, estado de conservação, eficiência de *layout*, número de docas, capacidade de piso, pé-direito, localização, entre outras características dos imóveis.

Ainda para 2025, a expectativa é de aumento dos preços, em função da elevação da demanda por empreendimentos logísticos no estado. O mercado logístico de Minas Gerais tem mostrado tendência consistente de valorização. Esse movimento é sustentado pela expansão do e-commerce, pela relevância estratégica da região como polo de distribuição nacional e pelo volume expressivo de novos projetos previstos para entrega ao longo do ano, que devem contribuir para o fortalecimento do mercado nos próximos ciclos.

Quanto ao empreendimento, como pontos positivos pode-se destacar a infraestrutura urbana da região; sua localização e fácil acesso a importantes rodovias (Rodovia do Café e Rodovia Fernão Dias) e a falta de comparativos de empreendimentos similares no mercado da região.

Como oportunidade, nota-se a alta demanda por empreendimentos industriais na região. A proximidade com o Aeroporto Regional de Varginha e Porto Seco do Sul de Minas é um grande diferencial em relação aos concorrentes de outras regiões, como Extrema e Pouso Alegre.

AVALIAÇÃO

A estimativa de valor de mercado para o imóvel foi realizada respeitando as diretrizes das normas nacionais e padrões internacionais de avaliação. Utilizando os métodos que refletem de maneira fiel e contemporânea o mercado imobiliário local. Para tanto, para esta avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para estimar o valor de locação.

Os imóveis utilizados na pesquisa para estimar o valor de locação, apresentam diferentes características como localização, padrão, idade e estado de conservação, área, entre outros. Esse fato impossibilita uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o Tratamento por Fatores para a estimativa do valor unitário. No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

- **FATOR OFERTA:** Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 5%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.
- **FATOR PADRÃO LOCALIZAÇÃO:** Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação		Transporte Coletivo (distância)		Largura da Via	
Asfalto:	17	Até 100m:	15	Praças:	5
Paralelepípedo:	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m:	5
Cascalho ou Pedra:	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m:	3
Terra:	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1

II. Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%:	1,00	Classe alta:	1,50 a 2,00	Alto:	1,00
		Classe média-alta:	1,25 a 1,50	Médio-alto:	0,95
De 70% a 40%:	0,95	Classe média:	1,00 a 1,25	Médio:	0,90
Abaixo de 40%	0,90	Classe média-baixa:	0,85 a 1,00	Médio-baixo:	0,85
		Classe baixa:	0,70 a 0,85	Baixo:	0,80

- **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo.

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,518	0,609	0,700
	Simples	0,982	1,125	1,2680
	Médio	1,368	1,659	1,871
	Superior	Acima de	1,872	

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

- **FATOR DEPRECIAÇÃO:** Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K= coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção. Nas colunas utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas.

Grupo	Padrão	Vida Útil (anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002

Referência	Estado da Edificação	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,10%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de locação de imóveis comerciais.

$$F_{dep} = 1 + (((FOCAVA - FOCCOMP) / FOCCOMP)) \times pc$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOCAVA: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOCCOMP: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

- **FATOR ÁREA:** Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

- **SITUAÇÃO PARADIGMA:** A situação paradigma é um cenário hipotético adotado como referencial para avaliação do bem, a situação que nos possibilitou a homogeneização do valor é:

SITUAÇÃO PARADIGMA

Área Const. Homogeneizada:	78.668,00 m²
Índice de Local:	99,00
Padrão da Construção:	1,872
Estado de Conservação:	A
Idade Aparente (anos):	3
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,988

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

Com base no fato de que o imóvel em estudo possui capacidade de geração de receita, adotamos como principal metodologia o DCF. Para estimar o valor de mercado do ativo, fizemos uma projeção de fluxo de caixa de 11 anos. Como um investidor típico está preocupado não apenas o retorno sobre o capital, nossa análise leva em consideração a venda do imóvel no término do período de análise. Seleccionamos este período de análise porque acreditamos que é um horizonte de investimento que um comprador típico consideraria.

O DCF trata de fluxos de renda flutuantes causados por vários termos de locação, mudanças na receita e/ou despesas, melhorias de capital e outros fatores que fazem com que o desempenho operacional performe acima ou abaixo das práticas atuais de mercado. Na análise do DCF, as receitas e despesas são projetadas sobre um período de investimento razoável para um investidor típico. Os fluxos de caixa são então descontados a valor presente a uma taxa derivada de mercado (taxa de desconto).

As projeções são feitas com base no desempenho atual e histórico, assumindo os valores praticados nos aluguéis mínimos, além de considerar níveis de vacância, inadimplência e despesas do imóvel. O fluxo de caixa foi modelado utilizando-se o software ARGUS Enterprise, versão 14.0.

Inflação: Espera-se que as despesas operacionais, itens de capital e outras fontes de renda cresçam anualmente à taxa de inflação geral. Como discutido anteriormente, a inflação no Brasil flutuou entre 4,0% a 12,0% nos últimos cinco anos, com o Banco Central usando controles monetários para atingir a inflação anual na faixa de 5,0% a 6,0%. Dado o Banco Central e a postura agressiva do governo no controle da inflação, concluímos que uma estimativa de inflação de longo prazo no período de 11 anos de manutenção cairia na faixa de 5,0%.

Crescimento Real: Para o cálculo do valor locativo a ser aplicado para os novos contratos de locação adotou-se uma premissa de crescimento equivalente a 5,00% a.a., em linha com a inflação geral durante toda a análise do fluxo de caixa.

Disponibilidade: O imóvel possui uma taxa de ocupação atual de 100,00%, distribuído entre 7 locatários.

Carência – Novos Contratos de Locação: Tendo em vista as condições atuais do mercado, assumiu-se que todos os novos contratos terão 3 meses de carência no início de seus contratos.

Taxa de Vacância/ Inadimplência: O percentual de vacância utilizado no fluxo de caixa foi estimado levando em consideração a visão de um investidor. A vacância é um dos fatores de maior impacto no valor e na rentabilidade do imóvel. Isso porque, diversas receitas e

despesas do imóvel são afetadas direta ou indiretamente pela vacância. Uma vez que um imóvel é um investimento de longo prazo, o risco da vacância e/ou atraso no pagamento do aluguel é iminente. Adotamos uma taxa de vacância e inadimplência perpetuada totalizando 3,0%.

Comissão de Locação: A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel será correspondente ao valor de 1 aluguel e meio para contratos típicos e 2 aluguéis para contratos atípicos (BTS).

Despesas Operacionais: As despesas operacionais são aquelas relativas à operação do imóvel, neste caso cabe ao locatário arcar com as despesas. De acordo com Lei Municipal Nº 7.066, de 12 de dezembro de 2022, fica autorizada a concessão de isenção das despesas de IPTU pelo prazo de 60 meses, após o quinto ano, consideramos a despesa de IPTU em R\$ 0,57/m²/mês. As despesas de Condomínio/Manutenção foram consideradas em média R\$ 3,88/m²/mês para o primeiro ano do fluxo de caixa.

Vacância entre Contratos: Assume-se a ocorrência com a probabilidade de que 25% dos contratos não serão renovados e que, portanto, o imóvel será submetido a um período de vacância de 4 meses entre durante o período de transição para a comercialização e adequação do espaço.

Despesas Não Operacionais: Despesas não operacionais, ou de capital, incluem subsídios de melhoria para locatários, comissão de locação, despesas com reformas e investimento e a contribuição para o fundo de reposição do ativo.

- **Fundo De Reposição do Ativo:** O fundo de reposição do ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação, 1,0% sobre a Receita Potencial de Aluguel, com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do empreendimento para mantê-lo no padrão atual, considerando a partir do 3º ano de operação por ser tratar de um imóvel novo.

Comissão de Venda: A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 2,0% do valor de venda.

O valor do imóvel é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado à taxa de 12,00% a.a. A taxa de desconto utilizada leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação. Além disso, considera as atuais práticas de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes e a expertise de mercado da Capright.

Ao final do fluxo de caixa foi simulada a venda da propriedade (valor residual) por meio da aplicação do princípio da perpetuidade. Para isso, o desinvestimento foi calculado pela aplicação do *terminal cap rate* de 9,50%.

Valor de Mercado para Venda: De acordo com as bases de valoração estabelecidas, estimamos que o valor final de mercado para venda na data de novembro de 2025, é de:

R\$ 282.500.000,00

(DUZENTOS E OITENTA E DOIS MILHÕES QUINHENTOS MIL REAIS)

Atenciosamente,

CAPRIGHT



Jules H. Marling IV, MAI, CRE, FRICS
Managing Principal



Marco A. Ribeiro, CRE
Diretor
CREA: 5069764070 SP

PREMISSAS E LIMITAÇÕES QUANTO AS INFORMAÇÕES UTILIZADAS

A presente avaliação foi elaborada seguindo as seguintes premissas e limitações:

1. Foram utilizadas informações e dados fornecidos pelo contratante por escrito, verbalmente e/ou em materiais eletrônicos durante todo o processo deste trabalho. A *Capright* considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para o uso neste relatório.
2. Exceto quando especificado no relatório, presume-se que as informações fornecidas pelo cliente são corretas. A *Capright* Brasil, Ltda não tem nenhuma razão para acreditar que as informações fornecidas contêm qualquer erro material, mas não pode garantir a sua veracidade.
3. As áreas fornecidas pelo cliente não foram aferidas (medidas) in loco. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e reservamo-nos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano nas informações cedidas pelo cliente. Assim, recomendamos ao cliente analisar cuidadosamente todas as premissas, cálculos relevantes, e conclusões de valor dentro de 30 dias após a entrega do relatório, comprometendo-se de notificar à *Capright* Brasil, Ltda caso haja algum erro.
4. Exceto quando especificado no relatório, presume-se como bom título de propriedade aquele sem ônus. Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnica, documental, fiscal, etc) que venham impossibilitar ou interferir com o processo de comercialização. A *Capright* Brasil, Ltda não fez averiguações detalhadas na documentação do imóvel, e a avaliação não tem a finalidade de confirmar o título de propriedade. A *Capright* Brasil, Ltda não se responsabiliza por perdas e danos que venham resultar de comprometimentos documentais, e neste caso recomenda acionar uma empresa qualificada na análise de tais documentos.
5. Não foram realizadas análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
6. Não foram realizadas consultas aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
7. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.

8. Exceto quando especificado no relatório, presume-se que não há no imóvel vestígios arqueológicos, passivos sanitários e passivos ambientais com substâncias tóxicas ou prejudiciais à saúde. A *Capright* Brasil, Ltda não realizou quaisquer estudos ambientais de solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias tóxicas e nocivas, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A presença de substâncias tóxicas como amianto, água contaminada e outros materiais de risco podem afetar o valor do imóvel. A *Capright* Brasil, Ltda não é uma empresa especializada em assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados baseiam-se no pressuposto que não há substâncias deste tipo sobre ou no imóvel. Reservamo-nos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.
9. A *Capright* não poderá assumir qualquer responsabilidade pela existência de patologias de construção do(s) imóvel(is), sejam elas, aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
10. Exceto quando especificado no relatório, presume-se que não houve nenhuma alteração no zoneamento ou legislação que rege a utilização, densidade e uso do imóvel. Informações de planejamento urbano são obtidas verbalmente de autoridades locais responsáveis. Porém se houver necessidade de comprovação, recomendamos que tal sejam obtidas através de empresas especializadas no ramo. Presume-se que o imóvel tem, ou pode obter as devidas licenças e laudos para seu funcionamento.
11. Este relatório foi elaborado para o Cliente, e é destinado somente ao uso do Cliente. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela *Capright* Brasil, Ltda. O Cliente se compromete a não divulgar este relatório ao público ou de utilizá-lo para persuadir terceiros na compra ou venda do imóvel avaliado.
12. Exceto quando especificado, nada contido neste relatório deve ser interpretado de forma a representar uma recomendação da *Capright* Brasil, Ltda, direta ou indireta, de compra ou venda do imóvel ou do(s) valor(es) estabelecidos. O relatório é dirigido ao Cliente, e a *Capright* Brasil, Ltda não deve responsabilidades perante terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho.
13. A *Capright* declara e garante não ter qualquer vínculo, inclusive financeiro, com as decisões imobiliárias sobre o gerenciamento do(s) imóvel(is) avaliado(s).
14. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação, e a *Capright* Brasil, Ltda não assume responsabilidades por mudanças de comportamento do mercado. Projeções podem ser afetadas por circunstâncias além do controle ou conhecimento da *Capright* Brasil, Ltda.

15. *Capright* Brasil, Ltda presume que os leitores deste laudo de avaliação são bem versados nas normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.
16. Ressaltamos que a relação entre a *Capright* e o contratante não afeta a independência e a objetividade deste trabalho. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados à nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa. Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesse que possa influenciar este trabalho.

ANEXOS

- Especificações da Avaliação – NBR 14.653-2
- Especificações da Avaliação – NBR 14.653-4
- Elementos Comparativos
- Documentação Fotográfica
- Documentação Recebida
- Qualificação Profissional

ANEXOS

ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO – NBR 14.653-2

ANEXOS

Para a estimativa do Valor de Mercado do Terreno, utilizando o Método Comparativo para compor o valor do terreno, a avaliação é classificada como **Grau II**. De acordo com a NBR 14653-2, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

Tabela 1 - Graus de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores					
ITEM	Descrição	GRAU III	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR		GRAU I
			GRAU II		
1	Caracterização do Imóvel Completo quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	x	0,40 a 2,50 *a

PONTUAÇÃO

8

II

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios correspondente	no grau Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

Quanto ao grau de precisão, o laudo deve ser enquadrado conforme tabela abaixo:

A amplitude do intervalo de confiança do presente trabalho é de 5,23%, portanto é classificado como “**Grau III**” quanto à precisão.

ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO – NBR 14.653-4

Para a definição do Valor de Mercado, utilizamos o “Método da Renda - Fluxo de Caixa Descontado” e neste caso a avaliação é classificada como “**Grau II**”, conforme as exigências definidas na NBR 14653-4:2002.

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento ¹	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de desconto	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com identificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

¹ Só para empreendimento em operação.

Atribuindo 1 ponto para os itens em grau I, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para os itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

(para identificação de valor)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	De 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

Dentro deste critério, definimos o seguinte grau de fundamentação para o presente laudo:

ANEXOS

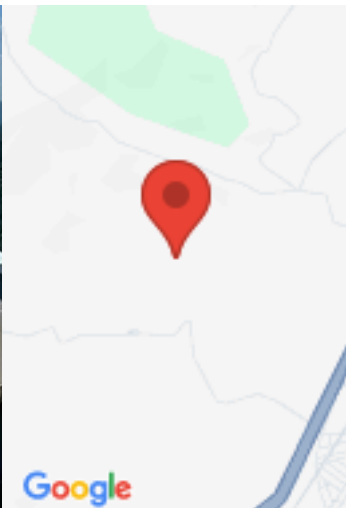
Item	Atividade	Pontos	Comentários
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	1	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento ¹	0	Não foi fornecida e analisada série histórica do empreendimento
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	3	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta
7.5.1.4	Taxas de desconto	2	Justificada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	3	Probabilístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	3	Completa
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	1	1 cenário
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	0	Não foi realizada a análise de sensibilidade
7.5.1.5.4	Análise de risco	2	Risco justificado
Total		15	Lauda enquadrado em Grau II

ANEXOS

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Extrema Business Park Bloco I

Rodovia Fernão Dias (BR-381), KM 943, Extrema, Extrema



Características do Imóvel

Status	Concluído
Classe	A
Data de Entrega	30/03/2020
Área Total (m²)	66.939,88
Área do Terreno (m²)	165.990 m²
FII	VINCI LOGÍSTICA FII (100,00 %)
Carga de Piso	6,00 T/m²
Pé-direito (m)	12,00 m
Distância do centro da Capital (km)	485,00 km
Estacionamento (Coberto)	-
Estacionamento (Descoberto)	48
Nº de Veículos	47
Docas para caminhões	80
Certificação de Sustentabilidade	-
Sistema de controle de incêndio	-
Proprietário	Vinci Logística
Incorporador(es)	Fulwood
Área Total Disponível	-
Data de entrega da Última Expansão	-
Eficiência do Imóvel	88,00%
Galpões	1

Administração do imóvel

Administração	Fulwood
Gerente predial	Matheus Canale
Telefone do Gerente	+55 11 98814-4839
E-mail do Gerente	mcanale@vincipartners.com

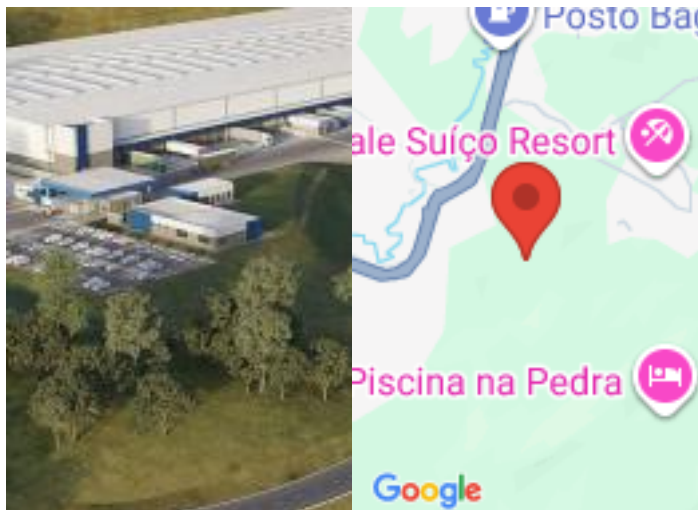
Descrição

O Extrema Business Park Bloco I é um condomínio logístico localizado na cidade de Extrema, em Minas Gerais. O empreendimento foi construído pela Fulwood e entregue em 2020. Com uma área total de 66.939 m², o condomínio possui um único galpão com pé-direito livre de 12 metros, resistência de piso de

...

CityGate Itapeva

Rodovia Fernão Dias (BR-381), KM 931, Itapeva, Extrema



Características do Imóvel

Status	Concluído
Classe	A+
Data de Entrega	28/06/2024
Área Total (m²)	50.378,23
Área do Terreno (m²)	-
FII	-
Carga de Piso	6,00 T/m²
Pé-direito (m)	12,00 m
Distância do centro da Capital (km)	465,00 km
Estacionamento (Coberto)	-
Estacionamento (Descoberto)	-
Nº de Veículos	-
Docas para caminhões	69
Certificação de Sustentabilidade	-
Sistema de controle de incêndio	-
Proprietário	-
Incorporador(es)	-
Área Total Disponível	-
Data de entrega da Última Expansão	-
Eficiência do Imóvel	92,00%
Galpões	1

Administração do imóvel

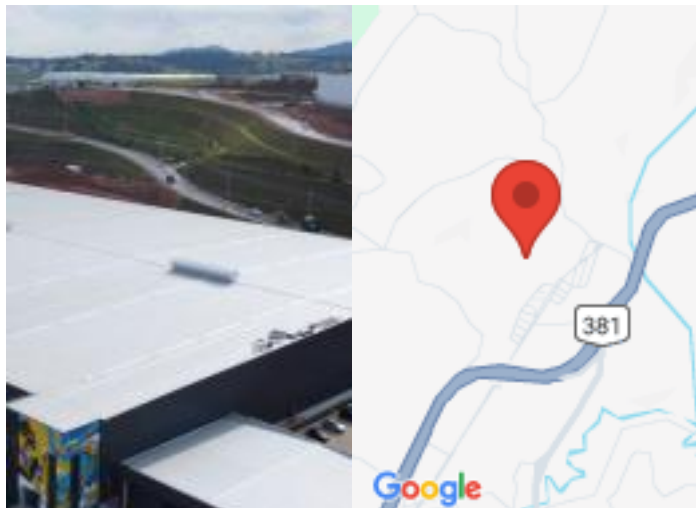
Administração	A definir
Gerente predial	-
Telefone do Gerente	-
E-mail do Gerente	-

Descrição

O condomínio CityGate Itapeva está localizado Rodovia Fernão Dias, km 931, está entre às Rodovias Fernão Dias e MG-460, próximo ao Aeroporto de Guarulhos e com fácil acesso as cidades de São Paulo e Belo Horizonte. O mesmo é composto com pé direito de 12 m e capacidade de piso de 6 ton/m². Além ...

Cy.log Modal Extrema I

Rodovia Fernão Dias (BR 381), 942, Extrema, Extrema



Administração do imóvel

Administração	A definir
Gerente predial	-
Telefone do Gerente	-
E-mail do Gerente	-

Características do Imóvel

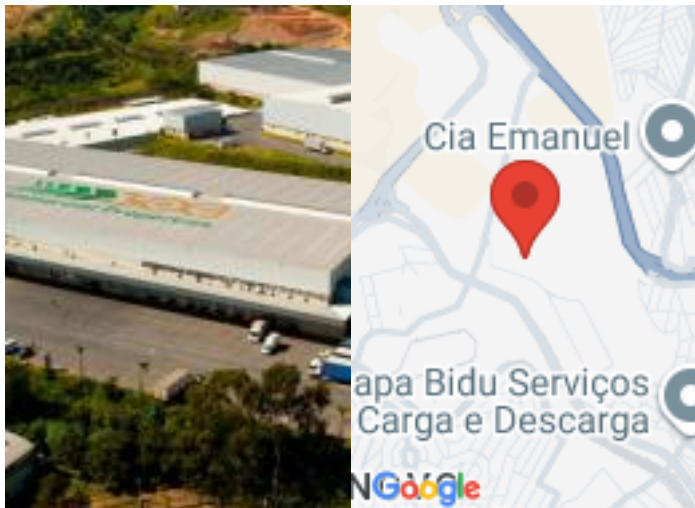
Status	Concluído
Classe	A
Data de Entrega	30/12/2023
Área Total (m²)	91.660,00
Área do Terreno (m²)	91.000 m²
FII	-
Carga de Piso	6,00 T/m²
Pé-direito (m)	12,00 m
Distância do centro da Capital (km)	475,00 km
Estacionamento (Coberto)	-
Estacionamento (Descoberto)	Sim
Nº de Veículos	-
Docas para caminhões	-
Certificação de Sustentabilidade	-
Sistema de controle de incêndio	-
Proprietário	-
Incorporador(es)	Syn Prop & Tech
Área Total Disponível	-
Data de entrega da Última Expansão	20/04/2024
Eficiência do Imóvel	87,00%
Galpões	3

Descrição

O condomínio Cy.log Modal Extrema I - Fase II, está localizado entre as principais Rodovias Fernão Dias e José Augusto Freire, próximo ao aeroporto de Bragança Paulista e com fácil acesso as cidades Joanópolis e Vargem. Com realização da SYN Prop & Tech, o empreendimento é composto por 3 blocos, ...

Log Contagem I

Avenida Simão Antônio, 149, Contagem, Região Metropolitana de Belo Horizonte



Características do Imóvel

Status	Concluído
Classe	B
Data de Entrega	01/03/2009
Área Total (m²)	58.417,31
Área do Terreno (m²)	160.701 m²
FII	-
Carga de Piso	6,00 T/m²
Pé-direito (m)	12,00 m
Distância do centro da Capital (km)	13,20 km
Estacionamento (Coberto)	-
Estacionamento (Descoberto)	130
Nº de Veículos	100
Docas para caminhões	130
Certificação de Sustentabilidade	Não
Sistema de controle de incêndio	-
Proprietário	LOGCP INTER
Incorporador(es)	LOGCP - Log Commercial Properties
Área Total Disponível	-
Data de entrega da Última Expansão	01/01/2012
Eficiência do Imóvel	78,00%
Galpões	6

Administração do imóvel

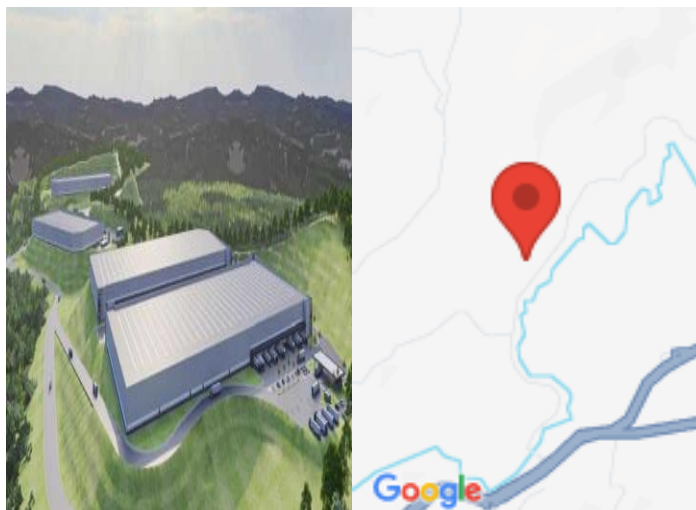
Administração	Almi
Gerente predial	-
Telefone do Gerente	-
E-mail do Gerente	-

Descrição

O Condomínio Log Contagem I está localizado próximo à Rodovia Juscelino Kubitschek e ao Aeroporto de Belo Horizonte e com fácil acesso as cidades Betim e Belo Horizonte. O imóvel é composto por 6 naves, pé-direito livre de 12 metros, piso com capacidade de 8 ton/m², docas e iluminação natural O ...

Parque Logístico Extrema

Rodovia Fernão Dias (BR 381), KM 935, Extrema, Extrema



Administração do imóvel

Administração	-
Gerente predial	-
Telefone do Gerente	-
E-mail do Gerente	-

Descrição

O condomínio Parque Logístico Extrema está localizado na Rodovia Fernão Dias, BR 381, KM 935, sentido Sul, está entre à Rodovia Fernão Dias e MG-460 e além das proximidades para ao Aeroporto de Guarulhos e com fácil acesso para às cidades para Campinas e São Paulo. O mesmo é composto com pé direito ...

Características do Imóvel

Status	Concluído
Classe	A+
Data de Entrega	30/10/2024
Área Total (m²)	95.270,59
Área do Terreno (m²)	-
FII	-
Carga de Piso	5,00 T/m²
Pé-direito (m)	12,00 m
Distância do centro da Capital (km)	472,00 km
Estacionamento (Coberto)	-
Estacionamento (Descoberto)	Sim
Nº de Veículos	-
Docas para caminhões	137
Certificação de Sustentabilidade	-
Sistema de controle de incêndio	-
Proprietário	Brookfield Asset Management
Incorporador(es)	Brookfield Asset Management
Área Total Disponível	-
Data de entrega da Última Expansão	-
Eficiência do Imóvel	85,00%
Galpões	2

ANEXOS

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



ACESSO PRINCIPAL – CITLOG 3



ESTACIONAMENTO EXTERNO



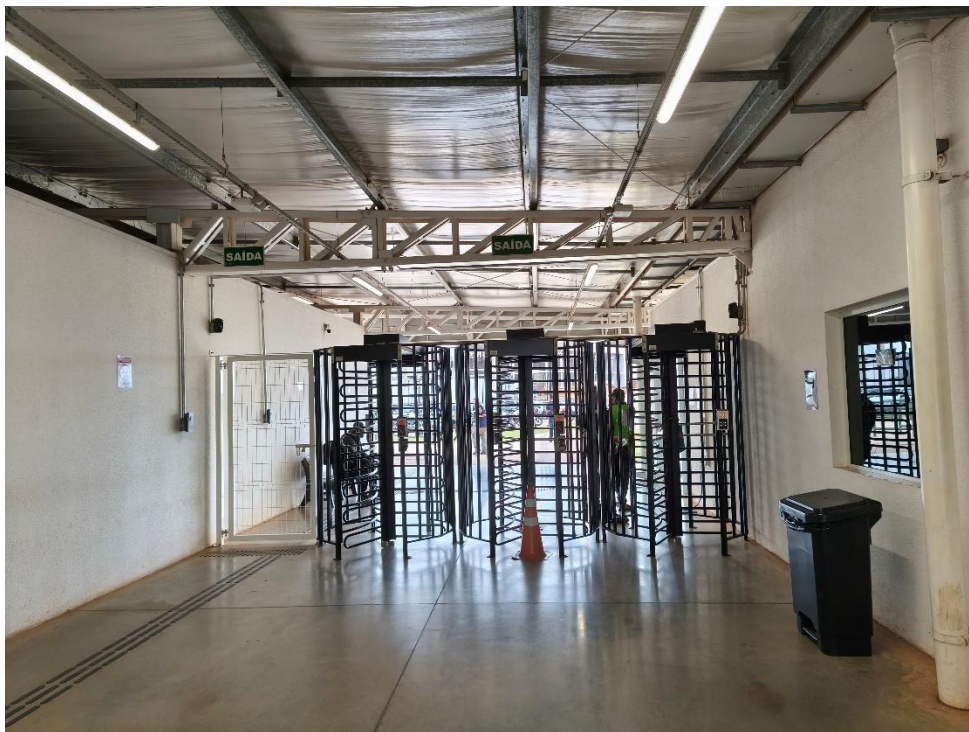
VISTA EXTERIOR DO EMPREENDIMENTO



ENTRADA PRINCIPAL



ENTRADA PRINCIPAL



CONTROLE DE ACESSO - PEDESTRES



PRÉDIO ADMINISTRATIVO



EXTERIOR DO GALPÃO



EXTERIOR DO GALPÃO



EXTERIOR DO GALPÃO



EXTERIOR DO GALPÃO



EXTERIOR DO GALPÃO (DOCAS)



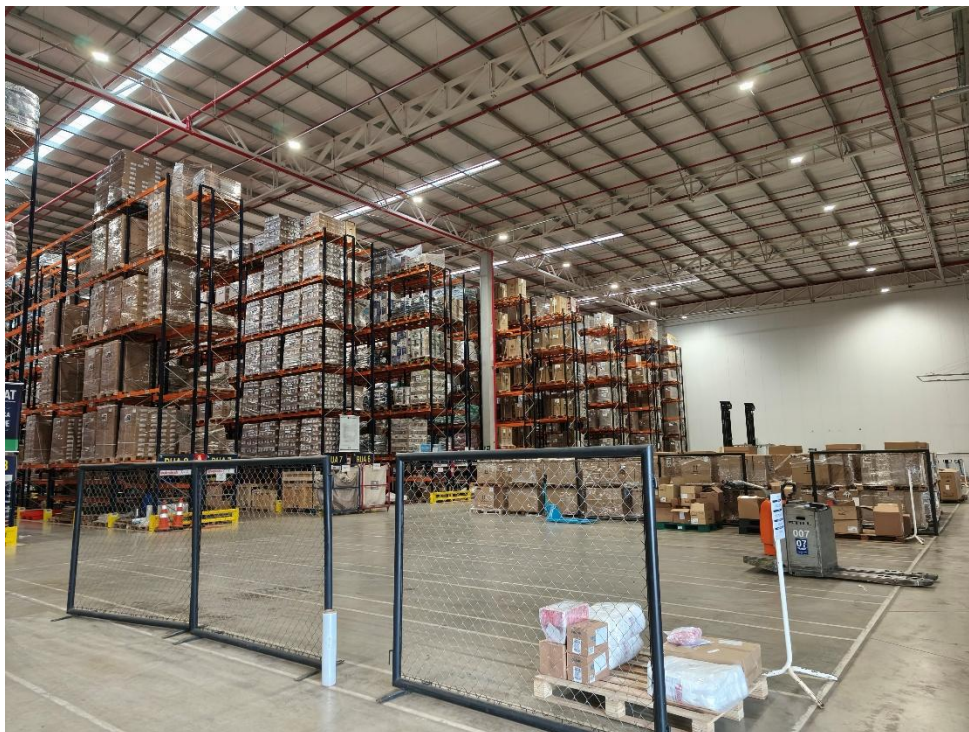
EXTERIOR DO GALPÃO



EXTERIOR DO GALPÃO



INTERIOR DO GALPÃO



INTERIOR DO GALPÃO



INTERIOR DO GALPÃO



INTERIOR DO GALPÃO



ENTORNO DO EMPREENDIMENTO



ENTORNO DO EMPREENDIMENTO



EDIFICAÇÕES DE APOIO



EDIFICAÇÕES DE APOIO



RESERVATÓRIOS



GERADORES – ÁREA COMUM



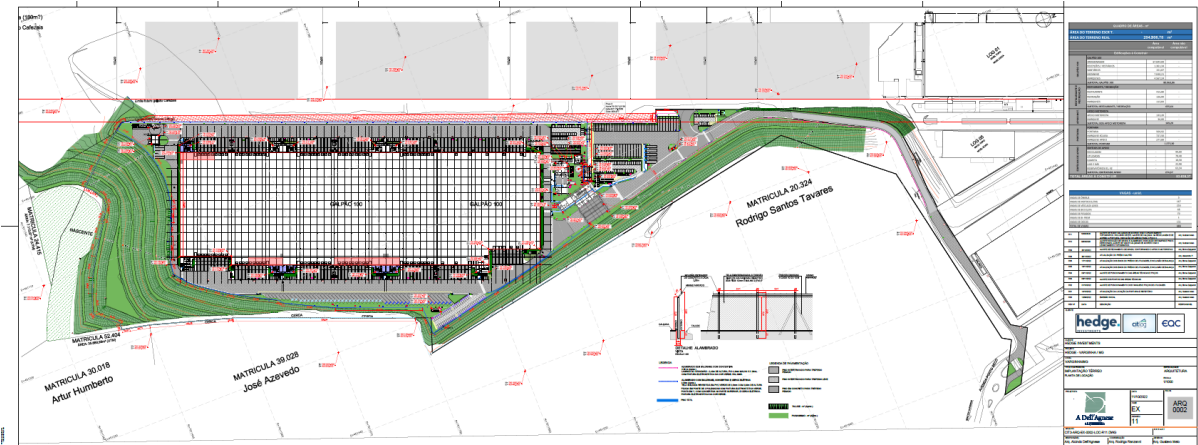
PORTO SECO DO SUL DE MINAS



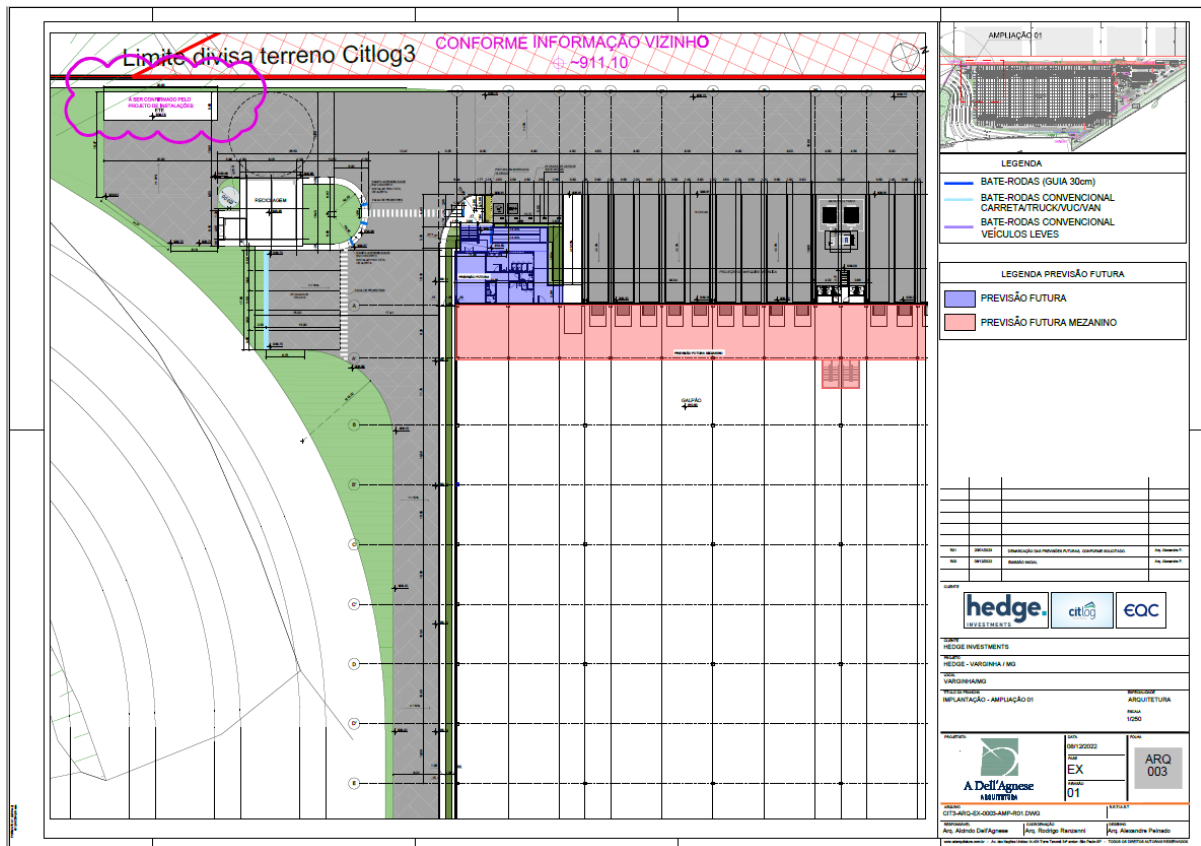
VISTA PORTO SECO DO SUL DE MINAS

ANEXOS

DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA



ANEXOS





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE MINAS GERAIS	
COMARCA DE VARGINHA REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO DE IMÓVEIS ESTADO DE MINAS GERAIS COMARCA DE VARGINHA	
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA 81.203	FOLHA 01F
Matrícula nº 81.203 - Data: 05/09/2022 Imóvel: Terreno, constituído pela fusão das glebas B-1 e C, situado em Varginha, no Bairro Aeroporto, com área de 204.696,53m², e as seguintes medidas e confrontações: Partindo do ponto P3 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.612.467,929m e ESTE 451.694,800m, confrontando nesse trecho com matrícula 48849, seguindo com distância de 25,00m e azimute plano de 167°22'57" chega ao ponto P4 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.612.501,259m e ESTE 451.630,457m, confrontando nesse trecho com Avenida Porto Seco, seguindo com distância de 72,45m e azimute plano de 297°23'03" chega ao ponto P5 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.612.490,235m e ESTE 451.623,875m, confrontando nesse trecho com matrícula 20324, seguindo com distância de 12,84m e azimute plano de 210°50'23" chega ao ponto P6 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.612.436,674m e ESTE 451.373,827m, confrontando nesse trecho com matrícula 20324, seguindo com distância de 255,72m e azimute plano de 257°54'35" chega ao ponto P7 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.612.313,482m e ESTE 451.273,100m, confrontando nesse trecho com matrícula 20324, seguindo com distância de 159,13m e azimute plano de 219°16'14" chega ao ponto P8 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.785,029m e ESTE 451.377,520m, confrontando nesse trecho com matrícula 20324, seguindo com distância de 538,67m e azimute plano de 168°49'22" chega ao ponto P9 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.799,785m e ESTE 451.333,740m, confrontando nesse trecho com matrícula 39028, seguindo com distância de 46,20m e azimute plano de 288°37'37" chega ao ponto P10 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.557,036m e ESTE 451.242,139m, confrontando nesse trecho com matrícula 39028, seguindo com distância de 259,45m e azimute plano de 200°40'26" chega ao ponto 18 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.552,320m e ESTE 451.240,750m, confrontando nesse trecho com matrícula 39028, seguindo com distância de 4,92m e azimute plano de 196°22'59" chega ao ponto 17 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.550,690m e ESTE 451.240,190m, confrontando nesse trecho com matrícula 39028, seguindo com distância de 1,72m e azimute plano de 199°10'11" chega ao ponto 16 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.489,810m e ESTE 451.222,710m, confrontando nesse trecho com matrícula 39028, seguindo com distância de 63,34m e azimute plano de 196°00'52" chega ao ponto 15 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.451,470m e ESTE 451.211,720m, confrontando nesse trecho com matrícula 39028, seguindo com distância de 39,89m e azimute plano de 195°59'44" chega ao ponto 14 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.425,320m e ESTE 451.206,350m, confrontando nesse trecho com matrícula 30018, seguindo com distância de 26,70m e azimute plano de 191°36'24" chega ao ponto P106 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.415,170m e ESTE 451.204,520m, confrontando nesse trecho com matrícula 30018, seguindo com distância de 10,31m e azimute plano de 190°13'06" chega ao ponto P107 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.415,470m e ESTE 451.196,680m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 7,85m e azimute plano de 272°09'31" chega ao ponto P108 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.414,190m e ESTE 451.193,600m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 3,33m e azimute plano de 247°28'11" chega ao ponto P109 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.398,950m e ESTE 451.182,010m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 19,15m e azimute plano de 217°14'57" chega ao ponto P110 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.389,450m e ESTE 451.175,680m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 11,41m e azimute	
Continua no verso.	

MATRÍCULA	FOLHA
81.203	01V
plano de 213°42'29" chega ao ponto P111 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.387,630m e ESTE 451.169,550m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 6,39m e azimute plano de 253°26'55" chega ao ponto P112 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.395,430m e ESTE 451.146,640m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 24,21m e azimute plano de 288°47'18" chega ao ponto P113 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.403,250m e ESTE 451.127,640m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 20,54m e azimute plano de 292°23'08" chega ao ponto P114 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.409,760m e ESTE 451.115,820m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 13,49m e azimute plano de 298°49'59" chega ao ponto P115 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.417,480m e ESTE 451.103,020m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 14,95m e azimute plano de 301°04'13" chega ao ponto P116 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.422,370m e ESTE 451.095,180m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 9,24m e azimute plano de 302°00'00" chega ao ponto P117 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.429,820m e ESTE 451.083,240m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 14,07m e azimute plano de 301°56'11" chega ao ponto P118 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.435,810m e ESTE 451.074,470m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 10,62m e azimute plano de 304°19'28" chega ao ponto P119 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.441,400m e ESTE 451.066,410m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 9,81m e azimute plano de 304°47'38" chega ao ponto P120 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.440,960m e ESTE 451.062,480m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 3,96m e azimute plano de 263°40'08" chega ao ponto P121 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.441,680m e ESTE 451.061,950m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 0,89m e azimute plano de 323°31'48" chega ao ponto P122 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.449,220m e ESTE 451.053,770m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 11,13m e azimute plano de 312°41'13" chega ao ponto P123 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.453,130m e ESTE 451.045,720m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 8,95m e azimute plano de 295°53'32" chega ao ponto P124 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.453,150m e ESTE 451.036,660m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 9,07m e azimute plano de 270°06'50" chega ao ponto P125 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.449,650m e ESTE 451.027,200m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 10,08m e azimute plano de 249°42'15" chega ao ponto P126 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.443,350m e ESTE 451.019,760m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 9,75m e azimute plano de 229°45'43" chega ao ponto P127 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.436,450m e ESTE 451.013,150m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 9,55m e azimute plano de 223°45'48" chega ao ponto 9 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.441,270m e ESTE 451.008,340m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 6,81m e azimute plano de 315°06'30" chega ao ponto 10 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.469,640m e ESTE 450.982,670m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 38,26m e azimute plano de 317°51'11" chega ao ponto P11 com as seguintes	
Continua na ficha 02 F	

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE MINAS GERAIS	
COMARCA DE VARGINHA REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO DE IMÓVEIS ESTADO DE MINAS GERAIS COMARCA DE VARGINHA	LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRICULA 81.203	FOLHA 02F
coordenadas UTM NORTE 7.611.498,750m e ESTE 450.960,360m, confrontando nesse trecho com matrícula 24415, seguindo com distância de 36,68m e azimute plano de 322°32'21" chega ao ponto P50 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.511,790m e ESTE 450.950,370m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 16,43m e azimute plano de 322°32'24" chega ao ponto P51 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.518,560m e ESTE 450.952,940m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 7,24m e azimute plano de 20°45'52" chega ao ponto P52 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.612,060m e ESTE 450.988,390m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 100,00m e azimute plano de 20°45'52" chega ao ponto P53 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.705,570m e ESTE 451.023,840m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 100,00m e azimute plano de 20°45'52" chega ao ponto P54 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.799,070m e ESTE 451.059,300m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 100,00m e azimute plano de 20°45'52" chega ao ponto P55 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.892,580m e ESTE 451.094,750m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 100,00m e azimute plano de 20°45'52" chega ao ponto P56 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.611.986,080m e ESTE 451.130,200m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 100,00m e azimute plano de 20°45'52" chega ao ponto P57 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.612.079,590m e ESTE 451.165,660m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 100,00m e azimute plano de 20°45'52" chega ao ponto P58 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.612.166,210m e ESTE 451.198,500m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 92,64m e azimute plano de 20°45'52" chega ao ponto P59 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.612.172,080m e ESTE 451.183,180m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 16,40m e azimute plano de 290°56'39" chega ao ponto P60 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.612.322,200m e ESTE 451.240,100m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 160,55m e azimute plano de 20°45'52" chega ao ponto P61 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.612.363,960m e ESTE 451.260,220m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 46,35m e azimute plano de 25°43'30" chega ao ponto P62 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.612.378,350m e ESTE 451.267,460m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 16,11m e azimute plano de 26°40'38" chega ao ponto P63 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.612.395,860m e ESTE 451.276,550m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 19,72m e azimute plano de 27°27'12" chega ao ponto P64 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.612.427,000m e ESTE 451.292,660m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 35,06m e azimute plano de 27°21'16" chega ao ponto P65 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.612.445,930m e ESTE 451.303,440m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 21,78m e azimute plano de 29°40'26" chega ao ponto P66 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.612.453,710m e ESTE 451.310,700m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 10,64m e azimute plano de 43°0'8" chega ao ponto P67 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.612.459,410m e ESTE 451.319,130m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 10,18m e azimute plano de 55°57'36" chega ao ponto P68 com as seguintes coordenadas UTM NORTE 7.612.462,270m e ESTE 451.328,110m, confrontando nesse trecho com GLEBA A, seguindo com distância de 9,42m e azimute plano de 72°19'2" chega ao ponto P69 com as seguintes coordenadas UTM	
Continua no verso.	

Data de Emissão: 02/01/2023 09:32:18 Código de Segurança: b340-7ad2-a3b1-1f7c-a3cd-3014-bdc2-1522

FIGMA

02V

R-2-81.203. Protocolo nº 230.365, em 21/12/2022. INCORPORAÇÃO DE BENS. De acordo com a 3ª Alteração Contratual, datada de 05.10.2022, registrado na JUCESP sob o nº 079.03414, a empresa foi matriculado e incorporado pela proprietária, acima identificada, para integralização de capital, à HRE VARGINHA EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 45.511.595/0001-88, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, Conjunto 12 (parte) Bairro Itaim Bibi, pelo valor de R\$9.457.897,47. Valor Fiscal: R\$9.457.898,00. Data do registro: 28/12/2022. O Oficial. Dou fe.
Jus=RSF.361.335=RSF.322.322=RSF.310.186.17=RSF.307.915=RSF.303.816=Cad.6723-72=19484-5724-3024-4021



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS



QUARTO
REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS



CERTIFICO que a presente reprodução corresponde ao inteiro teor da matrícula n° **81.203** atualizada que se acha arquivada nesta serventia. Dou fé. Protocolo Nº212.006.

Varginha, 02 de janeiro de 2023. O Oficial, _____

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
 Ofício de Registro de Imóveis de Varginha -MG
Selo Eletrônico nºG1Q90680
Cód. Seg.: 4898.4840.3340.1929
 Quantidade de Atos Praticados: 1
 Ato(s) praticado(s) por:
 Theofilo Gomes Ferreira
 Substituto
 Emol. R\$25,01 - TFJ R\$8,83 - Valor Final R\$34,31
 Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>




Data de Emissão: 02/01/2023 08:32:21 | Código de Segurança: h340-7ad2-a3b1-1f7c-a2e4-3014-b7e2-1522

03 6.500.969

ANEXOS

QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL

JULES “JAY” H. MARLING IV, MAI, CRE, FRICS
CEO & MANAGING PRINCIPAL



Jules “Jay” Marling, CEO, e Managing Principal, e fundador da Capright, atua no mercado imobiliário desde 1993.

Até o momento, o Sr. Marling concluiu ou supervisionou pessoalmente avaliações abrangendo mais de 30.000 ativos institucionais nos Estados Unidos. Esses serviços, que envolvem praticamente todos os tipos de imóveis comerciais, foram preparadas para clientes institucionais, incluindo fundos de pensão, fundos fiduciários, corporações, credores e consultores jurídicos.

O Sr. Marling também supervisiona vários grandes serviços de avaliação e consultoria em toda a América Latina. Fluente em português e com espanhol a nível de conversação, o Sr. Marling e sua equipe de especialistas multilíngues/multiculturais foram pioneiros no moderno processo de avaliação em conformidade com IVS/IFRS para fundos imobiliários com ativos no Brasil, México e Colômbia. Com base nessa experiência, o Sr. Marling fundou a SiiLA™ em 2015, que agora é a maior plataforma de dados imobiliários comerciais da América Latina.

Além de sua experiência em avaliações, o Sr. Marling forneceu aos clientes experiência em consultoria nas seguintes áreas: due diligence, viabilidade, suporte na declaração de imposto predial, conversão de condomínio, planejamento de redesenvolvimento e suporte a litígios. Ele também é autor de vários white papers e artigos em publicações do setor imobiliário. O Sr. Marling também desenvolveu vários aplicativos de tecnologia, incluindo o Mango REIX™, uma plataforma líder de conformidade e curadoria de dados que permitiu a criação de novos veículos de investimento para imóveis comerciais.

**FORMAÇÃO
ACADÊMICA:**

University of Chicago - Booth School of Business
Chicago, Illinois

- MBA – Finanças e Economia

Northwestern University - College of Arts & Sciences
Evanston, Illinois

- BA – Filosofia, Magna Cum Laude e Honras departamentais
- Admitido para o Phi Beta Kappa and Golden Key National Honor Society

AFILIAÇÕES:

REIX Corporation (parent company of SiiLA™ and Mango REIX™)

- Presidente do conselho de administração

Appraisal Institute

- Membro do Appraisal Institute (MAI)

The Counselors of Real Estate

- Counselor of Real Estate (CRE)

Royal Institution of Chartered Surveyors

- Parceiro (FRICS)

National Council of Real Estate Investment Fiduciaries (NCREIF)

- Ex-presidente do Comitê de Avaliação

State Licenses

- Real Estate Broker em Illinois and Avaliador de imóveis certificado (Diversos Estados)

MARCO A. RIBEIRO, CRE
DIRETOR



Marco Ribeiro, Diretor da Capright, atua no setor imobiliário desde 2012.

O Sr. Ribeiro desenvolveu inúmeros trabalhos de avaliação, “due diligence” e serviços especializados de consultoria envolvendo empreendimentos nos grandes mercados imobiliários brasileiros. Esses projetos foram preparados para uma ampla gama de clientes, incluindo fundos de pensão, fundos de investimentos imobiliários, consultorias de investimentos, empreendedores, instituições financeiras nacionais e regionais. Atualmente, ele supervisiona as operações da empresa no Brasil e possui uma ampla experiência em avaliações, incluindo as principais categorias de ativos imobiliários, como varejo, escritórios, industrial, hotelaria e residencial multifamiliar.

Marco Ribeiro nasceu em Belo Horizonte, Brasil e é fluente em inglês e português.

EDUCAÇÃO:

Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais
Belo Horizonte, Brazil

- Pós-graduação – Avaliação de Impactos Ambientais

Centro Universitário UNA – Instituto Politécnico
Belo Horizonte, Brasil

- Bacharelado – Engenharia Civil

Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais
Belo Horizonte, Brasil

- Bacharelado – Turismo

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Ibape)
São Paulo, Brasil

- Avaliação de Imóveis Urbanos

Insper – Educação Executiva
São Paulo, Brasil

- Investimentos no Mercado Imobiliário

AFILIAÇÕES:

The Counselors of Real Estate

- Counselor of Real Estate (CRE)

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA)

- Membro (Engenheiro Civil)

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP)

- Membro Titular (Engenheiro Civil)