

DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/ME nº 26.642.727/0001-66

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezado Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.642.727/0001-66 ("Fundo"), convocou os titulares das cotas de emissão do Fundo ("Cotas" e "Cotistas", respectivamente) para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a fim de examinar e votar a seguinte matéria constante da ordem do dia:

1. Aprovar a aquisição, pela Classe, de 42% (quarenta e dois por cento) do empreendimento imobiliário denominado Cataratas JL Shopping, localizado na Av. Costa e Silva nº 185 - Polo Centro, Foz do Iguaçu – PR, 85863-000 ("Imóvel"), conforme informações presentes na presente Consulta Formal ("Aquisição"); e
2. Aprovar, para fins de viabilização da Aquisição, a realização de nova oferta de cotas da Classe, no valor total de até R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), a qual será destinada exclusivamente aos atuais Cotistas da Classe, ficando a Administradora e a Gestora autorizadas a definir os demais termos e condições da referida oferta, observado o regulamento da Classe e a regulamentação aplicável ("Nova Oferta").

Fica desde já consignado que a abertura da Nova Oferta fica sujeita à condição suspensiva da celebração, pela Classe, de proposta vinculante para a aquisição do Imóvel.

3. Aprovar, desde já, que, uma efetivada a Aquisição do Imóvel, a Classe poderá, ao encerramento do exercício social de 2026, não distribuir a integralidade do percentual de 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados com base no regime de caixa de que trata a legislação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ficando a Administradora e a Gestora autorizadas a reter até 100% (cem por cento) dos resultados, única e exclusivamente para pagamento das despesas decorrentes do Empreendimento.

Informações sobre o Empreendimento:

- O empreendimento objeto da Aquisição apresenta as seguintes características principais:
- Denominação: Cataratas JL Shopping;
- Endereço: Avenida Costa e Silva, nº 185, Polo Centro, Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, CEP 85.863-000;
- Área construída: 70.425 m² (setenta mil, quatrocentos e vinte e cinco metros quadrados);
- Área Bruta Locável (ABL): 25.253 m² (vinte e cinco mil, duzentos e cinquenta e três metros quadrados);
- Inauguração: 2007;
- Número de lojas: 115 (cento e quinze);
- Taxa de ocupação: 98,5% (noventa e oito inteiros e cinco décimos por cento);
- Estacionamento: 904 (novecentas e quatro) vagas; e
- Vendas do empreendimento em 2025: R\$ 528.000.000,00 (quinhentos e vinte e oito milhões de reais).
- Trata-se de shopping center consolidado, de fácil acesso e inserido em eixo urbano estratégico, cuja base de consumo é diversificada, combinando a demanda recorrente da população local com fluxo adicional de turistas. O empreendimento apresenta trajetória de crescimento contínuo, baixa vacância e baixo índice de inadimplência. A Aquisição, nos termos propostos, representa cap rate superior a 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) para o ativo.

Outras Informações. A Administradora informa que a Gestora da Classe está estudando a viabilidade da construção de 2 (duas) torres no imóvel do empreendimento imobiliário denominado Ventura Shopping, localizado na Rua Itacolomi, 292 - Portão, Curitiba - PR, 81070-150, o que poderá ser objeto de deliberações futuras, observadas as regras do Regulamento.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora, nos termos da regulamentação vigente e do próprio Regulamento do Fundo, confirma que a decisão acerca da aprovação ou rejeição da matéria constante da presente Consulta Formal é de competência exclusiva dos Cotistas, a quem cabe avaliar, de forma soberana e independente, o mérito e a conveniência da deliberação.

Nesse sentido, a Administradora não emite recomendação de voto favorável ou contrário a matéria objeto da presente Consulta Formal, orientando cada Cotista a deliberar de acordo com o que entender ser do seu melhor interesse, a luz das informações disponibilizadas na Consulta Formal e nos documentos a ela anexos.

Dada a importância do tema colocado em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

28 de agosto de 2026

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,
Administradora do **DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

