PROSPECTO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DAS COTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 69.011.838/0001-87

ADMINISTRADORA

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 18.945.670/0001-46

Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Bairro Santo Agostinho, CEP 30.190-131, Belo Horizonte – MG

GESTORA

AF INVEST REAL ESTATE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ/MF nº 43.946.902/0001-28

Rua Tabapuã, nº 1.123, 9º andar, Conj. 94, Bairro Itaim Bibi, CEP 04.533-014, São Paulo – SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS Nº: BRGATTCTF005

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"): GATT11

TIPO ANBIMA: FII DE TIJOLO-RENDA GESTÃO ATIVA

SEGMENTO DE ATUAÇÃO: LOGÍSTICO

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/391, EM 16 DE OUTUBRO DE 2026*

***concedido pela CVM por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.**

Oferta pública primária de distribuição de até 5.500.000 (cinco milhões e quinhentas mil) cotas, de classe única ("**Cotas**"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do **GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 69.011.838/0001-87 ("**Classe**", "**Fundo**" e "**Oferta**", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ **100,00 (cem reais)** por Cota ("**Preço de Emissão**"). A Oferta será realizada no montante total de até

R$550.000.000,00
(quinhentos e cinquenta milhões de reais)*

("**Montante Inicial da Oferta**")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação da **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Bairro Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46 ("**Coordenador Líder**" ou "**Inter DTVM**").

As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA; e (ii) negociadas no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**").

Os Documentos de Aceitação (conforme definidos neste Prospecto) são irrevogáveis e irretratáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto), conforme os termos e condições da Oferta.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175 (CONFORME ABAIXO DEFINIDOS). AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 16 A 37.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS OFERTANTES, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E *E-MAILS* INDICADOS NESTE PROSPECTO.

Este Prospecto ("Prospecto") está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, do Fundos.NET e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

A data deste Prospecto é 18 de novembro de 2026.

COORDENADOR LÍDER | **ADMINISTRADORA** | **GESTORA**

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1 Breve descrição da oferta 2

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento 2

2.3 Identificação do público-alvo 3

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 3

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição 3

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta 4

2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso 4

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 5

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 6

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações 14

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários 15

4. FATORES DE RISCO 16

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor 17

5. CRONOGRAMA 38

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 39

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 41

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 42

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Cotas 42

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de Cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) 42

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 42

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 43

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 44

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 44

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 69 e 70 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 44

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 46

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 47

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 48

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 50

8.4 Regime de distribuição 50

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 50
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado 50
8.7 Formador de mercado 50
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável 51
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 51
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 52
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .. 53
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 54
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto da oferta 55
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 58
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 59
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado 62
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 64
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: 65
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA 66
13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso 67
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 67
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 68
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora 69
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 69
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 69
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM 69
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 70
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 70
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIO 71
16. OUTRAS INFORMAÇÕES 73
Base legal 74
Prazo de duração do Fundo e da Classe 74
Política de divulgação de informações 74
Público-alvo da Classe 75
Objetivo e Política de Investimento 75
Política de amortização e de distribuição de resultados 76

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço 76
Remuneração Extraordinária por Destituição sem Justa Causa 77
Remuneração Complementar do Consultor Imobiliário por Rescisão sem Justa Causa 78
Foro Competente 78
Liquidação Antecipada da Classe 78
Recompra de Cotas 78
Classe Restrita 78
Integralização em Bens e Direitos 78
Distribuição de Resultados – Informações Complementares 78
Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias de Cotistas 79
Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente 80
Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo 80
Regras de tributação do Fundo 81
Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo 81
Tributação aplicável ao Fundo 83
Reforma Tributária — IBS e CBS* 84
ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 86
ANEXO II – ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA 87
ANEXO III – REGULAMENTO DO FUNDO 88
ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE 89
ANEXO V – LAUDOS DE AVALIAÇÃO 90
ANEXO VI – MODELO DE PROCURAÇÃO PARA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES 91

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Emissão"), conduzida pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), em especial sua Parte Geral e o Anexo Normativo III, nos termos do regulamento do Fundo, aprovado em 08 de setembro de 2026 por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Gatti Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*", e alterado posteriormente em 15 de outubro de 2026, em 18 de novembro de 2026 e em 27 de novembro de 2026 ("Regulamento"), e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do Gatti Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*" celebrado entre a Classe, representada pela Administradora, a Administradora, o Coordenador Líder e a **AF INVEST REAL ESTATE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.946.902/0001-28, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 9º andar, Conj. 94, Bairro Itaim Bibi, CEP 04.533-014, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 20.475, de 27 de dezembro de 2022 ("Gestora"), em 15 de outubro de 2026 ("Contrato de Distribuição").

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Prospecto, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe, conforme aplicável, bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo, conforme aplicável.

A Administradora, a Gestora e a Classe serão referidas, em conjunto, como os "Ofertantes".

A constituição do Fundo e da Classe foi aprovada por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Gatti Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*", celebrado em 8 de setembro de 2026 ("Instrumento de Constituição"), o qual se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo I. Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados por meio do "*Ato de Deliberação Conjunta do Gatti Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*" ("Ato de Aprovação da Oferta"), o qual se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo II. A versão vigente do Regulamento e do Anexo ao Regulamento, referente à Classe, encontram-se anexos a este Prospecto na forma do Anexo III.

A Oferta será conduzida sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "b" da Resolução CVM 160.

As Cotas serão integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio: (a) da B3, caso as Cotas estejam custodiadas na B3; (b) de transferência eletrônica disponível ("TED") ou outros mecanismos de transferência de recursos autorizados pelo Banco Central do Brasil; e/ou (c) mediante a integralização de Ativos-Alvo que respeitem e integrem a política de investimento da Classe, hipótese em que a integralização será processada exclusivamente pelo Escriturador em ambiente escritural e a quantidade de Cotas a ser subscrita corresponderá à maior quantidade inteira de Cotas que possa ser subscrita com base no valor atribuído aos Ativos-Alvo no respectivo laudo de avaliação, pelo Preço de Emissão, sendo que eventual diferença entre o valor total de Ativos-Alvo integralizados por determinado Investidor e o valor das Cotas efetivamente integralizadas ("Valor do Ajuste de Fração") deverá ser pago em moeda corrente nacional pela Classe aos respectivos Investidores,, observadas, conforme o caso, as disposições do Regulamento, da Resolução CVM 175 e os termos especificados neste Prospecto. O investimento no Fundo pelos Cotistas será efetivado por meio do respectivo Boletim de Subscrição, mediante o qual o Investidor ficará obrigado, sob as penas nele previstas, a integralizar o valor subscrito de acordo com os prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos nos Documentos de Aceitação da Oferta.

Termos iniciados em maiúscula, que estejam no singular ou no plural e que não estejam expressamente definidos neste Prospecto, terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Cotas da Classe: **(i)** serão emitidas em série única; **(ii)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos da Classe, se houver, na forma prevista no Regulamento; **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** a cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("Escriturador") em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe ("Cotista"), sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, bem como no respectivo Anexo ao Regulamento, referente à Classe, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30"), que sejam pessoas físicas ou pessoas jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil ("Investidores Qualificados" ou, simplesmente, "Investidores").

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Resolução CVM 11").

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160, conforme alterado pela Resolução da CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022, e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Ofertantes ou por pessoas a eles vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas nos termos descritos acima ("Pessoas Vinculadas").

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas da Oferta serão depositadas para: **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de bolsa poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O preço de emissão de cada Cota será equivalente a R$100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão") e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

Montante Inicial da Oferta

O montante da Oferta será de até R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão (conforme definido abaixo), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 540.000.000,00 (quinhentos e quarenta milhões de reais), correspondente a 5.400.000 (cinco milhões e quatrocentas mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme adiante definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

Lote Adicional

Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional das Cotas no âmbito da Oferta.

Lote Suplementar

Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A quantidade de Cotas será de até 5.500.000 (cinco milhões e quinhentas mil) Cotas, podendo referido montante ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Observada a política de investimentos da Classe prevista no Quadro 11 do Anexo I ao Regulamento e os limites de concentração previstos na regulamentação da CVM, os recursos da Oferta serão aplicados pela Administradora, conforme recomendação da Gestora e com o auxílio do Consultor Imobiliário, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, da forma prevista abaixo.

Considerando a captação do Montante Inicial da Oferta e as formas admitidas de subscrição e integralização das Cotas, os recursos da Oferta serão destinados:

(a) para a aquisição do imóvel logístico denominado Betim I, registrado sob a matrícula nº 186.654 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG, de propriedade da **PARQUE EMPRESARIAL BETIM I S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.146.806/0001-09, com sede no município de Betim, Estado de Minas Gerais, na Rodovia BR-381 Fernão Dias, S/N, km 483, Distrito Industrial, Jardim Piemont Sul, CEP 32.669-895 ("Imóvel Betim I");

(b) para a aquisição de 100% (cem por cento) das ações de emissão das sociedades proprietárias de imóveis logísticos, **(i) MONDOVI FLEX S/A**, sociedade por ações de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.348.001/0001-80, com sede no município de Betim, Estado de Minas Gerais, na Rua Cinco de Junho, nº 265, Bairro Amazonas, CEP 32.685-022 ("Mondovi Flex"); **(ii) MONDOVI LOCAÇÕES S/A**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.086.915/0001-76, com sede no município de Betim, Estado de Minas Gerais, na Rua Cinco de Junho, nº 265, Bairro Amazonas, CEP 32.685-022 ("Mondovi Locações"); e **(iii) PARQUE TORINO IMÓVEIS S/A**, sociedade por ações de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.332.460/0001-69, com sede no município de Betim, Estado de Minas Gerais, na Rodovia BR-381 Fernão Dias, S/N, Km 483, Distrito Industrial, Jardim Piemont Sul, CEP 32.669-895 ("Parque Torino"); e

(c) para aquisição de 67,60% (sessenta e sete inteiros e sessenta centésimos por cento) das ações de emissão da sociedade proprietária de imóveis logísticos, **TERRA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, sociedade por ações de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.367.031/0001-15, com sede no município de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Via Vereador Joaquim Costa, nº 65, Bairro Campina Verde, CEP 32.150-240 ("Terra Verde"); e 58,39% (cinquenta e oito inteiros e trinta e nove centésimos por cento) das ações de emissão da sociedade proprietária de imóveis logísticos, **GATTI FLEX II LOGÍSTICA CONTAGEM S/A**, sociedade por ações de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.036.793/0001-01, com sede no município de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Rua Haeckel Ben-Hur Salvador, nº 1.001, Bairro Cinco, CEP 32.010-210 ("Gatti Flex II" e, em conjunto com Mondovi Flex, Mondovi Locações, Parque Torino e Terra Verde, as "SPEs").

Descrição dos Ativos-Alvo da Oferta

Imóvel Betim I



Parque Betim I – Betim/MG

O Imóvel Betim I está situado na cidade de Betim, Estado de Minas Gerais, e consiste em imóvel de uso logístico com área total de 20.117,39m², localizado no Lote nº 05, quadra nº 01, na Rua Paulo Costa, nº 320, do Bairro Jardim Piemont Sul, com área construída total de 13.873,56m², cuja descrição, caracterização e confrontação se encontra detalhada na matrícula nº 186.654 do

Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG, no qual foi desenvolvido o Empreendimento Betim I. O empreendimento possui localização estratégica próxima a importantes eixos rodoviários da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Imóveis Mondovi Flex, Mondovi Locações, Terra Verde, Parque Torino e Gatti Flex II



Mondovi Flex – Betim/MG



Mondovi Locações – Betim/MG



Parque Torino – Betim/MG



Terra Verde – Contagem/MG



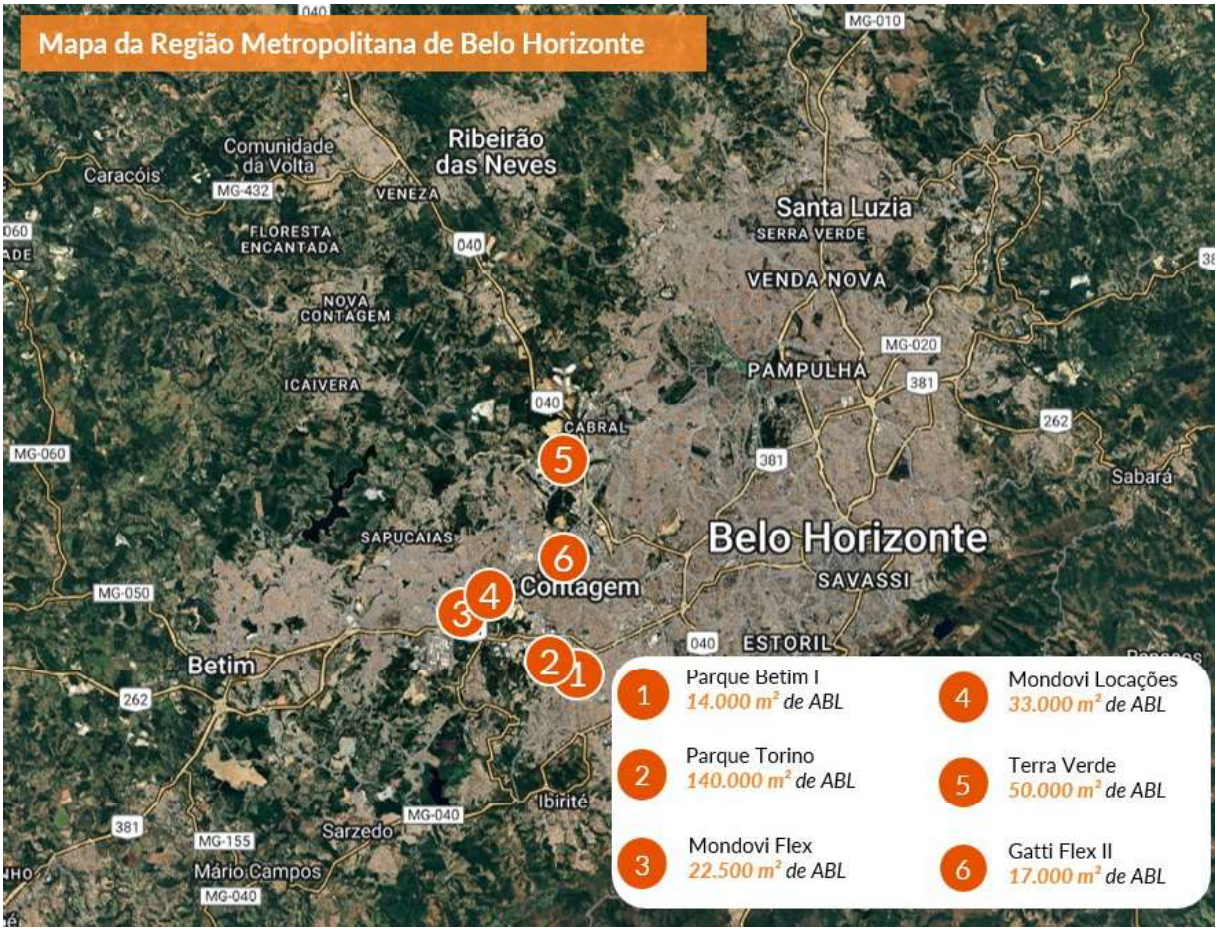
Gatti Flex II – Contagem/MG

O portfólio do Fundo inclui a aquisição de **(i)** 100% (cem por cento) das ações de emissão da Mondovi Flex, única proprietária dos imóveis "Fazenda Barreiro de Cima" (Matrícula 180.140 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG) e "Lote 01, Quadra 2 do Bairro Distrito Industrial Barreira de Cima Norte" (Matrícula 186.714 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG), localizados em Betim/MG ("Imóveis Mondovi Flex"); **(ii)** 100% (cem por cento) das ações de emissão da Mondovi Locações, única proprietária dos imóveis "Fazenda Barreiro de Cima, Pintado e Mesquita" (Matrícula 186.501 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG),"Lote 01, Quadra 2A, do Bairro Distrito Industrial Barreira de Cima Norte" (Matrícula 186.715 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG) e "Lote 01, Quadra 3, do Bairro Distrito Industrial Barreira de Cima Norte" (Matrícula 186.716 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG), localizados em Betim/MG ("Imóveis Mondovi Locações"); **(iii)** 100% (cem por cento) das ações de emissão da Parque Torino, proprietária de fração ideal de 52,12% (cinquenta e dois inteiros e doze centésimos por cento) dos imóveis "Terreno na Fazenda Barreiro de Cima, Pintado e Mesquita" (Matrícula 183.621 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG), "Galpão 01" (Matrícula 183.622 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG), "Galpão 02" (Matrícula 183.623 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG), "Galpão 03-A" (Matrícula 183.624 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG),"Galpão 03-B" (Matrícula 183.625 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG), "Galpão 04" (Matrícula 183.626 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG),"Galpão 05" (Matrícula 183.627 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG),"Galpão 06" (Matrícula 183.628 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG), "Galpão 07" (Matrícula 183.629 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG), "Galpão 08" (Matrícula 183.630 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG) e o "Viaduto" (Matrícula 83 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG), juntamente à coproprietária CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário FII, proprietária de fração ideal de 47,88% ("Imóveis Parque Torino"); **(iv)** 67,60% (sessenta e sete inteiros e sessenta centésimos por cento) das ações de emissão da Terra Verde, única proprietária dos imóveis "Fazenda do Tapera" (Matrícula 30.161) e "Fazenda do Tapera" (Matrícula 64.000 do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG), localizados em Contagem/MG ("Imóveis Terra

Verde"); e **(v)** 58,39% (cinquenta e oito inteiros e trinta e nove centésimos por cento) das ações de emissão da Gatti Flex II, única proprietária do imóvel "Lote 02-A, quadra 20" (Matrícula 108.727 do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG) localizado em Contagem/MG ("Imóveis Gatti Flex II" e, quando em conjunto com Imóvel Betim I, Imóveis Mondovi Flex, Imóveis Mondovi Locações, Imóveis Parque Torino, Imóveis Terra Verde, Imóveis Gatti Flex II, os "Ativos-Alvo").



Visão geral dos Ativos-Alvo

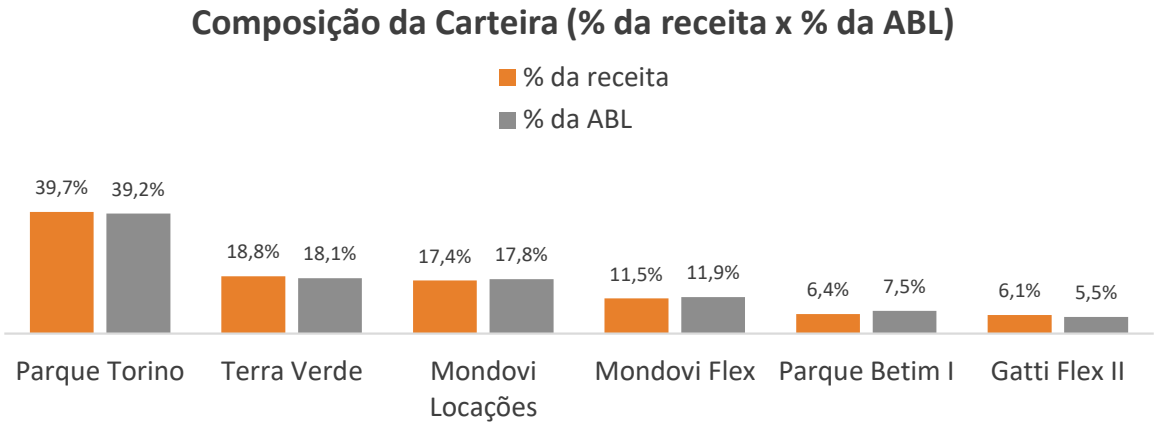


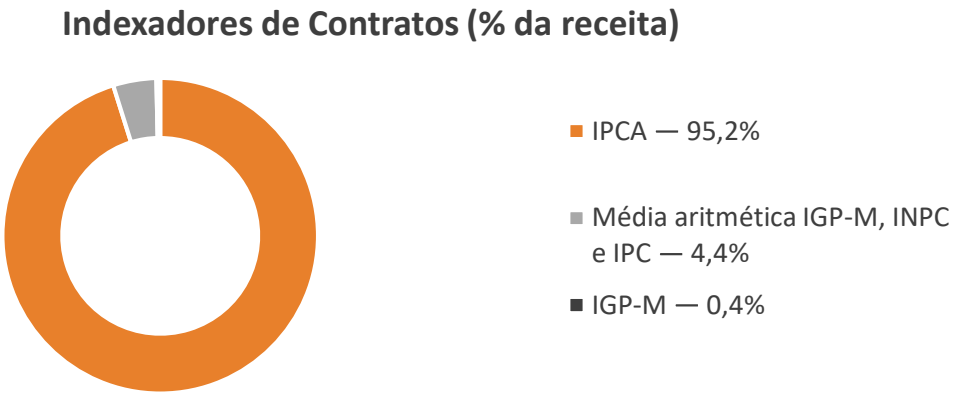
Localização dos Ativos-Alvo na Região Metropolitana de Belo Horizonte

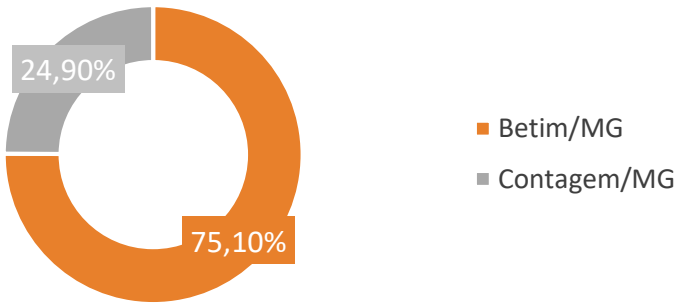
Os Ativos-Alvo, que consistem em imóveis logísticos já construídos, serão operados com foco em sua locação para operações logísticas e industriais. A administração dos Ativos-Alvo ocorrerá diretamente pelo Fundo e/ou indiretamente por meio das SPEs, as quais poderão ser oportunamente extintas, observados os procedimentos contratuais e legais aplicáveis, de forma que o Fundo passe a deter a titularidade direta da totalidade dos Ativos-Alvo.

Portfolio de Ativos

Considerando a aquisição dos Ativos-Alvo acima, o portfólio terá as seguintes características, representadas pelos gráficos abaixo, em termos de composição da receita, indexador de contratos e distribuição geográfica de receita. Para mais informações sobre os Ativos-Alvo e as premissas adotadas, ver o Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV deste Prospecto, e a seção 9 "Viabilidade Econômico-Financeira" deste Prospecto.







Considerando as características descritas acima, caso a aquisição dos Ativos-Alvo pela Classe seja concluída, a **GATTI GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.378.802/0001-30, sediada na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 385, Sala 712, Bairro Belvedere, CEP 30.320-760, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais ("Consultor Imobiliário") será contratada pela Classe para fins de prestação dos serviços de consultoria imobiliária especializada, cujo escopo será correspondente a, dentre outras atividades, **(i)** dar suporte e subsidiar a Administradora e a Gestora, conforme aplicável, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos ativos imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, bem como recomendar à Administradora e à Gestora a alienação ou a aquisição de ativos imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, devendo, inclusive, diligenciar no sentido de obter todas as informações concernentes ao risco do negócio; **(ii)** acompanhar, supervisionar e fiscalizar, à sua responsabilidade, os procedimentos de aquisição e alienação dos ativos imobiliários, nos termos da Política de Investimento do

Fundo e da procuração com poderes específicos para tal representação constante do Anexo I do Contrato de Consultoria ("Procuração"); **(iii)** recomendar à Administradora e à Gestora a realização de expansões ou que sejam erguidas benfeitorias úteis e voluptuárias, visando a valorização dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; **(iv)** assessorar a Administradora e/ou a Gestora, conforme aplicável, em quaisquer questões relativas aos investimentos a serem realizados ou já realizados pelo Fundo, através da identificação, avaliação e acompanhamento dos ativos imobiliários, bem como da recomendação à Administradora e/ou à Gestora da alienação ou da aquisição dos ativos imobiliários, inclusive mediante a elaboração de análises técnicas e econômico-financeiras, se for o caso, sempre observada a liquidez necessária ao Fundo, a fim de atender aos prazos de amortização e/ou distribuição de rendimentos, conforme aplicável, estabelecidos no Regulamento, sem necessidade de aprovação em assembleia geral do cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de ativos imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se solicitado pela Administradora, devendo, inclusive, diligenciar no sentido de obter todas as informações concernentes ao risco do negócio, por si, ou através da contratação de terceiros autorizados previamente pela Administradora, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em valores mobiliários; **(v)** administração das locações, arrendamentos, vendas e/ou da exploração de outros direitos referentes aos ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando à: (v.1) representação do Fundo, nos termos da Procuração, perante os locatários ou compradores para a celebração, alteração, resolução, rescisão, renovação ou não, prorrogação ou não, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos celebrados com locatários, prestadores de serviço e outros pertinentes aos ativos imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar o patrimônio do Fundo, observado que os contratos celebrados pelo Consultor Imobiliário em nome do Fundo deverão: (a) estar em conformidade com a legislação e a regulamentação aplicáveis, inclusive com as normas de natureza civil, tributária, regulatória e demais normas incidentes; (b) não conter disposições que sejam nulas, ilícitas, abusivas ou que possam resultar em obrigação de responsabilidade para o Fundo, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicáveis; (c) não estabelecer condições que impliquem renúncia, pelo Fundo, a direitos que não possam ser validamente renunciados ou que sejam incompatíveis com a legislação aplicável; (d) não atribuir ao Fundo ou aos seus prestadores de serviços obrigações, custos ou responsabilidades que não estejam relacionadas às obrigações legalmente atribuídas ao locador; e (e) conter as disposições necessárias à adequada proteção dos interesses do Fundo, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis; (v.2) ao controle de contas a pagar e receber dos ativos imobiliários, incluindo a cobrança de aluguéis; devendo cumprir quaisquer esclarecimentos ou solicitações emanadas pela Administradora e/ou pela Gestora, encaminhando a eles, mensalmente, cópia dos contratos e demais documentos que tiver celebrado, bem como relatório contendo os termos e condições dos contratos, negócios jurídicos e operações realizados, obrigando-se a prestar os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela Administradora e/ou pela Gestora, sendo que qualquer concessão de descontos e/ou abatimentos nos valores de locação que não sejam compatíveis com as práticas de mercado aplicáveis e impactem de forma relevante nas receitas do Fundo ou na distribuição de rendimentos aos cotistas dependerá de aprovação prévia e por escrito da Administradora e da Gestora; ; **(vi)** adicionalmente, para fins de atendimento às obrigações de diligência e monitoramento atribuídas à Administradora, o Consultor Imobiliário deverá: (a) encaminhar relatório mensal à Administradora contendo, no mínimo, informações sobre os locatários, índices de adimplência e inadimplência, receita imobiliária, vacância física e financeira, bem como os principais vencimentos contratuais previstos para os 24 (vinte e quatro) meses subsequentes; (b) encaminhar relatório trimestral contendo informações atualizadas sobre o ativo, incluindo seu estado de conservação, eventuais obras, manutenções relevantes, investimentos realizados ou previstos e perspectivas de comercialização; (c) comunicar imediatamente à Administradora a ocorrência de quaisquer eventos que possam impactar de forma relevante a receita, a ocupação ou o valor do ativo, incluindo, sem limitação, inadimplemento relevante de locatários, rescisão ou não renovação de contratos de locação, desocupação de áreas relevantes, sinistros, contingências relevantes e autuações administrativas; e (d) disponibilizar à Administradora, sempre que solicitado, documentos e informações adicionais necessários ao cumprimento de suas obrigações legais, regulatórias e fiduciárias; **(vii)** gerenciar os contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis integrantes ou que possam vir a integrar o patrimônio do Fundo, abrangendo: (a) indicação, prospecção e aprovação dos potenciais locatários, os quais poderão ser pessoa física ou jurídica; (b) verificação da idoneidade jurídica, se for o caso, e da capacidade financeira, com análise dos documentos cadastrais dos potenciais locatários; (c) negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes à locação, considerando os Imóveis, discutida com a Administradora e a Gestora, observado que, para todos os fins, os aluguéis deverão sempre ser ajustados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) ou qualquer outro índice de preços; (d) elaboração dos contratos de locação ou arrendamento, observadas as diretrizes estabelecidas no Contrato de Consultoria; (e) análise e aprovação das garantias contratuais constituídas em benefício do Fundo, incluindo a verificação de sua regular constituição, validade, eficácia e exequibilidade; (f) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas nos contratos de locação; (g) adoção de todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis, mediante indicação de assessor legal, a ser contratado pelo Fundo, para fazer cumprir as obrigações dispostas nos contratos de locação ou arrendamento, bem como para defender os interesses do Fundo nos termos do Contrato de Consultoria, observado que, após o recebimento de qualquer notificação judicial, extrajudicial, administrativa ou arbitral, a Administradora deverá ser imediatamente informado e qualquer demanda ou medida a ser realizada em nome do Fundo, bem como a documentação a ser protocolizada em seu nome, deverá ser previamente alinhada com a Administradora; **(viii)** efetivar a cobrança dos aluguéis em nome do Fundo, gerir procedimentos de cobrança, inclusive via boletos bancários, podendo receber os aluguéis e demais valores devidos ao Fundo, tais como multas e indenizações, em conta própria e repassar os valores ao Fundo até o 5º (quinto) Dia Útil após o recebimento dos valores pelo Consultor Imobiliário e, se for o caso, acompanhar eventuais procedimentos judiciais que se façam necessários

e aplicar as penalidades devidas, quando for o caso, nos termos dos contratos de locação que tiverem por objeto os Imóveis, agindo, para tanto, na qualidade de mandatário do Fundo, nos termos da Procuração; **(ix)** intermediar a exploração de direitos de superfície dos ativos imobiliários, monitorar e acompanhar os projetos e recomendação à Administradora para comercialização dos respectivos ativos imobiliários; **(x)** coordenar e acompanhar os processos de licenciamento, regularização e manutenção da conformidade regulatória dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo, conforme aplicável, obtenção e renovação de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), alvarás, licenças ambientais e demais autorizações exigidas pela legislação aplicável; **(xi)** analisar propostas de investimentos a serem encaminhadas à Administradora ou à Gestora, e indicar os investimentos a serem realizados pela Administradora ou à Gestora caso haja disponibilidade financeira do Fundo, observadas as diretrizes constantes do Regulamento; **(xii)** implementar, de ofício, as benfeitorias necessárias, visando à manutenção, conservação e reparos dos ativos imobiliários, limitado ao montante disposto no Contrato de Consultoria, desde que haja disponibilidade no Fundo, sem impacto na distribuição semestral de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, devendo sempre informar, em periodicidade mensal, a Administradora sobre as benfeitorias implantadas; **(xiii)** implementar, de ofício, as benfeitorias úteis e voluptuárias, visando à valorização dos ativos imobiliários, conforme definição de benfeitorias prevista no Código Civil Brasileiro, limitado ao montante disposto no Contrato de Consultoria, desde que haja disponibilidade no Fundo, sem impacto na distribuição semestral de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, devendo sempre informar, em periodicidade mensal, a Administrador sobre as benfeitorias implantadas; **(xiv)** a implementação de (a) benfeitorias necessárias cujo valor estimado e agregado seja igual ou superior a R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), corrigidos anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC-M) a partir da data de assinatura deste Contrato de Consultoria ou (b) benfeitorias úteis e voluptuárias cujo valor estimado e agregado seja igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), corrigidos anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC-M) a partir da data de assinatura do Contrato de Consultoria, sempre desde que haja disponibilidade no Fundo e sem impacto na distribuição semestral de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, dependerá de aprovação prévia da Administradora e da Gestora e, quando aplicável, de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no artigo 31 da Res. CVM 175, devendo sempre informar, em periodicidade mensal, a Administradora sobre as benfeitorias implantadas; **(xv)** monitorar e acompanhar projetos e obras nos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; **(xvi)** auxiliar a Administradora e a Gestora na elaboração dos relatórios previstos no artigo 36 da Resolução CVM 175, encaminhando à Administradora e à Gestora, anualmente, as informações e propostas previstas no Contrato de Consultoria**; (xvii)** subsidiar a Administradora e a Gestora com as informações pertinentes aos ativos imobiliários para que estes possam exercer o direito de voto do Fundo em eventual assembleia dos ativos imobiliários; **(xviii)** exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo; **(xix)** acompanhar, sugerir e avaliar oportunidades de melhorias ao Administrador e à Gestora e desenvolver relacionamento com os locatários dos ativos imobiliários; **(xx)** acompanhar e monitorar continuamente a evolução dos ativos imobiliários integrantes da carteira de investimento do Fundo dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras; **(xxi)** auxiliar e prestar suporte à Administradora e à Gestora na condução e execução da estratégia de desinvestimento em Imóveis, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, declarando estar ciente das normas e políticas de distribuição de rendimentos e de amortização extraordinária das cotas, conforme o caso, previstas no Regulamento; **(xxii)** sem prejuízo da elaboração de quaisquer outros estudos, análises e relatórios de investimento realizados pelo Fundo em ativos imobiliários que entender necessários, elaborar o relatório de aquisição, conforme definido no contrato de consultoria; **(xxiii)** realizar vistorias, inspeções e acompanhamento das condições físicas, operacionais e de conservação dos ativos imobiliários; **(xxiv)** fornecer à Administradora, juntamente ao Relatório de Aquisição, os dados, informações, documentos, análises e estudos que fundamentaram a elaboração do respectivo Relatório de Aquisição e da recomendação da aquisição de Imóveis ou de outros ativos imobiliários, incluindo os documentos e esclarecimentos relevantes, bem como esclarecer qualquer questionamento adicional que a Administradora possa vir a ter com relação ao Relatório de Aquisição e à recomendação efetuada em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da solicitação de esclarecimentos pela Administradora; **(xxv)** enviar à Administradora e à Gestora cópia de todas as convocações para reuniões e assembleias de condôminos e ocupantes dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, bem como cópias de alterações ao regimento interno dos condomínios dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, sendo certo que quaisquer alterações materiais ao regimento interno dependerão de aprovação prévia e por escrito da Administradora; **(xxvi)** indicar, acompanhar, supervisionar e fiscalizar, à sua responsabilidade, as empresas e os prestadores de serviço responsáveis pela implementação das benfeitorias, manutenção, conservação e reparos dos ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, às empreiteiras, arquitetos, administradoras imobiliárias, corretoras e empresas de intermediação, e demais empresas e profissionais essenciais às benfeitorias que serão efetuadas nos Imóveis, observados os termos do Contrato de Consultoria; **(xxvii)** acompanhar a contratação ou a renovação das contratações de seguro atualmente existentes, conforme o caso, para os ativos imobiliários, de apólices de seguro com cobertura de risco patrimonial, com seguradora idônea, indicando o Fundo como único beneficiário, bem como acompanhar eventual regulação de sinistros, se aplicável; **(xxviii)** participar, sempre que solicitado pela Administradora e/ou pela Gestora, de reuniões internas ou externas para discutir, avaliar ou negociar condições relativas aos ativos imobiliários de titularidade do Fundo; **(xxix)** prestar as informações que lhe forem solicitadas pela Administradora, pela Gestora e/ou pelos cotistas do Fundo, quando aplicável; **(xxx)** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Consultor Imobiliário (exceto a remuneração prevista no Contrato de Consultoria), sendo-lhe vedado o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente por meio de partes relacionadas, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão de investimento para o Fundo, salvo nas hipóteses expressamente autorizadas na legislação em vigor; **(xxxi)** manter as autorizações

que lhe sejam aplicáveis; **(xxxii)** votar e representar o Fundo nas assembleias das associações e/ou condomínios edilícios aos quais os ativos imobiliários estejam vinculados, agindo sempre em benefício do Fundo e fornecer à Administradora, em até 2 (dois) Dias Úteis após o respectivo voto, cópia do voto proferido; e **(xxxiii)** contratar assessores legais e consultores técnicos em nome do Fundo para suporte na elaboração do Relatório de Aquisição, desde que previamente informado à Administradora.

As recomendações do Consultor Imobiliário possuem caráter consultivo, cabendo à Gestora e/ou à Administradora, conforme aplicável, a decisão final de investimento e desinvestimento. A Gestora e a Administradora se comprometem, contudo, a observar as recomendações do Consultor Imobiliário, nos termos e limites previstos no Regulamento, no respectivo contrato de consultoria e na legislação e regulamentação aplicáveis.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VER OS FATORES DE RISCO DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PREVISTOS NAS PÁGINAS 16 A 37 DESTE PROSPECTO.

CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS, PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DOS RECURSOS INDICADA.

PARA REALIZAÇÃO DA OFERTA, A GESTORA CONDUZIU, POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, DE MODO A CONSIDERAR POTENCIAIS PASSIVOS ENCONTRADOS NA AVALIAÇÃO E PRECIFICAÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, ASSIM COMO PARA ENDEREÇAR FATORES DE RISCO ESPECÍFICOS QUE ENTENDE APLICÁVEIS. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 12 A 37 DESTE PROSPECTO.

OS ATIVOS-ALVO POSSUEM ACORDOS DE INVESTIMENTO QUE, EMBORA TENHAM SEU CONTEÚDO ACORDADO, AINDA ESTÃO PENDENTES DE CELEBRAÇÃO, OS QUAIS ESTARÃO SUJEITOS A DETERMINADAS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DAS AQUISIÇÕES. CASO QUALQUER DOS ACORDOS DE INVESTIMENTO NÃO SEJA CELEBRADOS, OU AINDA CASO QUALQUER DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES DOS ACORDOS DE INVESTIMENTO E COMPRA E VENDA CELEBRADOS NÃO SEJA IMPLEMENTADA, A OFERTA PODERÁ SER CANCELADA E/OU O FUNDO TERÁ A PRERROGATIVA DE NÃO ADQUIRIR UM OU MAIS ATIVOS-ALVO SUPRAMENCIONADOS E UTILIZARÁ OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA - E QUE NÃO POSSAM SER UTILIZADOS NA AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS ATIVOS-ALVO – EM ATIVOS QUE ATENDAM À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, ASSIM COMO EM ATIVOS FINANCEIROS.

Os Ativos-Alvo da Oferta a serem adquiridos pelo Fundo foram objeto de prévia avaliação nos termos do §3º do artigo 40 da Resolução CVM 175. Os laudos de avaliação dos imóveis foram elaborados conforme o Suplemento H da Resolução CVM 175.

Em caso de não concretização da aquisição dos Ativos-Alvo pela Classe, os recursos captados na Oferta deverão ser destinados conforme a política de investimentos da Classe, conforme prevista no Quadro 11 do Anexo I ao Regulamento.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

A aquisição dos Ativos-Alvo pela Classe é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do inciso I, §1º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Conflito de Interesses (conforme abaixo definido) que representem maioria de votos dos cotistas presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das Cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas.

Após encerramento da Oferta, a Administradora convocará assembleia geral de cotistas com a finalidade de deliberação sobre atos que configurem conflito de interesses entre prestadores de serviço da Classe e os Ativos-Alvo a serem adquiridos ("Assembleia Geral de Conflito de Interesses"), que será realizada remotamente a partir do procedimento de consulta formal, observada a Política de Investimento do Fundo.

Para tanto, a Administradora e a Gestora disponibilizarão aos Investidores uma minuta de procuração, nos termos dos artigos 684 e 686 do Código Civil Brasileiro, com a finalidade de viabilizar a prática, em nome dos Investidores e por sua conta, de todos os atos necessários para manifestação de voto na Assembleia Geral de Conflito de Interesses ("Procuração de Conflito de Interesses"),

no mesmo ato da assinatura dos Documentos de Aceitação da Oferta ou envio de ordem de investimento, a qual poderá ser outorgada pelos Investidores, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Conflito de Interesses pela aquisição dos Ativos-Alvo, desde que atendidos os critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo nela previstos, observado o detalhamento contido no modelo da procuração para representação na Assembleia Geral de Conflito de Interesse na forma do Anexo VI deste Prospecto.

A aprovação e as respectivas Procurações de Conflito de Interesses terão validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável com recursos captados no âmbito da Oferta, tendo em vista que nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, tal aquisição configura potencial conflito de interesses.

Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o investidor concorde ou não com a aquisição, pelo Fundo, dos Ativos-Alvo. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora, para a Gestora, para o Consultor Imobiliário ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesses poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Conflito de Interesses. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue à Administradora, de forma física, em sua sede, ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: assembleias@interdtvm.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para a Administradora, no endereço eletrônico: assembleias@interdtvm.com.br; ou, ainda, (iii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia Geral de Conflito de Interesses, via sistema disponibilizado pela Administradora.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175.

CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, A CLASSE PODERÁ NÃO ENCONTRAR ATIVOS SEMELHANTES AOS ATIVOS-ALVO E IRÁ DESTINAR OS VALORES DA OFERTA PARA AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE E O PREVISTO NO ITEM 3.1 DESTE PROSPECTO.

Na hipótese de a Assembleia de Cotistas não aprovar a aquisição dos Ativos-Alvo, os recursos captados no âmbito da Oferta serão destinados em conformidade com a Política de Investimento da Classe e observado o disposto no Regulamento. Nessa hipótese, poderão ser adquiridos outros ativos compatíveis com os objetivos e a política de investimento da Classe, não havendo garantia de que tais ativos apresentem características, perfil de risco, potencial de valorização ou expectativa de retorno equivalentes aos Ativos-Alvo originalmente descritos neste Prospecto.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE (I) AS HIPÓTESES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES ENVOLVENDO A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, (II) OS MECANISMOS DE GOVERNANÇA PREVISTOS PARA DELIBERAÇÃO DA MATÉRIA PELA ASSEMBLEIA DE COTISTAS E (III) OS RISCOS DECORRENTES DA APROVAÇÃO OU DA NÃO APROVAÇÃO DA OPERAÇÃO, CONSULTE AS SEÇÕES "FATORES DE RISCO" E "RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES", BEM COMO O REGULAMENTO.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Não haverá ordem de prioridade para a destinação dos recursos descrita na seção 3.1 deste Prospecto. Não obstante, em caso de Distribuição Parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, se os recursos captados não forem suficientes para aquisição dos Ativos-Alvo nas porcentagens indicadas na seção 3.1 acima **em conjunto**, a Administradora, em conjunto com a Gestora, darão outra destinação para os recursos da Oferta, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA,** obedecendo a política de investimentos da Classe prevista no Anexo I ao Regulamento e os limites de concentração previstos na regulamentação da CVM, podendo, inclusive, destinar os recursos ao pagamento de encargos da Classe e/ou despesas dos ativos da Classe. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

4. FATORES DE RISCO

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento da Classe, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo, a Classe e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, a reputação, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes, política governamental e regulatória: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar as atividades da Classe, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Além disso, a Classe está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios da Classe. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade da Classe.

O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino "Hamas" e o estado de Israel; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços

de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a Classe.

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão da Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, e o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que, em caso de venda de ativos integrantes da carteira da Classe e distribuição aos Cotistas, o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devida pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas da Classe e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação da Classe; ou, ainda; (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais: O Governo Federal pode intervir na economia do Brasil e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país, incluindo aqueles nos quais se inserem os Ativos-Alvo da Classe. Assim, as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos-Alvo podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, o valor do investimento inicial realizado pelos Cotistas.

Adicionalmente, a instabilidade política e institucional pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados, além de outros ativos em que a Classe possa investir. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

A incapacidade do governo em reverter a crise política e econômica do país e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos negativos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira da Classe, considerando tanto possíveis impactos nos Ativos-Alvo quanto no cenário geral do mercado de capitais brasileiro.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas da Classe: Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo. Dessa forma, o Investidor poderá sofrer perdas do capital aplicado, caso deseje negociar suas Cotas no mercado secundário no curto prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da

Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Assim, considerando que no âmbito da Classe não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe e/ou (iii) a Classe, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da Política de Investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade da Classe em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, eventuais alterações futuras na legislação tributária podem impactar adversamente o valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta: Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos-Alvo e dos outros ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Dessa forma, tais eventos podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas, impactando adversamente a rentabilidade da Classe e o valor de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo, a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

O tratamento tributário do Fundo e da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as

demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando a matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente o valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos jurídicos e de decisões judiciais desfavoráveis: A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido. Ainda, a Classe poderá ser ré em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que a Classe tenha reservas suficientes. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar a Classe e o valor de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos ativos da Classe: Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderá(ao) ser obrigada(s) a alienar os ativos ou liquidá-los a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos que componham a carteira da Classe.

No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio da Classe ou da negociação dos ativos imobiliários, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade de a Classe ser obrigada a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas e a efetiva data de aquisição dos ativos imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em ativos financeiros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse: Os atos e operações que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 e do Regulamento. Os mecanismos de governança previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento têm por finalidade mitigar as hipóteses de potencial conflito de interesses, assegurando que tais operações sejam previamente submetidas à deliberação específica e informada dos Cotistas. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações ou operações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, ou que, uma vez aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas, produzirão os resultados econômicos esperados pela Classe, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos e operações que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço, incluindo o Consultor Imobiliário, ou entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação

dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

No âmbito da presente Oferta, a principal hipótese de potencial conflito de interesses refere-se à aquisição dos Ativos-Alvo, cuja aquisição poderá configurar hipótese de potencial conflito de interesses em razão da relação existente entre seus alienantes e o Consultor Imobiliário, nos termos da Resolução CVM 175 e do Regulamento. Em razão dessa circunstância, a efetivação da aquisição dos Ativos-Alvo dependerá de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum previsto na regulamentação aplicável e no Regulamento.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas não aprove a aquisição dos Ativos-Alvo, os recursos captados com a integralização das Cotas serão destinados em conformidade com a Política de Investimento da Classe, observado o disposto no Regulamento, podendo ser utilizados para aquisição de outros ativos compatíveis com os objetivos de investimento da Classe. Não há garantia de que tais ativos apresentem características, perfil de risco, potencial de valorização ou expectativa de retorno equivalentes aos Ativos-Alvo originalmente descritos neste Prospecto. Além disso, a necessidade de identificação, negociação e aquisição de novos ativos poderá ocasionar atraso na alocação dos recursos captados, de modo que tal circunstância poderá afetar negativamente o preço e a rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, outras operações que configurem hipóteses de potencial conflito de interesses poderão surgir no curso das atividades da Classe. Caso tais operações sejam submetidas à Assembleia Geral de Cotistas e aprovadas pelos quóruns previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento, poderão ser implementadas ainda que não contem com a concordância da totalidade dos Cotistas, hipótese em que determinados Cotistas poderão discordar da conveniência da operação aprovada.

As hipóteses de potencial conflito de interesses e os respectivos mecanismos de governança previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento buscam conferir transparência e proteção aos Cotistas, mas não eliminam integralmente os riscos inerentes às operações dessa natureza. Dessa forma, eventual aprovação das operações submetidas à Assembleia Geral de Cotistas não representa garantia de que tais operações produzirão os resultados esperados pela Classe ou de que não poderão ocasionar impactos adversos ao patrimônio da Classe, à rentabilidade das Cotas ou aos interesses dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora e pelo Consultor Imobiliário: O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora do Fundo e pelo Consultor Imobiliário, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora e pelo Consultor Imobiliário, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e pelo Consultor Imobiliário e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e do Consultor Imobiliário e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelos Investidores. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora e pelo Consultor Imobiliário, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora e o Consultor Imobiliário não se responsabilizam pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário: Os empreendimentos investidos pela Classe poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e **(vi)** a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Adicionalmente, os Ativos-Alvo integrantes da carteira da Classe poderão estar sujeitos a procedimentos administrativos de regularização perante órgãos públicos competentes, incluindo, conforme aplicável, a obtenção de "Habite-se", aprovação de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), celebração e/ou revisão de termos de compromisso urbanísticos, pagamentos de contrapartidas não previstas ao Poder Público, obtenção ou renovação de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), licenças ambientais, alvarás e demais licenças aplicáveis, se houver. Não há garantia de que tais procedimentos, caso existentes, serão concluídos nos prazos estimados ou sem a imposição de exigências adicionais pelos órgãos competentes. Eventuais atrasos, condicionantes, indeferimentos ou custos adicionais poderão restringir a utilização econômica dos imóveis, impactar a celebração ou manutenção de contratos de locação, reduzir as receitas da Classe e afetar negativamente seu patrimônio, seus resultados e a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de exposição associada à locação e venda de imóveis: A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos alvo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos ativos alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pela Classe em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas, e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de vacância, revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento: A Classe poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos sejam a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos à Classe e/ou seus Cotistas. Os imóveis investidos pela Classe poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de o Cotista ter propriedade das Cotas e não dos ativos alvo: Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos-Alvo e outros ativos que se enquadrem na Política de Investimentos da Classe, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os ativos imobiliários, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, conforme disposto na regulamentação vigente. Dessa forma, os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas, e não de forma direta, de forma que o recebimento dos rendimentos pelos Cotistas dependerá da discricionariedade da Gestora, dentro das possibilidades previstas pela legislação aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação: Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pela Classe:

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará o não recebimento de receitas por parte da Classe, o que poderá fazer com que a Classe não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria a necessidade de os Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da Classe e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, a necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de aluguéis, gerando despesas extraordinárias à Classe;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis da Classe não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse da Classe proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior que defina o valor dos aluguéis, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;

(iii) existe o risco de vacância: mesmo que a empresa administradora dos ativos imobiliários aja de forma ativa e proba, há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e

(iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais a Classe está sujeita e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira: A Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo e a outros ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que a Classe obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo e aos ativos financeiros e, consequentemente, poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos da distribuição parcial da Oferta: Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que a Classe tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe estará condicionada aos Ativos-Alvo que a Classe conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito: o inadimplemento (não pagamento) ou atraso no pagamento de juros ou principal pelos emissores dos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe e/ou dos fundos investidos ou pelas contrapartes das operações da Classe, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial de tais emissores e/ou contrapartes, pode ocasionar a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras da Classe e ao seu cotista. Adicionalmente, pode haver custos adicionais nas hipóteses em que a Classe tente recuperar seus créditos por meio de ações judiciais, acordos extrajudiciais ou outros. A Classe está sujeita a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido nos casos dos eventos ora indicados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Liquidez: Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas somente poderá negociá-las em mercados de balcão ou bolsa de valores em que as cotas sejam admitidas para negociação. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário: O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira da Classe. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pela Classe em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas da Classe. Adicionalmente, não será devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora, pelo Consultor Imobiliário, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pela Classe e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito dos Ativos-Alvo: A Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos-Alvo que componham a carteira da Classe. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos da Classe estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Ativos-Alvo. A Administradora, a Gestora ou o Consultor Imobiliário não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos-Alvo, bem como por eventuais variações na performance da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, a Classe poderá: **(i)** ter reduzida a sua rentabilidade, **(ii)** sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou **(iii)** ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relacionado às licenças, autorizações e alvarás dos locatários:

Os Locatários dos imóveis integrantes da carteira da Classe são responsáveis, nos termos dos respectivos contratos de locação, pela obtenção, manutenção e renovação das licenças, autorizações, alvarás e demais atos administrativos necessários ao exercício regular de suas atividades. O eventual descumprimento dessas obrigações poderá ensejar aplicação de multas, interdição de estabelecimentos, suspensão de atividades ou outras sanções administrativas, podendo afetar a capacidade operacional dos locatários, ocasionar inadimplemento das obrigações locatícias, renegociações contratuais, aumento da vacância ou redução das receitas da Classe. Embora os contratos atribuam tais responsabilidades aos locatários, não há garantia de que tais eventos não produzam impactos indiretos sobre os imóveis, a exploração econômica dos Ativos-Alvo e os resultados da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desvalorização dos imóveis: A queda no valor dos Ativos-Alvo pode implicar queda no valor de sua locação, comprometendo o retorno dos valores investidos pela Classe. Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento

pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis investidos pela Classe e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos-Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pela Classe: Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos-Alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de Ativos-Alvo podem afetar adversamente as atividades da Classe e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação da Classe e dos respectivos Ativos-Alvo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta: Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor à perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e dos ativos da carteira da Classe: Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado: Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por

qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial. Sendo assim, os Cotistas devem estar cientes de que o retorno do investimento realizado nas Cotas poderá ser menor do que o inicialmente pretendido, o que poderá levar o Investidor a perdas financeiras e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de disponibilidade de caixa: Caso a Classe não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas da Classe, convocando os Cotistas para que em assembleia de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos à Classe. Caso ocorra uma nova emissão de novas Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções: A Classe, a Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Sendo assim, as informações contidas neste Prospecto e nos materiais de divulgação da Oferta podem não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelos Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco regulatório: A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central, pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN") e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados da Classe. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas da Classe decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a Classe poderá ser afetada adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas da Classe; e

(ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas da Classe decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos Ativos: Alguns dos ativos financeiros que comporão a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos financeiros da carteira da Classe, bem como a precificação dos ativos financeiros podem ser adversamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação à exploração de imóveis alvos da Classe: Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de sinistro e não contratação de seguro: Não é possível assegurar que na locação ou arrendamento dos imóveis será contratado algum tipo de seguro. Ainda, alguns imóveis podem não ter seus seguros patrimoniais contratados diretamente pelo Fundo. Em tais casos, os locatários ou arrendatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguro patrimonial para os imóveis. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, independentemente do contratante, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Caso sejam verificados erros de engenharia em projetos de construção, otimização ou expansão ou ocorram sinistros ao longo da sua execução, tais erros ou sinistros poderão causar atrasos à conclusão das obras, além de prejuízos financeiros.

Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras, revoluções civis, desastres naturais e/ou inundações. Se os valores de indenizações eventualmente pagas pelas seguradoras não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos das apólices de seguro vier a se materializar, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas e no valor das Cotas. Adicionalmente, caso os seguros dos imóveis não sejam renovados ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, de que tal sinistro não seja coberto pelo seguro ou não seja coberto nos mesmos termos que os atuais, o que pode ter um efeito adverso sobre o Fundo. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao imóvel eventualmente afetado. Tais ações judiciais poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre o detentor do interesse segurável e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas. Ainda, em caso de sinistro, o seguro contratado para os imóveis pode não ter o Fundo como beneficiário, de forma que a indenização do seguro será paga ao locatário dos imóveis. Nessa ocasião, o locatário deverá transferir ao Fundo a indenização do seguro ou obrigar-se a conduzir a reconstrução do imóvel objeto do sinistro. Nessa hipótese, não há como garantir que o locatário transferirá a indenização do seguro ao Fundo ou que conduzirá a reconstrução, o que poderá ocasionar prejuízo aos Cotistas. Ainda, em algumas hipóteses, é possível que o locatário assuma a responsabilidade pela reconstrução do imóvel em caso de sinistro e não há como garantir que o locatário concluirá a reconstrução ou ainda que a conduzirá em termos satisfatórios, o que poderá ocasionar prejuízo aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos: Os ativos financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Outros Ativos e Ativos Alvo que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital: Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia de Cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia de Cotistas, os Cotistas devem deliberar sobre I – cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea "b" da Resolução CVM 175; II – cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III – liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV – determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista da Classe será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos: A Classe poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, ou, ainda, de imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de

Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados através da Oferta ou suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos imobiliários. A ausência de imóveis e/ou ativos imobiliários para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Perdas Patrimoniais e Responsabilidade Limitada: Os cotistas responderão apenas pelo valor por eles subscritos. A Classe estará sujeita à insolvência.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da Desconsideração da Responsabilidade Limitada pelo Poder Judiciário: A legislação vigente trouxe para a indústria de fundos de investimentos a possibilidade de existência de classes de cotas com responsabilidade limitada ao valor das cotas. Como se trata de um instituto novo para a indústria de fundos, caso haja alguma disputa judicial, não há como garantir que a responsabilidade limitada do cotista será respeitada;

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do Setor Imobiliário: A Classe está sujeita a riscos relacionados ao Setor imobiliário, tais como eventuais dificuldades na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários, e desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários: No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome da Classe, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, a Classe poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de a Classe, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para a Classe, bem como na obtenção pela Classe dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos ativos alvo: Os ativos alvo estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. A Classe pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos ativos alvo. Nesta hipótese, a rentabilidade da Classe pode ser adversamente afetada.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao desenvolvimento e à construção de empreendimentos imobiliários: Nos termos do Regulamento, a Classe poderá investir no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, inclusive por meio de projetos de construção, e a Administradora, em nome da Classe, poderá adiantar quantias para tais projetos, destinadas exclusivamente à aquisição do terreno, à execução da obra ou ao lançamento comercial do empreendimento. Conforme descrito na Seção 16 "Outras Informações" deste Prospecto, a Classe poderá, ainda, adquirir terrenos para construção e imóveis em construção. Nessas hipóteses, há um longo período entre o início da realização do empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que comprometam o sucesso do empreendimento, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política. Além disso, a interrupção de fornecimento ou a falta de materiais e equipamentos de construção pode gerar atrasos na conclusão do empreendimento, e as obras podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado ou não ser concluídas. O atraso ou a não conclusão das obras pode postergar ou impedir a exploração do empreendimento e o recebimento das respectivas receitas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos a aumento de custos de construção dos empreendimentos imobiliários: Na hipótese de a Classe investir na construção ou no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, os custos de construção podem exceder a estimativa original, inclusive em razão de atrasos no cronograma das obras e da interrupção de fornecimento ou da falta de materiais e equipamentos de construção. Caso a Classe não tenha recursos disponíveis para fazer frente a tais custos, poderá ser necessária a realização de novas emissões de Cotas, hipótese em que o Cotista que não exercer seu direito de preferência poderá sofrer diluição de sua participação. O aumento dos custos de construção pode, ainda, comprometer o retorno esperado do empreendimento, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do potencial uso de derivativos: Nos termos do Regulamento, é vedada a realização, pela Classe, de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe, não sendo admitida, em qualquer hipótese, sua utilização para fins de alavancagem. Ainda que realizadas exclusivamente para fins de proteção, tais operações podem não produzir os efeitos pretendidos e gerar perdas para a Classe, em razão, entre outros fatores, de oscilações nos preços dos ativos subjacentes, de descasamentos entre a operação e a posição protegida e do inadimplemento das respectivas contrapartes, podendo, ainda, limitar ganhos que a Classe auferiria caso a operação não tivesse sido realizada. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar adversamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daquelas previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade: Não há como garantir que a Classe irá comprar todos os Ativos-Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos-Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta descritos na Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade da Classe e, consequentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica:

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais Ativos-Alvo, que foi conduzida por assessores jurídicos contratados pela Classe) apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos Ativos-Alvo. A aquisição dos Ativos-Alvo em virtude de não atendimento de condições precedentes, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, dos Cotistas.

Adicionalmente, faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade da Classe também.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à regularidade de área construída: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias: Os imóveis alvo podem apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam (i) licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; (ii) Auto de Vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e (iii) o Auto de Conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: (a) notificação para regularização, geralmente entre 15 (quinze) e 30 (trinta) dias; (b) multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e (c) a interdição do estabelecimento, caso as irregularidades persistam.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados ao Imposto Predial Territorial Urbano: Os Ativos-Alvo podem apresentar irregularidades em relação ao recolhimento do Imposto Territorial Urbano – IPTU. A falta ou atraso no pagamento do IPTU pode sujeitar o contribuinte a uma ação de execução fiscal movida pela União. A execução fiscal pode resultar na penhora do imóvel correspondente, mesmo se a propriedade houver sido transferida para um terceiro e as dívidas forem relativas a um período anterior à transferência, dada a natureza *propter rem* dos débitos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta: Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores: Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Classe e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas da Classe e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas da Classe e, por consequência, afetar a governança do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos da Classe em caso de liquidação deste: No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de concentração da carteira da Classe: A Classe poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo financeiro em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário: Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "(i)" e "(ii)" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "(iii)" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização e inexistência de quórum nas deliberações: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. Nesse caso, a Classe poderá ser prejudicada por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada da Classe. Adicionalmente, ainda que Cotistas minoritários manifestem votos em contrário à ordem do dia objeto da assembleia geral, as matérias objeto da deliberação podem vir a ser aprovadas desde que o quórum mínimo seja atendido. Nessa hipótese, a ordem do dia será aprovada e os Cotistas minoritários serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional: Os Ativos-Alvo e os outros ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, com o auxílio do Consultor Imobiliário, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. A Gestora, a Administradora e o Consultor Imobiliário podem não ser capazes de

aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação da Gestora, da Administradora e do Consultor Imobiliário. Adicionalmente, a capacidade da Gestora, da Administradora e do Consultor Imobiliário de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro da Gestora, da Administradora e do Consultor Imobiliário, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pela Gestora, pela Administradora e pelo Consultor Imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança: Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e à consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora, à Gestora e/ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, tais como o Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com a da Classe, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "(a)" a "(e)", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da importância da Gestora e do Consultor Imobiliário e sua substituição: A substituição da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora, que contará com o auxílio do Consultor Imobiliário, e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos-Alvo e de ativos financeiros. Assim, a eventual substituição da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento ou disposição ou alocação de ativos para outras partes: A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão para outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar ou vender determinados empreendimentos ou oportunidades a outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos. A Gestora não concedeu ao Fundo qualquer direito de preferência, exclusividade ou prioridade na aquisição de ativos sob gestão da Gestora, ou por suas afiliadas, de modo que não é possível garantir que tais ativos serão ofertados ao Fundo ou adquiridos por este no futuro.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora: Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento: A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo

a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. O objetivo do Fundo consiste na aquisição, venda e arrendamento de ativos imobiliários logísticos. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis do Fundo que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora e/ou da Administradora (conforme aplicável), com o auxílio do Consultor Imobiliário, na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de ser realizada uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou alienação de ativos imobiliários e dos ativos financeiros pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos ativos alvo e outros ativos, na manutenção dos ativos alvo e dos outros ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos alvo e dos outros ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais: Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pela Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da

obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sujeição dos imóveis da Classe a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória: Os contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito à interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias: A Classe, na qualidade de proprietária dos imóveis que compõem a carteira do Fundo, estará eventualmente sujeita aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis da Classe, o que poderá dificultar a capacidade da Classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos: A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística (ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pela Classe), em áreas próximas às áreas em que se situam os ativos alvo da Classe poderão impactar adversamente a capacidade de a Classe locar e renovar a locação de espaços dos ativos alvo da Classe em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da Classe para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis: A Classe poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando à Classe diminuição de ganhos, ou (ii) caso a Gestora decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à dispensa de análise prévia dos documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático: A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da Emissão e da Oferta constantes dos documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Classe.

Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados: Nos termos da Política de Investimentos (conforme adiante definido), a Classe poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para a Classe, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel à Classe ou acarretar a ineficácia da aquisição pela Classe. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, a Classe perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de formalização das garantias atreladas aos ativos: As eventuais garantias outorgadas no âmbito das operações dos ativos deverão atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Falhas na elaboração e formalização das respectivas garantias, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro no cartório competente podem afetar os eventos relacionados à eventual execução das respectivas garantias e, consequentemente, afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas: No caso de realização de novas emissões de Cotas pela Classe, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas da Classe em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada da Classe: A Classe poderá ser liquidada antecipadamente em qualquer das situações descritas no Regulamento, com o consequente resgate das Cotas e pagamento dos valores correspondentes a cada um dos Cotistas, que poderão não receber a rentabilidade esperada ou, ainda, conseguir recuperar o capital investido nas Cotas, bem como poderão ter seu horizonte original de investimento reduzido e, consequentemente, poderão não conseguir reinvestir os recursos investidos com a mesma remuneração proporcionada até então pela Classe, não sendo devida pela Classe, Administradora ou Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à não celebração dos acordos de investimento correspondentes aos Ativos-Alvo na data deste Prospecto: Na data deste Prospecto, os termos e condições dos acordos de investimento relativos à aquisição dos Ativos-Alvo pela Classe ("Documentos de Aquisição") foram negociados entre as partes, mas tais Documentos de Aquisição ainda não foram

assinados, de modo que não constituem, nesta data, obrigação vinculante das respectivas partes. A celebração dos Documentos de Aquisição constitui uma das Condições Precedentes da Oferta e deverá ocorrer até a Data de Liquidação. Não há garantia de que os Documentos de Aquisição serão efetivamente celebrados, podendo as contrapartes, entre outras hipóteses, desistir da operação, condicioná-la a termos distintos ou celebrá-la com terceiros, sem que a Classe disponha de meios para exigir sua celebração ou de direito a qualquer indenização.

Caso os Documentos de Aquisição não sejam celebrados até a Data de Liquidação, ou sejam celebrados em termos substancialmente distintos daqueles descritos neste Prospecto, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério e observado o disposto no Contrato de Distribuição, dispensar a referida Condição Precedente, conceder prazo adicional para seu implemento ou decidir pela não continuidade da Oferta, o que poderá ensejar a modificação, a suspensão, a revogação ou o cancelamento da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, com a restituição dos valores eventualmente depositados pelos Investidores de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Ainda que a Oferta seja liquidada, a Classe poderá não adquirir um ou mais Ativos-Alvo, ou adquiri-los em condições menos favoráveis, hipótese em que os recursos captados poderão ser destinados a outros ativos compatíveis com a política de investimento da Classe ou permanecer aplicados em Ativos Financeiros, não havendo garantia de que tais ativos apresentem características, perfil de risco ou expectativa de retorno equivalentes aos Ativos-Alvo, nem de que o Estudo de Viabilidade permanecerá válido, o que poderá afetar adversamente a rentabilidade da Classe e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes: O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido), sendo certo que o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das referidas Condições Precedentes, as quais estão descritas no item 11.1 deste Prospecto.

Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 11.1 deste Prospecto, as Condições Precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder, a Classe, a Administradora e a Gestora de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência o Coordenador Líder, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar à referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual modificação ou revogação da Oferta. Neste caso, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e o Coordenador Líder, a Classe, a Administradora e a Gestora não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 11.1 da seção “11. Contrato de Distribuição”.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS, COMO OS DESCRITOS NO REGULAMENTO DO FUNDO, ALÉM DAQUELES ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

5. CRONOGRAMA

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

O cronograma indicativo com os principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista [1] [2]
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto e da Lâmina	16/10/2026
2	Início das apresentações para potenciais Investidores (*roadshow*)	26/10/2026
3	Divulgação do Comunicado ao Mercado e disponibilização da nova versão deste Prospecto	18/11/2026
4	Período para manifestação de desistência pelos Investidores	19/11/2026 a 26/11/2026
5	Divulgação de Comunicado ao Mercado e disponibilização das novas versões deste Prospecto, da Lâmina e do Regulamento com pequenos aprimoramentos realizados, a fim de manter a consistência redacional entre os documentos	27/11/2026
6	Início do período de recebimento dos Documentos de Aceitação da Oferta e do período previsto para a primeira liquidação no âmbito do período de recebimento dos Documentos de Aceitação da Oferta e do Procedimento de Alocação[2]	30/11/2026
7	Encerramento do período de recebimento dos Documentos de Aceitação da Oferta, bem como da última liquidação no âmbito do período de recebimento dos Documentos de Aceitação da Oferta e do Procedimento de Alocação[2]	11/12/2026
8	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	21/04/2027

(1) *Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto e da Lâmina.*

(2) *As datas indicadas acima são estimativas.*

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM "7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" NA PÁGINA 44 DESTE PROSPECTO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, CONFORME PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR ESTES, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E DA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DA B3 E EXCLUSIVAMENTE ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO "RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA", NA PÁGINA 30 DESTE PROSPECTO.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, indicados abaixo: **(i)** este Prospecto; **(ii)** os anúncios da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; **(iii)** informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; **(iv)** informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; **(v)** informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas; e **(vi)** quaisquer outras informações referentes à Oferta:

Administradora: https://inter.co/inter-dtvm/ (neste *website*, buscar por "GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: https://inter.co/inter-dtvm/ (neste *website*, buscar por "GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: https://www.afrealestate.com.br/#compliance;

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar o ano "2026", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "Gatti Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada" e, então, clicar em na opção desejada);

Fundos.NET, administrado pela B3: **https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Gatti Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada" Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada).

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: **(i)** assinará um termo de adesão ao Regulamento ("Termo de Adesão ao Regulamento"), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos Documentos de Aceitação da Oferta, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Para fins da Oferta, "Dia Útil" ou "Dias Úteis" significa qualquer dia, exceto **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Cotas

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de Cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá diluição econômica dos Cotistas.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo e que não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento para formação do preço, o Preço por Cota foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço por Cota será fixo até a data de encerramento da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes da Classe, exceto pelos Investimentos Temporários (conforme abaixo definido), conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, observado que as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário somente após a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3 e exclusivamente entre investidores qualificados.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo.

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 16 A 36 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTA CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO CONSTITUI GARANTIA DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS A UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 69 e 70 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

No caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação de oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto neste parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em

favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o registro ou indeferir o requerimento de registro automático.

O Coordenador Líder da Oferta e os Ofertantes deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes do Contrato de Distribuição ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida abaixo), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como de seus fundamentos.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação ("Critérios de Aceitação da Oferta").

Caso o Investidor indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor (conforme abaixo definido).

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nas respectivas ordens de investimento, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA E CONSEQUENTE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA", NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO.

Condições Precedentes

Observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: **(i)** a obtenção do registro automático da Oferta pela CVM; **(ii)** a disponibilização da Lâmina e do Prospecto nos Meios de Divulgação; e **(iii)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens "(ii)" e "(iii)" deverão, nos termos do caput do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto. As Condições Precedentes devem ser verificadas até data da concessão do registro automático da Oferta pela CVM e a manutenção até a data de liquidação da Oferta como condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada a Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam pessoas físicas ou pessoas jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil ("Investidores Qualificados" ou, simplesmente, "Investidores").

O plano de distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Qualificados;

(ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto, da Lâmina e da divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(iii)" abaixo;

(iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;

(iv) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: (a) a obtenção do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e do Prospecto nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do caput do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro;

(v) até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;

(vi) o Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas, deverá formalizar seu Documento de Aceitação direta e exclusivamente junto ao Coordenador Líder;

(vii) o Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar Documento de Aceitação para o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação;

(viii) os Investidores deverão indicar no Documento de Aceitação a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial;

(ix) o Coordenador Líder deverá manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação, sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Cotas no âmbito da Oferta previsto no item "Critério de Rateio da Oferta" abaixo, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;

(x) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item "(ix)" acima, e que poderá ser formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, tal como o respectivo boletim de subscrição e compromisso de investimento, conforme aplicável ("Documento de Aceitação"). O Documento de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

(xi) toda e qualquer ordem de investimento no âmbito da Oferta deve ser realizada obrigatoriamente pelo Coordenador Líder, que será responsável pela transmissão ao Escriturador e/ou à B3, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação, não havendo para esta Oferta o envolvimento de participantes especiais;

(xii) o Escriturador e/ou a B3, conforme o caso, consolidará os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores, sendo que o Coordenador Líder deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(xiii) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados deverão formalizar sua aderência ao Regulamento mediante o termo aplicável ("Termo de Adesão ao Regulamento"), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;

(xiv) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;

(xv) posteriormente à (a) obtenção do registro da Oferta (b) disponibilização do Prospecto nos Meios de Divulgação; e (c) divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Prospecto e neste Contrato; e

(xvi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Os Investidores interessados em subscrever Cotas deverão apresentar ao Coordenador Líder, durante o Período de Distribuição, o respectivo Documento de Aceitação.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido, única e exclusivamente, pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando as ordens de investimento sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; e (iii) realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores ("Procedimento de Alocação").

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Critério de Rateio da Oferta

Caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores seja superior à quantidade de Cotas objeto da Oferta, as Cotas serão rateadas entre os Investidores, inclusive aqueles formalizados por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, de forma discricionária, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, limitado ao valor individual de cada Documento de Aceitação e à quantidade total de Cotas da Oferta, observado em todo caso a aplicação do Valor do Ajuste de Fração, conforme aplicável, de modo que existe a possibilidade de que as intenções de investimento dos Investidores formalizadas por meio de seus Documentos de Aceitação da Oferta sejam atendidas parcialmente, sem prejuízo da eventual redução em decorrência do condicionamento previsto para casos de Distribuição Parcial ("Critério de Rateio da Oferta").

A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, inclusive na hipótese de integralização das Cotas em bens e direitos, sendo que eventual Valor do Ajuste de Fração deverá ser pago em moeda corrente nacional pelo Fundo aos respectivos Investidores. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor e ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas por eles indicada no respectivo Documento de Aceitação.

Na aplicação do Critério de Rateio da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá priorizar os Investidores que melhor atendam aos objetivos da Oferta, incluindo a constituição de uma base diversificada de Investidores, com diferentes perfis e perspectivas de investimento, bem como o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

No caso de um potencial Investidor apresentar mais de um Documento de Aceitação, os Documentos de Aceitação da Oferta serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio do Coordenador Líder e/ou dos Ofertantes com determinado Investidor, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA CLASSE QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 16 A 37 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE A CLASSE ESTÁ EXPOSTA, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Ato de Aprovação da Oferta, constante no Anexo II deste Prospecto.

O Fundo e a Classe serão registrados na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "*Código de Ofertas Públicas*" e nas "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", ambos da ANBIMA, conforme em vigor ("Código de Ofertas da ANBIMA", e, quando em conjunto com o Código ANBIMA, os "Códigos ANBIMA").

A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas serão distribuídas exclusivamente pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

O Preço por Cota já está definido na data deste Prospecto. Ademais, não foi e nem será adotado qualquer procedimento de coleta de intenções para precificação das Cotas ou para determinação do volume da Emissão (*bookbuilding*).

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão registradas para: **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou à Classe, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Classe, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022 e do Regulamento para "Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados" pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

A Classe não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas da Classe.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez ou **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 100 (cem) Cotas, correspondente a R$10.000,00 (dez mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido no caso de Distribuição Parcial, se o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de emissão da Classe, observado o limite máximo de aplicação por Investidor, conforme previsto neste Prospecto, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que: **(i)** se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; **(ii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e **(iii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da Classe e do investimento nos ativos alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento realizado pela Classe, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora, em conjunto com o Consultor Imobiliário, no Anexo IV deste Prospecto ("Estudo de Viabilidade").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora e o Consultor Imobiliário não se responsabilizam por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, às exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto da oferta

Nos termos da Resolução CVM 175, do Regulamento e da regulamentação aplicável, determinadas operações envolvendo a Classe, a Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário, os demais prestadores de serviços essenciais, os Cotistas ou pessoas a eles ligadas poderão configurar hipóteses de potencial conflito de interesses, em que sua realização dependerá da observância dos mecanismos de governança previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento, incluindo, quando exigido, aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

No âmbito da presente Oferta, o conflito de interesses refere-se à aquisição dos Ativos-Alvo, cuja efetivação dependerá da aprovação da Assembleia de Cotistas, na forma prevista na Resolução CVM nº 175 e no Regulamento.

Os demais relacionamentos descritos nesta Seção decorrem das atividades regularmente desempenhadas pelos prestadores de serviços da Classe e não configuram, por si sós, hipóteses de potencial conflito de interesses, sem prejuízo da observância dos mecanismos de governança previstos na regulamentação aplicável caso determinada operação venha a enquadrar-se nas hipóteses previstas na Resolução CVM 175 ou no Regulamento.

Relacionamento entre a Inter DTVM, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e a Gestora

A Administradora e a Gestora mantêm relacionamento comercial decorrente das atividades regularmente desempenhadas por ambas no mercado de capitais.

A contratação da Administradora para atuar como Coordenador Líder da Oferta observa os requisitos previstos na regulamentação aplicável, sendo que a remuneração devida em razão da estruturação e da coordenação da Oferta constitui encargo da Classe, nos termos do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

A Administradora e a Gestora poderão, no curso normal de suas atividades, manter outros relacionamentos comerciais, inclusive no âmbito de futuras ofertas públicas, operações estruturadas, administração e gestão de fundos de investimento ou prestação de outros serviços relacionados ao mercado financeiro e de capitais, sempre observada a regulamentação aplicável.

A atuação da Administradora, como Administradora da Classe e Coordenador Líder da Oferta, bem como o relacionamento comercial existente entre a Administradora e a Gestora, não caracteriza, por si só, hipótese de potencial conflito de interesses, permanecendo ambas obrigadas a observar seus deveres legais, regulatórios e fiduciários, bem como os mecanismos de governança previstos na Resolução CVM nº 175 e no Regulamento.

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não identificaram hipóteses de potencial conflito de interesses decorrentes exclusivamente dos relacionamentos acima descritos.

Para maiores informações acerca das hipóteses de potencial conflito de interesses relacionadas à aquisição dos Ativos-Alvo, consulte as Seções "Destinação dos Recursos", "Fatores de Risco" e "Relacionamento e Conflito de Interesses" deste Prospecto, bem como o Regulamento.

Atuação do Inter DTVM como Administradora, Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador

A Administradora também desempenhará as funções de Custodiante e Escriturador das Cotas da Classe, bem como atuará como Coordenador Líder da Oferta, nos termos dos contratos celebrados no âmbito da estruturação da Oferta e observado o disposto na regulamentação aplicável.

A concentração das referidas funções na Administradora decorre da estrutura da Oferta e da prestação de serviços regularmente exercida por instituições integrantes de seu grupo econômico, não caracterizando, por si só, hipótese de potencial conflito de interesses.

A remuneração devida à Administradora em decorrência da prestação dos serviços de coordenação da Oferta constitui encargo da Classe, nos termos do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

A remuneração devida pelos serviços de administração, custódia e escrituração observará o disposto no Regulamento e nos respectivos contratos celebrados pela Classe.

No curso normal de suas atividades, a Administradora, o Custodiante, o Escriturador e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos poderão manter relacionamentos comerciais entre si ou com a Gestora, inclusive no âmbito da prestação de serviços relacionados ao mercado financeiro e de capitais, sem que tais relacionamentos caracterizem, por si sós, hipótese de potencial conflito de interesses.

Na data deste Prospecto, não foram identificadas hipóteses de potencial conflito de interesses decorrentes exclusivamente dos relacionamentos acima descritos.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Gestora e/ou outras sociedades de seu grupo econômico mantêm relacionamento comercial com o Coordenador Líder e/ou com as sociedades do seu grupo econômico.

Não obstante, o Custodiante e o Escriturador poderão no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante e/ou Escriturador ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora, o que não configura situação de conflito de interesses.

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Relacionamento entre o Consultor Imobiliário e os Ativos da Classe

Os Ativos-Alvo da Oferta a serem adquiridos pelo Fundo foram objeto de prévia avaliação nos termos do §3º do artigo 40 da Resolução CVM 175. Os laudos de avaliação dos imóveis foram elaborados conforme o Suplemento H da Resolução CVM 175. Ainda assim, a aquisição dos Ativos-Alvo pela Classe poderá configurar hipótese de potencial conflito de interesses, na medida em que envolve ativos vinculados a pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento.

Em razão dessa circunstância, a aquisição dos Ativos-Alvo dependerá de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, a ser realizada após o encerramento da Oferta e a integralização das Cotas, observado o quórum previsto na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

A submissão da matéria à Assembleia de Cotistas constitui mecanismo de governança destinado a assegurar que a deliberação acerca da operação seja realizada de forma transparente e informada pelos Cotistas, permitindo que avaliem previamente a conveniência da aquisição dos Ativos-Alvo à luz das informações divulgadas neste Prospecto, no Regulamento e nos demais documentos da Oferta.

A Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses, considerando que a aquisição dos Ativos-Alvo somente poderá ser realizada caso aprovada pelos Cotistas, na forma prevista na regulamentação aplicável e no Regulamento.

Caso a Assembleia de Cotistas não aprove a aquisição dos Ativos-Alvo, os recursos captados na Oferta serão destinados em conformidade com a Política de Investimento da Classe, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento, podendo ser adquiridos outros ativos compatíveis com os objetivos de investimento da Classe.

O Consultor Imobiliário participa da estrutura da Oferta na qualidade de prestador de serviços especializado responsável pelas atividades previstas no Regulamento, permanecendo sujeito aos deveres, responsabilidades e limitações estabelecidos na regulamentação aplicável e no Regulamento, inclusive no que se refere às hipóteses de potencial conflito de interesses.

Relacionamento entre a Gestora e os Ativos da Classe

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia de Cotistas, a Classe não está autorizada a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas.

Conforme disposto no Capítulo 3 deste Prospecto, existe potencial conflito de interesses na aquisição dos Ativos-Alvo da Classe, sendo que a destinação dos recursos oriundos da Oferta dependerá de aprovação por meio de Assembleia de Conflito de Interesses.

Relacionamento entre a Administradora e os Ativos da Classe

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia de Cotistas, a Classe não está autorizada a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175.

Potenciais Conflitos de Interesses

Conforme previsto na Resolução CVM 175, no Regulamento e neste Prospecto, determinadas operações envolvendo a Classe, a Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário, os demais prestadores de serviços essenciais, os Cotistas ou pessoas a eles ligadas poderão configurar hipóteses de potencial conflito de interesses.

Nessas hipóteses, a realização da operação dependerá da observância dos mecanismos de governança previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento, incluindo, quando exigido, aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

No âmbito da presente Oferta, a hipótese de potencial conflito de interesses decorre da pretendida aquisição, pela Classe, dos Ativos-Alvo de titularidade de sociedades controladas pelo Consultor Imobiliário ou por pessoas a ele ligadas, circunstância que sujeita a operação ao procedimento previsto no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e no Regulamento. Por essa razão, a aprovação da aquisição dos Ativos-Alvo pela Classe, assim como do exercício do direito de voto por partes relacionadas que sejam cotistas do Fundo no momento da aquisição dos Ativos-Alvo, será objeto de deliberação pelos Cotistas em Assembleia Geral de Conflito de Interesses, nos termos descritos no item 3.2 deste Prospecto.

A submissão da matéria à Assembleia de Cotistas constitui mecanismo de governança destinado a assegurar transparência, adequada divulgação das informações relevantes e deliberação específica e informada pelos Cotistas acerca da realização da operação, em adição aos procedimentos de prévia avaliação nos termos do §3º do artigo 40 da Resolução CVM 175.

Caso a Assembleia de Cotistas não aprove a aquisição dos Ativos-Alvo, a Gestora deverá observar a Política de Investimento da Classe para a destinação dos recursos captados na Oferta, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

As hipóteses de potencial conflito de interesses previstas neste Prospecto não constituem rol exaustivo, devendo ser observadas também as demais hipóteses previstas na regulamentação aplicável e no Regulamento.

A Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, considerando que a aquisição dos Ativos-Alvo somente poderá ser implementada caso aprovada pelos Cotistas, observados os quóruns e procedimentos previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesse” na página 20 deste Prospecto.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Por meio do Contrato de Distribuição, a Classe, representada por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 68 deste Prospecto.

Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas, o cumprimento dos deveres do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data da concessão do registro automático da Oferta pela CVM e a manutenção até a Data de Liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder ("Condições Precedentes"):

(i) verificação da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Classe ou pela Gestora, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Classe será responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas;

(ii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, devidamente motivado, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

(iii) contratação e remuneração, pela Classe e/ou pela Gestora, dos prestadores de serviços necessários à Oferta, aprovados pelo Coordenador Líder, que incluem, mas não se limitam, conforme aplicável: escriturador, assessor legal, auditores independentes, administrador, custodiante e consultor imobiliário especializado;

(iv) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Oferta em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e ao assessor legal, incluindo os documentos da Oferta das Cotas, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;

(v) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, das Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e seu assessor legal e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(vi) apresentação ao Coordenador Líder, e manutenção dos registros do Fundo e da Classe perante a CVM, bem como a obtenção do registro da Oferta perante a CVM;

(vii) admissão e registro para colocação e negociação das Cotas, seja nos mercados primários ou secundários, junto à B3, devendo a Classe entregar, em tempo hábil, todos os documentos e informações requeridas pela B3 por ocasião do pedido de registro para distribuição e negociação das Cotas, assim como após sua admissão para distribuição e negociação no ambiente desta entidade, em atendimento às regras por ela estabelecidas;

(viii) realização e conclusão satisfatória, por parte do Coordenador Líder e do assessor legal, do levantamento de informações e do processo de Due Diligence (conforme abaixo definido), cujo escopo será determinado pelo Coordenador Líder e o assessor legal, observadas as disposições da Resolução CVM 160 e demais regulações aplicáveis, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas;

(ix) obtenção e/ou cumprimento, por parte da Classe e/ou pela Gestora, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais e/ou regulamentares necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência da Oferta, conforme aplicável;

(x) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, os atos preparatórios da Gestora em relação aos ativos a serem adquiridos com recursos da Oferta, o Ato de Aprovação da Oferta, aprovando a realização da estrutura da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(xi) prévia divulgação do ato do Fundo que aprova a Oferta nos sistemas da CVM e da B3, nos termos da legislação vigente e, conforme aplicável, a obtenção pela Classe, pela Gestora e pela Administradora, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências

reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) dentre outros necessários à regular consecução da Oferta;

(xii) entrega, com antecedência de 2 (dois) dias úteis da liquidação da Oferta, ao Coordenador Líder, de minuta final de opinião/parecer legal ("Legal Opinion"), a ser firmada pelo assessor legal na Data de Liquidação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, com a finalidade de atender ao dever de diligência exigido pela regulamentação em vigor, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas no Prospecto e as analisadas pelo assessor legal durante o procedimento de Due Diligence, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo, da Classe e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;

(xiii) obtenção, pelo Coordenador Líder, de declaração da Gestora, da Administradora e/ou do Fundo, conforme aplicável, atestando que, na data do início da distribuição pública das Cotas, todas as informações por eles prestadas são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xiv) verificação da assinatura de compromissos de compra e venda dos ativos alvo a serem adquiridos pela Classe com recursos captados na Oferta, ainda que sujeitos a condições suspensivas;

(xv) verificação, a critério do Coordenador Líder, de que os documentos apresentados pela Classe, pela Gestora, conforme aplicável, suas afiliadas (assim entendidas aquelas entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum) ("Afiliadas") não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o estabelecido nos documentos da Oferta;

(xvi) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas ao Coordenador Líder nas demonstrações financeiras ou no processo de Due Diligence da Classe ou da Gestora, que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica, financeira, jurídica ou reputacional, ou ainda, impactar a Oferta;

(xvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Classe perante o Coordenador Líder ou perante as empresas pertencentes ao mesmo Grupo Econômico (conforme abaixo definido) do Coordenador Líder estão devida e pontualmente adimplidas;

(xviii) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo e à Classe condição fundamental de funcionamento e realização de suas atividades;

(xix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, operacionais ou regulatórias (incluindo questões fiscais) do Fundo, da Classe ou da Gestora, exceto se justificado pelo Fundo, pela Classe ou pela Gestora e previamente aprovado pelo Coordenador Líder;

(xx) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária descrito no Contrato de Distribuição, e não verificação de descumprimento das obrigações pelo Fundo conforme descritas na Resolução CVM 160 e demais regulações aplicáveis à Oferta, ao Fundo e à Classe;

(xxi) existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Oferta através de qualquer meio, observado o descrito na Resolução CVM 160, com a logomarca do Fundo, da Classe, da Gestora e da Administradora, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxii) acordo entre a Classe, a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;

(xxiii) celebração, até a Data de Liquidação, de forma válida e eficaz, pelas respectivas partes, dos Documentos de Aquisição, em termos e condições substancialmente idênticos àqueles negociados entre as partes, bem como apresentação ao Coordenador Líder de cópia dos Documentos de Aquisição devidamente assinados;

(xxiii) recolhimento, pela Classe, de quaisquer taxas ou tributos incidentes em razão da Oferta, inclusive cobradas pela ANBIMA, CVM e B3;

(xxiv) cumprimento pelo Fundo, pela Classe, pela Gestora e pela Administradora, incluindo qualquer sociedade de seus grupos econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo, a Classe, a Gestora e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxv) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Fundo, pela Classe ou pela Gestora, conforme aplicável;

(xxvi) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act ("Leis Anticorrupção") pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo, pela Classe e/ou, conforme aplicável, por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Administradora, da Gestora, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

(xxvii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas, ao Fundo e/ou à Classe, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores;

(xxviii) não ocorrência em relação ao Fundo, à Classe ou à Gestora, e de seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável (a) liquidação, fracasso na constituição, dissolução ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência; (c) pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo, com requerimento de recuperação judicial; e

(xxix) cumprimento, pela Classe e, conforme aplicável, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a Data de Liquidação, conforme aplicáveis.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até o Dia Útil imediatamente antecedente à Data de Liquidação. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da liquidação da Oferta, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, pelo Fundo, pela Classe e pela Administradora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeito com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação da Gestora e da Administradora, conforme o caso, de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas, conforme previsto no Contrato de Distribuição, nos termos da Cláusula de Resilição Voluntária.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

Remuneração do Coordenador Líder e da Gestora

Como contraprestação pelos serviços de estruturação e coordenação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração fixa, devida em parcela única, no valor de R$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), acrescida dos Tributos, na forma da Cláusula 7 do Contrato de Distribuição ("Comissão de Coordenação e Estruturação"). O Coordenador Líder não fará jus a qualquer remuneração, comissão ou prêmio, a qualquer título, pelos serviços de distribuição das Cotas no âmbito da Oferta, razão pela qual a comissão de distribuição corresponde a R$0,00 (zero real) ("Comissão de Distribuição"), sem prejuízo do pagamento da Comissão de Coordenação e Estruturação.

O pagamento do comissionamento acima descrito ao Coordenador Líder deverá ser feito pela Classe, com recursos disponíveis à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ao Coordenador Líder, em conta de sua titularidade, conforme indicada na Cláusula 7 do Contrato de Distribuição, ou através de qualquer outro procedimento acordado individualmente entre o Coordenador Líder e a Administradora, em nome da Classe, na Data de Liquidação.

Todos os pagamentos deverão ser feitos pela Classe ao Coordenador Líder à vista, em moeda corrente nacional e acrescidos dos valores correspondentes aos Tributos, definidos abaixo, na Data de Liquidação, de forma que o Coordenador Líder receba o comissionamento da Oferta como se tais tributos não fossem incidentes.

Do Montante Inicial da Oferta poderá ser descontado o valor referente à Comissão de Coordenação e Estruturação e à Comissão de Estruturação (conforme abaixo definida), no momento da liquidação.

Para fins do Contrato de Distribuição, "Tributos", significa Impostos e tributos sobre o faturamento, sendo **(i)** Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN; **(ii)** Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS; **(iii)** Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, incluindo quaisquer juros, adicionais de impostos, multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie, bem como quaisquer majorações das alíquotas já existentes.

Como contraprestação pelos serviços de estruturação da Oferta, a Gestora, ou outra empresa do seu grupo econômico a ser formalmente indicada para a Classe, deverá receber uma remuneração, em parcela única, no valor fixo de R$975.800,00 (novecentos e setenta e cinco mil e oitocentos reais), já incluindo os Tributos ("Comissão de Estruturação").

O pagamento da Comissão de Estruturação devida à Gestora deverá ser feito pela Classe, com recursos disponíveis à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) à Gestora ou outra empresa do seu grupo econômico, em conta de sua titularidade, a ser informada pela Gestora em até 2 (dois) dias úteis antes da Data de Liquidação.

Nenhuma outra remuneração, nos termos da Cláusula 7 do Contrato de Distribuição, será contratada ou paga pelo Fundo, ao Coordenador Líder ou à Gestora, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição.

Além do comissionamento da Oferta devido ao Coordenador Líder em contraprestação aos seus serviços, a Classe deverá arcar com todas as despesas relacionadas à Oferta, pagas diretamente por esta, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** registro dos atos societários e dos documentos das Cotas e da Classe nos órgãos competentes, caso aplicável; **(ii)** registros nos cartórios competentes, caso aplicável; **(iii)** registro da oferta na B3, CVM e na ANBIMA; **(iv)** remuneração do Escriturador; **(v)** remuneração do assessor legal e demais prestadores de serviços da Oferta; **(vi)** despesas com publicações em periódicos e auditores; **(vii)** gastos com *roadshow* incluindo material publicitário e eventos; **(viii)** eventual necessidade de contratação de avaliadores de ativos alvo a serem adquiridos com recursos captados na Oferta; e **(ix)** quaisquer outros custos necessários para perfeita realização da Oferta.

Todas as despesas "*out of pocket*" e quaisquer outras despesas incorridas pelo Coordenador Líder relacionadas à Oferta e/ou associadas à execução dos serviços objeto do Contrato de Distribuição, tais como viagens, estadas, alimentação, fotocópias, gastos com comunicação de longa distância etc., assim como as despesas de registros, correrão por conta exclusiva da Classe.

Todos os pagamentos e/ou reembolsos de despesas ao Coordenador Líder deverão ser feitos em moeda corrente nacional com recursos imediatamente disponíveis, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de apresentação dos respectivos documentos comprobatórios ("Reembolso das Despesas").

Todas as despesas decorrentes do Contrato de Distribuição, incluindo, mas sem se limitar, ao Reembolso das Despesas citado no Contrato de Distribuição, as quais incluem as despesas de comissionamento, indenização e outros custos relativos à Oferta, ainda que a Oferta não venha a ser realizada, por qualquer motivo, mas tenha gerado despesas/custos comprovados, deverão ser arcados diretamente pela Classe. Na hipótese de a Classe não arcar com o Reembolso das Despesas, a Administradora obriga-se perante o Coordenador Líder a, conforme o caso, pagar ou reembolsar tais despesas ao Coordenador Líder.

As disposições contidas na Cláusula 7 do Contrato de Distribuição deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, resilição, resolução ou término do Contrato de Distribuição.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados

Os custos e despesas da Oferta serão suportados diretamente pela Classe.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta [1]	Base R$[2]	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R$)
Comissão de Coordenação e Estruturação	150.000,00	0,03%	0,03
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	16.021,03	0,00%	0,01

Comissão de Distribuição	0,00	0,00%	0,00
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	0,00	0,00%	0,00
Comissão de Estruturação	975.800,00	0,18%	0,18
Tributos sobre a Comissão de Estruturação	0,00	0,00%	0,00
Assessores Legais	520.000,00	0,09%	0,09
Tributos sobre os Assessores Legais	55.539,57	0,01%	0,01
Taxa de Registro na CVM	165.000,00	0,03%	0,03
B3 - Taxa de Listagem	13.994,44	0,00%	0,00
B3 - Taxa de Análise	16.690,31	0,00%	0,00
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	16.690,31	0,00%	0,00
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	192.500,00	0,04%	0,04
Custos de Marketing e Outros Custos	30.000,00	0,01%	0,01
TOTAL	**2.152.235,66**	**0,39%**	**0,40**

(1) Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais).

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, além dos Ativos Alvo ali indicados, a Classe não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Por essa razão, não foram apresentados os dados solicitados neste item.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO "DESTINAÇÃO DOS RECURSOS" NAS PÁGINAS 5 A 15 DESTE PROSPECTO.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso

O Regulamento do Fundo encontra-se no Anexo III a este Prospecto, o qual contém todas as informações exigidas pelo artigo 11, incisos I a XIII, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Adicionalmente, para acesso ao Regulamento, consulte: **https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website*, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Gatti Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora

Administradora	**INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG, CEP 30.190-131 *E-mail*: maria.gusmao@inter.co Telefone: (31) 3614-5332
Gestora	**AF INVEST REAL ESTATE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.** Rua Tabapuã, nº 1.123, 9º andar, Conj. 94, Bairro Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04.533-014 *E-mail*: afre@afs.com.br Telefone: (31) 2103-6000

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Jurídico da Oferta	**TOZZINI, FREIRE, TEIXEIRA E SILVA ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3555, 6º andar, São Paulo/SP *E-mail*: abonamin@tozzinifreire.com.br | dainunes@tozzinifreire.com.br Telefone: (11) 5086-5000
Coordenador Líder	**INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG, CEP 30.190-131 *E-mail*: estruturacao@inter.co Telefone: (31) 3614-5332
Custodiante	**INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG, CEP 30.190-131 *E-mail*: maria.gusmao@inter.co Telefone: (31) 3614-5332
Escriturador	**INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG, CEP 30.190-131 *E-mail*: maria.gusmao@inter.co Telefone: (31) 3614-5332

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo e a Classe estão em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES, RECLAMAÇÕES, SUGESTÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A CLASSE E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO

COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Os registros de funcionamento do Fundo e da Classe foram concedidos em 08 de setembro de 2026, sob os nº 0326239 e 17175, respectivamente.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e da Classe na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIO

Não aplicável.

16. OUTRAS INFORMAÇÕES

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento na Classe.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nos Códigos ANBIMA. Os selos ANBIMA incluídos neste Prospecto não implicam recomendação de investimento.

Base legal

O Fundo e a Classe são regidos pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e seu Anexo I e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo e da Classe

O prazo de duração do Fundo e da Classe é indeterminado.

Política de divulgação de informações

A Administradora utilizará como forma de comunicação válida com os cotistas o envio de comunicação eletrônica direcionada para o e-mail cadastrado pelo cotista quando do seu cadastro junto à Administradora.

Nas situações em que se faça necessário "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" por parte dos cotistas, seja por força da regulamentação em vigor e/ou do Regulamento, do Anexo I ao Regulamento e dos Apêndices, se houver, a referida coleta poderá se materializar, a depender do caso e a critério da Administradora: (a) por meio eletrônico, incluindo (a.i) correio eletrônico, (a.ii) documentos assinados com a utilização de certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil ("ICP"), e/ou (a.iii) documentos assinados de forma eletrônica, inclusive através de certificados que não sejam emitidos pela ICP, observado o disposto no artigo 10, §2° da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001; ou (b) por meio físico, desde que devidamente assinado pelo cotista e/ou seu representante legalmente constituído.

Toda manifestação dos cotistas deve ser armazenada pela Administradora.

Caso o cotista não tenha comunicado a Administradora a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a Administradora fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas no Regulamento, no Anexo I ao Regulamento e na Resolução CVM 175, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

As informações periódicas e eventuais do Fundo e/ou da Classe devem ser divulgadas na página do Fundo, da Administradora ou da Gestora, conforme previsto no Regulamento, na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os cotistas.

A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item "e" acima, enviar as informações referidas neste quadro à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de sistema de envio de documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Como regra, todas as informações ou documentos serão disponibilizados aos cotistas, pela Administradora, por meio de correspondência eletrônica. Nas hipóteses em que solicitado pelo cotista, poderá ser mantido o meio físico para envio de documentos, conforme endereço do cotista informado em seu respectivo cadastro, sendo que, nesta situação, o cotista solicitante deverá arcar com as correspondentes despesas.

A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175;

II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;

III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

a. as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e

b. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;

IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

A Administradora deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Especial;

III. fatos relevantes;

IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do artigo 40, § 3º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Suplemento H da Resolução CVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia da Classe.

V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Especial Extraordinária; e

VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do artigo 36 do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175.

Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter as cotas.

A Administradora é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos da carteira deve ser: (I) comunicado a todos os cotistas da Classe afetada; (II) informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso; (III) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e (IV) mantido nas páginas dos prestadores de serviços essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores. São exemplos de fatos potencialmente relevantes: (i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos cotistas; (ii) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço; (iii) contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no regulamento; (iv) mudança na classificação de risco atribuída à classe ou subclasse de cotas; (v) alteração de prestador de serviço essencial; (vi) fusão, incorporação, cisão ou transformação da classe de cotas; (vii) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas; (viii) cancelamento da admissão das cotas à negociação em mercado organizado; e (ix) emissão de cotas da Classe.

Público-alvo da Classe

As Cotas destinam-se exclusivamente à participação de investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objeto, preponderantemente, a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis, prontos ou em construção, para posterior locação ou arrendamento, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, podendo ainda a Classe realizar a alienação de tais bens, desde que atendam à política de investimentos da Classe.

Sem prejuízo do disposto no Regulamento que trata da política de investimento, a Classe tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas advindas da exploração dos empreendimentos imobiliários e direitos que comporão o patrimônio da Classe, mediante locação, venda, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do

aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio da Classe ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários, desde que atendam à política de investimentos da Classe.

A Classe de cotas se classifica como de investimento imobiliário, tendo como principal fator de risco o Risco do Setor Imobiliário.

Os ativos da Classe deverão obedecer às limitações previstas no Anexo I ao Regulamento e na regulamentação em vigor, Resolução CVM 175, especialmente os limites por ativo financeiro e emissor, constantes no Regulamento.

Política de amortização e de distribuição de resultados

A Classe poderá realizar amortizações de cotas conforme deliberado pela Assembleia Especial da Classe, desde que observada a disponibilidade de caixa, mediante solicitação à Administradora, com antecedência mínima, de 5 (cinco) dias úteis à data da liquidação financeira, contendo no mínimo, mas não se limitando, o valor bruto a ser amortizado.

A base de cálculo da amortização será a cota de fechamento do dia útil anterior à data da liquidação financeira. As amortizações ocorrerão sobre o total de rendimentos e principal das cotas, sem que ocorra redução do número de cotas emitidas, sendo que o valor estabelecido para amortização estará sujeito ao cumprimento das obrigações fiscais previstas na legislação aplicável.

As integralizações e amortizações de cotas desta Classe poderão ser efetuadas em documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível, B3, ou qualquer outro instrumento de transferência autorizado pelo Banco Central do Brasil.

A amortização parcial das cotas da Classe implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio.

A Administradora deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe e apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos. O anúncio dos rendimentos auferidos no semestre que sejam distribuídos aos cotistas, mensalmente, deverá ser anunciado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

<table>
<tr><th colspan="3">Remuneração Máxima dos Prestadores de Serviços</th></tr>
<tr><th>Tipo de Taxa</th><th>% da Taxa</th><th>Mínimo mensal</th></tr>
<tr><td rowspan="2">(a) Taxa de Administração</td><td>0,15% a.a. (zero vírgula quinze por cento ao ano)</td><td>R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais)</td></tr>
<tr><td colspan="2">A Taxa de Administração corresponde a remuneração dos serviços de administração, custódia e controladoria, conforme aplicável, prestados para a Classe.

A Taxa de Administração percentual poderá variar em função de faixas de valores do patrimônio líquido e será calculada sobre o patrimônio líquido da Classe de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente pro rata temporis. O valor mínimo mensal será reajustado anualmente pelo índice IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">(b) Taxa de Gestão</td><td>0,18% a.a. (zero vírgula dezoito por cento ao ano), observado o disposto abaixo</td><td>R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais)</td></tr>
<tr><td colspan="2">A Taxa de Gestão percentual será calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente pro rata temporis. O valor mínimo mensal será reajustado anualmente pelo índice IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo.</td></tr>
</table>

	A Taxa de Gestão será cobrada com desconto de 0,08% a.a. (zero vírgula oito por cento ao ano), correspondendo ao montante equivalente a 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), até que a CLASSE passe a integrar a carteira teórica do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX)
(c) Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, Anexo I ao Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160/22.
(d) Taxa Máxima do Consultor Imobiliário	3,5% (três vírgula cinco por cento), incidentes sobre o valor da receita bruta mensal do Fundo decorrente da locação dos ativos imobiliários, incluindo, mas sem se limitar, aluguel, multas moratórias, juros remuneratórios, indenizações e multas rescisórias.
(e) Taxa de Performance	Não aplicável
(f) Período de Cobrança Taxa de Performance	Não aplicável
(g) Método de cobrança da Taxa de Performance	Não aplicável
(h) Benchmark	Não aplicável
(i) Taxa de Entrada	Não aplicável
(j) Taxa de Saída	Não aplicável
(k) A Remuneração de todos os prestadores de serviços será provisionado diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe e pago mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.	

Remuneração Extraordinária por Destituição sem Justa Causa

Caso ocorra a destituição da Gestora sem Justa Causa, no prazo de 2 (dois) anos contados da data de anúncio de encerramento da primeira oferta de cotas da Classe ("Data Limite"), além do pagamento da Taxa de Gestão devida à Gestora até a data de destituição e/ou substituição, a Gestora fará jus a uma remuneração complementar, em valor equivalente à última Taxa de Gestão devida à Gestora, multiplicada pelo prazo remanescente até a Data Limite, calculada pro rata die ("Remuneração Extraordinária da Gestora"). A Remuneração Extraordinária será paga diretamente pela Classe com recursos disponíveis em caixa no mês subsequente ao da efetiva substituição da Gestora ou tão logo a Classe disponha de recursos, sem implicar em redução da remuneração dos demais prestadores de serviços.

Para fins do disposto acima, não será devida a Remuneração Extraordinária da Gestora caso sua destituição ocorra por Justa Causa. Para esses fins, "Justa Causa" terá o significado atribuído no Regulamento, compreendendo: (i) a prática ou constatação de atos ou situações, com culpa grave, fraude, má-fé ou dolo, em violação substancial no desempenho de suas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, inclusive, mas não se limitando, ao envio de informações aos Cotistas e/ou aos Prestadores de Serviços Essenciais, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme determinado por decisão cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal; (ii) o cometimento de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, conforme determinado por decisão cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal; (iii) o descredenciamento permanente pela CVM ou outro órgão ou autoridade regulatória; (iv) o pedido de autofalência ou a ocorrência de decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou, ainda, a propositura de medida antecipatória referente a tais procedimentos, pedido de conciliação e mediação, nos termos previstos no artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei 11.101"), ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei 11.101; ou (v) qualquer descumprimento das regras da legislação nacional relacionada à anticorrupção e/ou suas futuras regulamentações, conforme determinado por decisão cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal.

Remuneração Complementar do Consultor Imobiliário por Rescisão sem Justa Causa

Caso o Contrato de Consultoria seja rescindido pelo Fundo sem Justa Causa, além do pagamento da Taxa de Consultoria devida ao Consultor Imobiliário até a data da rescisão, o Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração complementar, em valor equivalente à última Taxa de Consultoria mensal devida, multiplicada por 12 (doze), a ser paga em até 12 (doze) parcelas mensais ("Remuneração Complementar do Consultor Imobiliário").

Foro Competente

Fica eleito o Foro da Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações relativas ao Fundo e/ou à Classe, ou a questões decorrentes do Regulamento, incluindo o Anexo e Apêndices.

Liquidação Antecipada da Classe

Ocorrerá a liquidação antecipada da Classe nas seguintes situações: (a) se a Classe mantiver Patrimônio Líquido diário inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, e não seja incorporado por outra Classe; ou (b) por deliberação de Assembleia Especial.

Na hipótese de liquidação da Classe, a partilha de seus ativos será realizada por meio da venda dos ativos imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia de Cotistas especialmente instalada para tal fim. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas, realizado o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe, no prazo definido na Assembleia de Cotistas.

Recompra de Cotas

A Classe, representada pela Gestora, poderá recomprar parte ou a totalidade das Cotas, desde que obedeça às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela legislação aplicável, bem como pelas eventuais regras da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação, observadas as seguintes condições: (a) a recompra de Cotas tenha sido aprovada em Assembleia Especial convocada para este fim; (b) o valor de recompra da Cota seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da recompra; (c) as Cotas recompradas sejam canceladas; e (d) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das cotas do Fundo.

Havendo a intenção de recompra de Cotas, a Gestora deverá comunicar a Administradora tempestivamente, de forma a viabilizar que a Administradora publique comunicado ao mercado sobre tal intenção com, no mínimo, 14 (quatorze) dias de antecedência da data pretendida, o qual conterá informações sobre o programa de recompras e a quantidade de cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios.

Classe Restrita

A Classe é classificada como Restrita, nos termos do Regulamento. A transferência de titularidade das Cotas está condicionada à verificação, pela Administradora, do atendimento das formalidades estabelecidas no Anexo I ao Regulamento, no Regulamento e na Resolução CVM 175, conforme aplicável.

Integralização em Bens e Direitos

É admitida a integralização de Cotas em bens e direitos, desde que sejam os Ativos-Alvo, compatíveis com os Ativos-Alvo e/ou outros ativos admitidos pela Política de Investimentos do Fundo, a exclusivo critério da Gestora, nos termos do Art. 113, inciso I, da Parte Geral da Resolução CVM 175, assim como do Art. 8º e seguintes do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, desde que observada a viabilidade operacional, de modo que a integralização poderá ocorrer em ambiente escritural ou por meio da infraestrutura da B3, conforme aplicável. Nas ocasiões de integralização em bens e direitos, esta deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, conforme aplicável, e aprovado pela Assembleia Especial da Classe. A aprovação do laudo pela Assembleia Especial não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas. No caso de integralização em bens e direitos, o valor da integralização corresponderá à maior quantidade de Cotas pelo Preço de Emissão, acrescido do Valor do Ajuste de Fração, conforme aplicável.

Distribuição de Resultados – Informações Complementares

A Administradora deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe e apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

O anúncio dos rendimentos auferidos no semestre que sejam distribuídos aos cotistas, mensalmente, deverá ser anunciado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe. A distribuição dos rendimentos líquidos será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos ativos imobiliários da Classe, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos que incidirem até o mês de competência. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas. Farão jus aos resultados distribuídos pela Classe, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados. O percentual mínimo referido será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações, quando e se realizados por meio da B3, seguirão os prazos e procedimentos operacionais da B3, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

Matéria Sujeita à Aprovação	Quóruns Gerais	
	Primeira Convocação	Segunda Convocação
(i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;	Maioria de votos dos cotistas presentes	Maioria de votos dos cotistas presentes
(ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial ou do Consultor Imobiliário, sem Justa Causa;	Maioria de votos dos cotistas presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado")	Maioria de votos dos cotistas presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem o Quórum Qualificado
(iii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial ou do Consultor Imobiliário, com Justa Causa;	Maioria de votos das Cotas emitidas	Maioria de votos dos cotistas presentes
(iv) a emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas;	Quórum Qualificado	Maioria de votos dos cotistas presentes
(v) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;	Quórum Qualificado	Quórum Qualificado
(vi) a alteração do Regulamento e Anexo ressalvado o disposto no Parágrafo 10º do artigo 16 da Parte Geral do Regulamento;	Quórum Qualificado	Quórum Qualificado
(vii) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos da legislação em vigor;	Maioria de votos das Cotas emitidas	Maioria de votos dos cotistas presentes
(viii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;	Maioria de votos das Cotas emitidas	Maioria de votos dos cotistas presentes
(ix) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;	Quórum Qualificado	Quórum Qualificado

(x) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;	Quórum Qualificado	Maioria de votos dos cotistas presentes
(xi) eleição e destituição de representante dos cotistas da Classe de que trata o art. 20 Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;	Maioria dos cotistas presentes	Maioria dos cotistas presentes
(xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175;	Quórum Qualificado	Quórum Qualificado
(xiii) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão;	Quórum Qualificado	Quórum Qualificado
(xiv) amortização de cotas da Classe	Maioria dos cotistas presentes	Maioria dos cotistas presentes

Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: https://www.afrealestate.com.br/#compliance.

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil da Administradora

A Inter DTVM, instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, é a responsável pela administração, custódia, escrituração e distribuição de Cotas do Fundo.

Sua área de Administração Fiduciária começou as atividades em 2017, voltada para atender às necessidades dos fundos que já eram geridos pela instituição. Com o crescimento da instituição, a Administradora ampliou seu escopo de atuação para atender as necessidades relativas à administração de novos fundos. Ao final de dezembro de 2024, a Administradora atingiu a marca de R$ 11,8 bilhões de ativos sob administração.

Perfil da Gestora

A AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda. é uma gestora independente, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria gestão de recursos, por meio do Ato Declaratório CVM nº 20.475, de 27 de dezembro de 2022. A Gestora é aderente aos Códigos ANBIMA relacionados à atividade de administração e gestão de recursos de terceiros.

A Gestora foi fundada em 2022, como veículo especializado na gestão de fundos de investimento imobiliário e integra a AF Invest Administração de Recursos Ltda., fundada em 2006 e que atua na gestão de fundos de investimento em renda fixa, multimercados, fundos de ações, entre outros. Ambas as gestoras integram o grupo Araújo Fontes, com mais de 36 anos de história de atuação em assessoria estratégica em operações de fusões e aquisições, captação de recursos, reestruturação financeira, intermediação imobiliária, entre outros.

Regras de tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo, a Classe e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Cotas da Classe podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento na Classe, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

"IOF/Títulos" significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado ("Decreto 6.306").

"IOF/Câmbio" significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

"IR" significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas da Classe ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas da Classe e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas da Classe, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas da Classe, e a distribuição de lucros pela Classe.

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pela Classe serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"); e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estão sujeitos à incidência do imposto de renda.

Além disso, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585, a isenção do imposto de renda prevista sobre os rendimentos distribuídos pela Classe aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, com as mesmas condições indicadas acima, se aplica aos Cotistas residentes no exterior pessoas físicas, independentemente de o investidor ser ou não residente em JTF.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida, para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a

informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, no entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados JTF aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pela Classe estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) quando a Classe detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas da Classe, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política da Classe é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme seção "Destinação dos Recursos" acima, a Classe se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Excepcionalmente, caso a Classe venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira da Classe poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos da Classe sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe, a Classe ficará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas desta Classe no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

Reforma Tributária — IBS e CBS*.

A Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023, e a Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, instituíram a reforma da tributação brasileira sobre o consumo, com a criação do Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS"), de competência compartilhada entre Estados, Distrito Federal e Municípios, e da Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), de competência da União, em substituição gradual, ao PIS, à COFINS, ao ICMS e ao ISS. A implementação do novo sistema ocorrerá de forma gradual, durante período de transição iniciado em 2026, com a substituição progressiva dos tributos atuais pelo IBS e pela CBS até a implementação integral do novo regime em 2033.

A LC nº 214/2025 foi posteriormente alterada pela Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026, que estabeleceu regras específicas para a sujeição dos fundos de investimento ao IBS e à CBS. Nos termos do art. 26, §§ 5º-A e 6º-A, da Lei Complementar nº 214/2025, os FIIs que realizem operações com bens imóveis, inclusive direitos reais sobre bens imóveis, não serão considerados contribuintes do IBS e da CBS desde que atendidos os requisitos previstos na legislação. Dentre outras condições, exige-se que (i) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; (ii) o fundo possua ao menos 100 cotistas; (iii) sejam observados os limites de concentração das cotas e dos rendimentos por pessoas físicas, pessoas físicas ligadas e pessoas jurídicas definidas na lei; e (iv) os FIIs não estejam submetidos à tributação regular aplicável às pessoas jurídicas.

Caso o Fundo deixe de atender às condições legais aplicáveis, poderá passar à condição de contribuinte do IBS e da CBS no regime regular em relação às operações imobiliárias realizadas. Adicionalmente, alterações na legislação, regulamentação ou interpretação das autoridades competentes acerca do regime de IBS e CBS aplicável aos FIIs poderão afetar adversamente a tributação, a rentabilidade e os rendimentos do Fundo.

Para mais informações, ver seção "Riscos tributários" deste Prospecto.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO À CLASSE OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

LISTA DE ANEXOS

ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

ANEXO II – ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

ANEXO III – REGULAMENTO DO FUNDO

ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO V – LAUDOS DE AVALIAÇÃO

ANEXO VI – MODELO DE PROCURAÇÃO PARA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES

ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Docusign Envelope ID: B57A6CC1-BFC9-867B-822B-41684C6726CE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular, a **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Bairro Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.432, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em 09 de dezembro de 2013 ("Administradora"), e

AF INVEST REAL ESTATE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 9º andar, Conj. 94, Bairro Itaim Bibi, CEP 04.533-014, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.946.902/0001-28, devidamente credenciada pela CVM como prestadora de serviços de Administração de Carteiras por meio do Ato Declaratório nº 20.475, expedido pela CVM em 27 de dezembro de 2022 (**"Gestora"** e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais");

RESOLVEM:

1. Constituir um fundo de investimento classificado como "Fundo de Investimento Imobiliário", sob a forma de condomínio fechado e com prazo indeterminado de duração, nos termos do artigo 7º da Parte Geral da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175/22"), seu Anexo Normativo III e alterações posteriores, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, denominado **GATTI LOGÍSTICA FUNDO**

Docusign Envelope ID: B57A6CC1-BFC9-867B-822B-41684C6726CE

DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo"), em classe única de investimento que será denominada **CLASSE ÚNICA DO GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe"), sem divisão em subclasses, cujas características constam no Regulamento e no Anexo (conforme abaixo definido) ao Regulamento, ambos anexos a este Instrumento;

2. A Administradora indica como Diretora responsável pela prestação de serviços de Administração Fiduciária a Sra**. Maria Clara Guimarães Gusmão**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o n.º 089.541.336-14, com o mesmo endereço comercial da Administradora;

3. A Gestora indica como responsável pelo Fundo perante a CVM, como Diretor responsável pela prestação de serviços de Gestão de Recursos de Terceiros, o Sr. **Lucas Costa Araújo**, inscrito no CPF/MF sob o nº 061.627.146-83, com o mesmo endereço comercial da Gestora.

4. Contratar, em nome do Fundo, os seguintes prestadores de serviços:

Pela Administradora:

Custódia / Tesouraria / Controle e Processamento de ativos / Escrituração de cotas: os serviços de custódia, tesouraria, controle e processamento de ativos e escrituração de cotas do Fundo serão prestados pela Administradora, devidamente credenciada pela CVM por meio do Ato Declaratório CVM nº 16.125, expedido em 24 de janeiro de 2018;

Consultoria imobiliária: o serviço de consultoria imobiliária, com o objetivo de dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção,

Docusign Envelope ID: B57A6CC1-BFC9-867B-822B-41684C6726CE

acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe, nos termos do artigo 85 da Parte Geral da Resolução CVM 175/22, e do artigo 27 do Anexo Normativo III, será prestado por **GATTI GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.378.802/0001-30.

5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 10 da Resolução CVM 175/22, para a obtenção do registro automático de constituição e funcionamento do Fundo e da Classe.

6. Aprovar o Regulamento e o Anexo Descritivo da Classe (Anexo) do Fundo, elaborado nos termos da Resolução CVM 175/22, cuja cópia encontra-se anexa ao presente Instrumento; e

O presente Instrumento, acompanhado do Regulamento e Anexo do Fundo, será submetido à CVM para obtenção do número de registro no CNPJ/MF diretamente por meio do registro do Fundo no sistema de Gestão de Fundos de Investimento ("SGF").

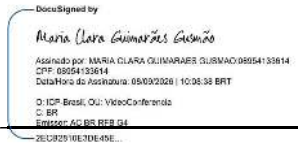
Em observância ao disposto no inciso II, do artigo 10 da Parte Geral da Resolução CVM 175/22, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente. E, por estarem assim justas e acordadas, as Partes assinam o presente Instrumento de forma eletrônica, reconhecendo a validade e eficácia das assinaturas eletrônicas, nos termos da legislação aplicável.

Belo Horizonte, 08 de setembro de 2026.

Docusign Envelope ID: B57A6CC1-BFC9-867B-822B-41684C6726CE

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Constituição do Gatti Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)





INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

Por: Marco Túlio Guimarães

Cargo: Diretor Vice-Presidente

Por: Maria Clara Guimarães Gusmão

Cargo: Diretora de Administração Fiduciária



AF INVEST REAL ESTATE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.

Gestora

Por: Lucas Costa Araújo

Cargo: Diretor de Gestão

ANEXO II – ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

ATO DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DO GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 69.011.838/0001-87

Por este instrumento particular, a **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira sediada na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório n.º 13.432, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 09 de dezembro de 2013, na qualidade de Administradora Fiduciária ("Administradora" ou "INTER DTVM") do **GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 69.011.838/0001-87 ("Fundo"), em conjunto com a **AF INVEST REAL ESTATE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sediada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, Ed. Spazio del Sole, 9º andar, Conj. 94, Itaim Bibi, CEP 04.533-014, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.946.902/0001-28, devidamente credenciada pela CVM como prestadora de serviços de administração de carteiras por meio do Ato Declaratório nº 20.475, expedido pela CVM em 27 de dezembro de 2022 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais").

CONSIDERANDO QUE:

(a) Por meio do *"Instrumento Particular de Constituição do Gatti Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada"*, celebrado em 08 de setembro de 2026, e na forma da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), o Fundo foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, em regime fechado, com classe única de cotas ("Classe Única"), comportando a comunhão de recursos captados por

meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, com prazo de duração indeterminado, representado na forma de seu regulamento e seu anexo ("Regulamento");

(b) Uma vez que não houve, até a data de assinatura deste instrumento, a subscrição de cotas e não há investidores que detenham cotas do Fundo, fica dispensada a realização de Assembleia Geral ou Especial de Cotistas para a tomada de quaisquer decisões referentes ao Fundo; e

(c) A Administradora e a Gestora desejam deliberar sobre a emissão e a oferta pública de cotas do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

RESOLVEM:

1. Aprovar a contratação, pela Gestora, em nome do Fundo, do seguinte prestador de serviço:

> **Distribuidor e Coordenador Líder da Oferta**: o serviço de distribuição de cotas do Fundo será prestado pela INTER DTVM, devidamente credenciada pela CVM como distribuidora de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 16.125, expedido em 24 de janeiro de 2018 ("Coordenador Líder").

2. Aprovar a realização da 1ª (primeira) emissão de Cotas, bem como a realização da oferta pública de distribuição primária das Cotas, a ser realizada no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM 175, e demais leis e regulamentações aplicáveis, conforme as seguintes características ("Oferta"):

a. Data de emissão: A data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas;

b. Quantidade Inicial de Cotas da Oferta: A quantidade de Cotas será de até 5.500.000 (cinco milhões e quinhentas mil) Cotas, podendo referido montante ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

c. Preço de Emissão: O preço de emissão de cada Cota é equivalente a R$ 100,00 (cem reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta ("Preço de Emissão");

d. Montante Inicial da Oferta: O montante total da Oferta será de até R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

e. Opção de Lote Adicional: Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional das Cotas no âmbito da Oferta;

f. Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R$ 540.000.000,00 (quinhentos e quarenta milhões de reais), equivalente a 5.400.000 (cinco milhões e quatrocentas mil) Cotas ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja

atingido o Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora;

g. Número de Séries: A emissão das Cotas será realizada em série única;

h. Investimento Mínimo por Investidor: A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme definido abaixo) no contexto da Oferta será de 100 (cem) Cotas, correspondente a R$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido, ocorrendo a Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

i. Taxa de Distribuição Primária: Não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas;

j. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas: As Cotas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (DDA) e da INTER DTVM., acima qualificada, na qualidade de escrituradora das Cotas ("Escrituradora"), conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3");

k. Público-Alvo da Oferta: A Oferta é destinada a Investidores Qualificados, conforme definido no Art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que sejam pessoas físicas ou pessoas jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil ("Investidor"). No âmbito da Oferta não

será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada;

l. Período de Distribuição: A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição");

m. Forma de Integralização: As Cotas serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, por meio: (i) da B3, caso as Cotas estejam custodiadas na B3; (ii) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência de recursos autorizados pelo Banco Central do Brasil; e/ou (iii) mediante a integralização de Ativos-Alvo (conforme abaixo definido) que respeitem e integrem a política de investimento do Fundo, observados, conforme o caso, as disposições do Regulamento, da Resolução CVM 175 e os termos especificados no Prospecto;

n. Destinação dos recursos: Observada a política de investimentos do Fundo e da sua Classe Única prevista no Regulamento e os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável, considerando a captação do Montante Inicial da Oferta e as formas admitidas de subscrição e integralização das Cotas, os recursos da Oferta serão destinados:

(i) à aquisição do imóvel logístico denominado Betim I, registrado sob a matrícula nº 186.654 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim/MG, de propriedade da Parque Empresarial Betim I S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.146.806/0001-09 ("Imóvel Betim I");

(ii) à aquisição de 100% (cem por cento) das ações de emissão das seguintes sociedades proprietárias de imóveis logísticos: (a) Mondovi Flex S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.348.001/0001-80 ("Mondovi

Flex”); (b) Mondovi Locações S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.086.915/0001-76 (“Mondovi Locações”); e (c) Parque Torino Imóveis S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.332.460/0001-69 (“Parque Torino”); e

(iii) à aquisição de (a) 67,60% (sessenta e sete inteiros e sessenta centésimos por cento) das ações de emissão da Terra Verde Empreendimentos Imobiliários S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.367.031/0001-15 (“Terra Verde”), e de (b) 58,39% (cinquenta e oito inteiros e trinta e nove centésimos por cento) das ações de emissão da Gatti Flex II Logística Contagem S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.036.793/0001-01 (“Gatti Flex II” e, em conjunto com Mondovi Flex, Mondovi Locações, Parque Torino e Terra Verde, as “SPEs”; e o Imóvel Betim I, em conjunto com as participações societárias nas SPEs, os “Ativos-Alvo”).

Caso a aquisição de um ou mais Ativos-Alvo não seja concretizada, os respectivos recursos serão destinados a ativos que atendam à política de investimentos do Fundo, inclusive ativos financeiros, nos termos do Regulamento e do Prospecto.

o. Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

E, por estarem assim justas e acordadas, as partes assinam o presente instrumento de forma eletrônica, reconhecendo a validade e eficácia das assinaturas eletrônicas, nos termos da legislação aplicável.

Belo Horizonte, 05 de outubro de 2026.

(Assinaturas na próxima página)

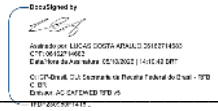
(Página de assinaturas do Ato de Deliberação Conjunta do Gatti Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, de 05 de outubro de 2026)





INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora



AF INVEST REAL ESTATE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.

Gestora

ANEXO III – REGULAMENTO DO FUNDO

ATO DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA PARA TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular, a **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira sediada na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Bairro Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.432, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 09 de dezembro de 2013, na qualidade de Administradora Fiduciária ("Administradora") do **GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 69.011.838/0001-87 ("Fundo"), em conjunto com a **AF INVEST REAL ESTATE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sediada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, Ed. Spazio del Sole, 9º andar, Conj. 94, Bairro Itaim Bibi, CEP 04.533-014, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.946.902/0001-28, devidamente credenciada pela CVM como prestadora de serviços de administração de carteiras por meio do Ato Declaratório nº 20.475, expedido pela CVM em 27 de dezembro de 2022 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais").

CONSIDERANDO QUE:

(a) Por meio do *"Ato de Deliberação Conjunta do Gatti Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada",* celebrado em 05 de outubro de 2026, e na forma da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a Administradora e a Gestora deliberaram sobre a 1ª (primeira) emissão de até 5.500.000 (cinco milhões e quinhentas mil) cotas, de

classe única, de emissão do Fundo ("Cotas") e a oferta pública primária de distribuição das Cotas e suas características ("Oferta");

(b) Não houve, até a data de assinatura deste instrumento, integralização de Cotas e não há investidores que as detenham, sendo dispensada a realização de Assembleia Geral ou Especial de Cotistas para a tomada de quaisquer decisões referentes ao Fundo; e

(c) A Administradora e a Gestora desejam deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo, para refletir pequenos aprimoramentos realizados nos documentos da Oferta, a fim de manter a consistência redacional entre os documentos.

RESOLVEM:

Aprovar a nova versão do Regulamento do Fundo, que passa a vigorar na forma do **Anexo I** a este Instrumento.

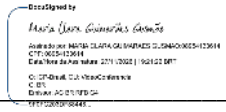
E, por estarem assim justas e acordadas, as partes assinam o presente Instrumento de forma eletrônica, reconhecendo a validade e eficácia das assinaturas eletrônicas, nos termos da legislação aplicável.

Belo Horizonte, 27 de novembro de 2026.

(Assinaturas na próxima página)

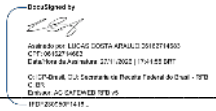
(Página de assinaturas do Ato de Deliberação Conjunta para Terceira Alteração do Regulamento do Gatti Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)

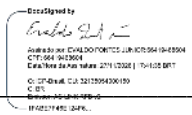




INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora





AF INVEST REAL ESTATE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.

Gestora

ANEXO I
AO ATO DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA PARA TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Versão consolidada do
REGULAMENTO DO
GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

REGULAMENTO DO
GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

("FUNDO")

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º. O **GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, doravante designado de forma abreviada como FUNDO, é constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, parte geral e seu Anexo Normativo III, e suas alterações posteriores ("**Resolução CVM 175/22**").

Parágrafo 1º - O FUNDO possui uma única classe de cotas, denominada **CLASSE ÚNICA DO GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**CLASSE**"), sem divisão em subclasses, conforme as características que estão dispostas em seu respectivo anexo a este Regulamento ("**Anexo**").

Parágrafo 2º - A CLASSE é constituída com patrimônio próprio e segregado do patrimônio do FUNDO, e que responde apenas por obrigações próprias.

Parágrafo 3º - Este Regulamento dispõe sobre as informações gerais do FUNDO e comuns à CLASSE. O Anexo que integra o presente Regulamento dispõe sobre informações específicas da CLASSE.

Parágrafo 4º - Todas as referências às "cotas" devem ser interpretadas como sendo feitas às cotas da CLASSE.

Parágrafo 5º - Os termos definidos e expressões adotadas com iniciais em letras maiúsculas no presente Regulamento, e em seus anexos, terão o significado a eles atribuídos nas definições deste Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural e o masculino incluirá o feminino e vice-versa. Adicionalmente, (i) as referências a "FUNDO" ou a "Fundo de Investimento" alcançam todas as suas

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

classes de cotas; (ii) as referências à "CLASSE" e à "Classe Única" alcançam os fundos de investimento que emitem cotas em classe única; (iii) as referências a "Regulamento" e a "Regulamento do Fundo" alcançam os anexos descritivos das classes de cotas; e (iv) referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas.

CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 2º. A responsabilidade dos prestadores de serviços essenciais do FUNDO será limitada a sua esfera de atuação, perante o FUNDO e entre si, sem qualquer estabelecimento de solidariedade entre os prestadores.

Artigo 3º. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** e/ou de outros prestadores de serviços contratados, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Seção I – Administradora Fiduciária

Artigo 4º. O FUNDO é administrado pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 18.945.670/0001-46, sediada na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Bairro Santo Agostinho, CEP 30.190-131, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") como prestadora de serviços de administração de carteiras por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013; como custodiante de ativos por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.799, expedido em 29 de julho de 2014; e como escriturador de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 16.125, expedido em 24 de janeiro de 2018, doravante abreviadamente designada apenas como "**ADMINISTRADORA**".

Parágrafo Único. A **ADMINISTRADORA** é instituição financeira aderente aos Códigos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**") relacionados à atividade de administração e gestão de recursos de terceiros ("**Códigos ANBIMA**").

Artigo 5º. A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à administração de fundos de investimento, na sua respectiva esfera de atuação.

Parágrafo 1º - A **ADMINISTRADORA** pode contratar, em nome do FUNDO, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

a) tesouraria, controle e processamento de ativos;

b) escrituração das cotas;

c) auditoria independente;

d) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

e) custódia;

f) distribuição primária de cotas;

g) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da CLASSE;

h) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da CLASSE, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

i) formador de mercado para as Cotas.

Parágrafo 2º - Os serviços de custódia de ativos, escrituração de valores mobiliários, e escrituração de cotas serão prestados pela **ADMINISTRADORA**.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá contratar outros serviços em benefício da CLASSE, que não estejam na lista acima, sendo que caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a **ADMINISTRADORA** deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao FUNDO.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA** pode prestar os serviços de que trata o item "a" do Parágrafo 1º acima, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

Parágrafo 5º - Incluem-se entre as obrigações da **ADMINISTRADORA**:

a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO e da **CLASSE**;

b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO e da **CLASSE**;

c) abrir e movimentar contas bancárias;

d) representar o FUNDO e a **CLASSE** em juízo e fora dele;

e) desempenhar as atribuições que lhe couberem em decorrência da administração do FUNDO, excetuadas as obrigações da **GESTORA**, conforme a regulamentação vigente;

f) contratar, se for o caso, prestador habilitado e autorizado para os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos da carteira do FUNDO, escrituração de cotas e auditor independente, comunicando imediatamente a **GESTORA** a respeito dessa contratação, assim como tomar todas as providências necessárias para que a **GESTORA**, o **CUSTODIANTE** e o controlador eventualmente contratados possam estabelecer procedimentos e contatos adequados à liquidação das operações, controladoria e custódia dos ativos do FUNDO;

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

g) observar as recomendações elaboradas pelo Consultor Imobiliário, quando das tomadas de decisão relacionadas aos ativos que compõem a carteira do FUNDO, conforme procedimento descrito no contrato de consultoria;

h) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

I. o registro de cotistas;

II. o livro de atas das assembleias gerais;

III. o livro ou lista de presença de cotistas;

IV. os pareceres do auditor independente; e

V. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO e da CLASSE.

i) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas da CLASSE em mercado organizado;

j) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

k) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da CLASSE;

l) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo FUNDO e/ou pela CLASSE, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do FUNDO e da CLASSE;

m) manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;

n) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

o) contratar **CUSTODIANTE**, se necessário;

p) verificar, após a realização das operações pela **GESTORA**, a compatibilidade dos preços praticados com os preços de mercado, bem como informar a **GESTORA** e a CVM sobre indícios materiais de incompatibilidade, bem como, em periodicidade compatível com a política de investimentos da CLASSE, a observância da carteira de ativos aos limites de composição, concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital, devendo informar à **GESTORA** e à CVM sobre eventual desenquadramento, até o final do dia seguinte à data da verificação;

q) divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do FUNDO, da **CLASSE** ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais **PRESTADORES DE SERVIÇOS** informar imediatamente à **ADMINISTRADORA** sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento;

r) receber em nome da **CLASSE**, caso não seja feito pelo **CUSTODIANTE**, dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à **CLASSE**;

s) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de ativos custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

t) observar as disposições constantes deste Regulamento; e

u) cumprir as deliberações da Assembleia Geral ou Assembleia Especial de cotistas (“**Assembleia Geral**” e “**Assembleia Especial**” respectivamente, e em conjunto, “**Assembleia de Cotistas**”).

Parágrafo 6º - Além das obrigações previstas acima, fica também a **ADMINISTRADORA** competente pelo exercício das atividades previstas conforme Artigos 29 e 30 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22.

Parágrafo 7º - A Taxa devida à **ADMINISTRADORA** será prevista no Anexo da CLASSE correspondente.

Seção II – Gestora de Recursos

Artigo 6º. O **FUNDO** é gerido pela **AF INVEST REAL ESTATE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.946.902/0001-28, sediada na Rua Tabapuã, nº 1.123, 9º andar, Conj. 94, Bairro Itaim Bibi, CEP 04.533-014, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente credenciada pela CVM como prestadora de serviços de administração de carteiras, na categoria gestão de recursos, por meio do Ato Declaratório CVM nº 20.475, de 27 de dezembro de 2022, doravante abreviadamente designada "**GESTORA"** e, em conjunto com a **ADMINISTRADORA**, "**PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**".

Parágrafo 1º - A **GESTORA** é aderente aos Códigos ANBIMA relacionados à atividade de administração e gestão de recursos de terceiros.

Parágrafo 2º - A **GESTORA**, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação, bem como as limitações impostas pelo Regulamento, pelo presente Anexo e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 3º - A **GESTORA** pode contratar, em nome do FUNDO, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

a) intermediação de operações para a carteira de ativos;

b) consultoria de investimentos;

c) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;

d) formador de mercado da CLASSE; e

e) cogestão da carteira de ativos.

Parágrafo 4º - A **GESTORA** poderá contratar outros serviços em benefício da CLASSE, que não estejam na lista acima, sendo que caso o prestador de serviço

contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a **GESTORA** deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao FUNDO.

Parágrafo 5º - A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** podem prestar os serviços de que trata o item "a" do Parágrafo 3º acima, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

Parágrafo 6º - Compete à **GESTORA** exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pela CLASSE, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da CLASSE.

Parágrafo 7º - Compete à **GESTORA** negociar os ativos da carteira (exceto imóveis), bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a CLASSE para essa finalidade.

Parágrafo 8º - Incluem-se entre as obrigações da **GESTORA**:

a) desempenhar as atribuições que lhe competem para a prática de gestão da carteira de ativos, tendo poderes para praticar os atos necessários para suas atribuições, devendo sempre observar as limitações legais previstas na regulamentação aplicável, podendo, inclusive, assinar atos de gestão isoladamente, oportunidade em que comunicará à **ADMINISTRADORA**, em até 5 (cinco) dias úteis, e aos demais **PRESTADORES DE SERVIÇOS**, caso aplicável, para o devido registro na carteira do FUNDO;

b) identificar, avaliar e acompanhar os imóveis e Sociedades de Propósito Específico ("**SPEs**") que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, que identifiquem: (a) a complexidade operacional; (b) o quadro societário da SPE; (c) a estrutura de governança existente; e (d) como são tratadas as questões jurídicas do empreendimento/SPE;

c) negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos imóveis e SPEs integrantes do patrimônio do FUNDO e

realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

d) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

e) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do FUNDO;

f) discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO;

g) monitorar os investimentos em imóveis e SPEs realizados pelo FUNDO;

h) recomendar a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis e em SPEs;

i) observar as recomendações elaboradas pelo Consultor Imobiliário, quando das tomadas de decisão relacionadas aos ativos que compõem a carteira do FUNDO, conforme procedimento descrito no contrato de consultoria;

j) elaborar relatórios de investimento realizados pelo FUNDO na área imobiliária;

k) representar o FUNDO, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

l) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO ou sua valorização;

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

m) contratar, se necessário, prestador habilitado e autorizado para os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos, distribuição de cotas, consultoria de investimentos, classificação de risco por agência classificadora de risco de crédito, formador de mercado e cogestão da carteira de ativos do FUNDO, devendo sempre respeitar as normas e obrigações impostas no Regulamento;

n) informar à **ADMINISTRADORA**, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ela contratado;

o) providenciar a elaboração do material de divulgação da CLASSE para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;

p) fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação da CLASSE exigido pela regulamentação em vigor, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;

q) informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra na CLASSE, especialmente se decorrente da mudança do Regulamento, hipótese em que a **GESTORA** deve imediatamente enviar o material de divulgação atualizado aos distribuidores contratados para que o substituam;

r) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da CLASSE;

s) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital, devendo comunicar imediatamente à **ADMINISTRADORA** eventual desenquadramento aos limites de composição e concentração, sendo que, caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) dias úteis consecutivos, ao final do 15º dia útil a **GESTORA** deverá encaminhar à **ADMINISTRADORA**, para respectivo envio à CVM, as explicações da **GESTORA** para o desenquadramento;

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

t) contratar, se necessário, consultor especializado e/ou agente de cobrança, desde que permitido pela regulamentação aplicável ao FUNDO;

u) demais atribuições e obrigações atribuídas à GESTORA na regulamentação aplicável à categoria específica do FUNDO;

v) realizar o pagamento de toda e qualquer taxa de fiscalização instituída pela CVM ou demais órgãos reguladores ou autorreguladores, presente ou futura, conforme aplicável, instituída ou existente antes do início das atividades do FUNDO, cujo montante deverá ser reembolsado pelo FUNDO após o início de suas atividades;

w) observar as disposições constantes deste Regulamento; e

x) cumprir as deliberações da Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial.

Parágrafo 9º - A Taxa devida à **GESTORA** será prevista no Anexo da CLASSE correspondente.

Seção III – Da Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

Artigo 7º. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de:

a) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao FUNDO;

b) renúncia; ou

c) destituição, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - Por "**Justa Causa**" entende-se: (i) a prática ou constatação de atos ou situações, com culpa grave, fraude, má-fé ou dolo em violação substancial no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, inclusive, mas não se limitando ao envio de informações aos Cotistas e/ou aos **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, ou

da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme determinado por decisão cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal; (ii) o cometimento de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, conforme determinado por decisão cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal; (iii) descredenciamento permanente pela CVM ou outro órgão ou autoridade regulatória; (iv) pedido de autofalência ou a ocorrência de decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou, ainda, propositura de medida antecipatória referente a tais procedimentos, pedido de conciliação e mediação, nos termos previstos no artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("**Lei 11.101**"), ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei 11.101; ou (v) qualquer descumprimento das regras da legislação nacional relacionada à anticorrupção e/ou suas futuras regulamentações, conforme determinado por decisão cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal;

Parágrafo 2º - O pedido de declaração judicial de insolvência da CLASSE e/ou do FUNDO impede a **ADMINISTRADORA** de renunciar à administração fiduciária do FUNDO, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia Geral a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo 4º - No caso de renúncia, o Prestador de Serviço Essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

Parágrafo 5º - No caso de renúncia da **ADMINISTRADORA**, esta fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, o que deve ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da renúncia.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

Parágrafo 6º - Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido nos Parágrafos 3º a 5º acima, o FUNDO deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da Parte Geral da Resolução CVM 175/22, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a **ADMINISTRADORA** até o cancelamento do registro do FUNDO na CVM.

Parágrafo 7º - No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a Superintendência da CVM competente pode nomear administradora fiduciária ou gestora de recursos temporária, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de que trata o Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 8º - Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral, o FUNDO e a CLASSE devem ser liquidados, nos termos do Capítulo XIV da Parte Geral da Resolução CVM 175/22, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a **ADMINISTRADORA** até o cancelamento do registro do FUNDO na CVM.

Parágrafo 9º - No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA** substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no art. 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175/22, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

Parágrafo 10º - A renúncia e substituição da **GESTORA** deverá observar, conforme aplicável, as regras relativas à substituição da **ADMINISTRADORA** descritas acima, bem como os demais termos, condições e formalidades previstas no acordo operacional entre elas.

Parágrafo 11º - Caso ocorra a destituição da **GESTORA** ou da **ADMINISTRADORA** sem Justa Causa, no prazo de 2 (dois) anos contados da data de anúncio de encerramento da primeira oferta de cotas da CLASSE (“**Data Limite**”), nos termos deste Regulamento, além do pagamento da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Administração devida à **GESTORA** ou à **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, até a data de destituição e/ou substituição, a **GESTORA** ou **ADMINISTRADORA** fará jus a uma remuneração complementar, em valor equivalente à última Taxa de Gestão ou da Taxa de Administração, conforme o caso, devida à GESTORA e/ou à **ADMINISTRADORA**, multiplicada pelo prazo remanescente até a Data Limite, calculada pro rata die (“**Remuneração Extraordinária da Gestora**” ou

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

"**Remuneração Extraordinária da Administradora**", conforme aplicável). A Remuneração Extraordinária da Gestora e/ou a Remuneração Extraordinária da Administradora será paga diretamente pela CLASSE com recursos disponíveis em caixa no mês subsequente ao da efetiva substituição do **PRESTADOR DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** ou tão logo a CLASSE disponha de recursos, sem implicar em redução da remuneração dos demais prestadores de serviços.

Seção IV – Consultoria Imobiliária Especializada

Artigo 8º. Em observância ao disposto no Artigo 5º, Parágrafo 1º -, alínea (g), acima, e no Artigo 27, inciso II, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22, a **ADMINISTRADORA** contratará, em nome do FUNDO, a **GATTI GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.378.802/0001-30, sediada na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 385, Sala 712, Bairro Belvedere, CEP 30.320-760, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, ("**Consultor Imobiliário**"), para a prestação de serviços de consultoria imobiliária especializada ao FUNDO.

Artigo 9º. O Consultor Imobiliário prestará os serviços de (i) consultoria especializada, com o objetivo de dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO; e (ii) administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, a exploração de direitos de superfície, incluindo o monitoramento e acompanhamento de projetos e obras e, conforme o caso, a comercialização dos respectivos imóveis, bem como a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das eventuais companhias investidas do FUNDO para fins de monitoramento, nos termos e limites previstos neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

Artigo 10º. Constituem obrigações do Consultor Imobiliário, sem prejuízo de outras definidas ou que venham a ser definidas no contrato de prestação de serviços celebrado entre o FUNDO e o Consultor Imobiliário ("**Contrato de Consultoria Imobiliária**") ou em qualquer de seus aditamentos:

(i) dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos bens e direitos que

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

comporão o patrimônio do FUNDO, bem como recomendar à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** a alienação ou a aquisição, de imóveis, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, devendo, inclusive, diligenciar no sentido de obter todas as informações concernentes ao risco do negócio, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do FUNDO em valores mobiliários;

(ii) recomendar à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** a realização de expansões ou que sejam erguidas benfeitorias úteis e voluptuárias, visando a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO (conforme definido no Anexo);

(iii) identificar, prospectar e analisar potenciais locatários ou arrendatários, incluindo a elaboração e negociação de propostas comerciais, bem como a realização de análises cadastrais e de risco;

(iv) administrar locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo a elaboração, negociação, celebração, alteração e rescisão dos respectivos instrumentos contratuais, observados os limites e os poderes outorgados pela **ADMINISTRADORA** e/ou pela **GESTORA**, e observadas as diretrizes previstas no respectivo contrato de consultoria;

(v) administrar a exploração de direitos de superfície de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

(vi) monitorar e acompanhar projetos e obras nos empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO;

(vii) monitorar a eventual comercialização de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

(viii) realizar vistorias, inspeções e acompanhamento das condições físicas, operacionais e de conservação dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

(ix) acompanhar o faturamento e a arrecadação dos aluguéis, arrendamentos e demais receitas imobiliárias, incluindo a adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis para cobrança de valores inadimplidos, nos termos do respectivo contrato de consultoria;

(x) acompanhar e consolidar os dados econômicos e financeiros selecionados das eventuais companhias investidas do FUNDO;

(xi) acompanhar a contratação e/ou a renovação, pelo FUNDO, pelo condomínio/associação ou pelo inquilino dos Ativos Imobiliários, conforme o caso, das apólices de seguro, inclusive seguro contra incêndio, bem como promover a interlocução com órgãos e entidades públicas e dar suporte à coordenação de assessores e prestadores de serviços especializados, quando necessário;

(xii) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

(xiii) realizar o planejamento, acompanhamento e gestão de investimentos em capital (CAPEX), obras, reformas, ampliações, modernizações e projetos de retrofit dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, observadas as diretrizes previstas no respectivo contrato de consultoria;

(xiv) coordenar e acompanhar os processos de licenciamento, regularização e manutenção da conformidade regulatória dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo, conforme aplicável, obtenção e renovação de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), alvarás, licenças ambientais e demais autorizações exigidas pela legislação aplicável.

Parágrafo Único. As recomendações do Consultor Imobiliário possuem caráter consultivo, cabendo à **GESTORA** e/ou à **ADMINISTRADORA**, conforme

aplicável, a decisão final de investimento e desinvestimento. A **GESTORA** e a **ADMINISTRADORA** se comprometem, contudo, a observar as recomendações do Consultor Imobiliário, apresentando tempestivamente as devidas justificativas caso haja qualquer discordância.

Seção V – Disposições Gerais

Artigo 11º. A relação completa dos demais prestadores de serviços do FUNDO está à disposição dos Cotistas no site da Comissão de Valores Mobiliários - CVM https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica.

Artigo 12º. Os **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, bem como os terceiros por eles contratados em nome do FUNDO e/ou da CLASSE (doravante denominados em conjunto com os **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, simplesmente como "**PRESTADORES DE SERVIÇOS**") possuem, cada qual, atribuições e deveres próprios relacionados à prestação dos serviços para os quais foram contratados pelo FUNDO e/ou pela CLASSE, prestando tais serviços em regime de melhores esforços e como uma obrigação de meio.

Parágrafo 1º - A responsabilidade de cada **PRESTADOR DE SERVIÇOS** perante o FUNDO, a CLASSE e demais **PRESTADORES DE SERVIÇOS** é, portanto, individual, sem solidariedade, e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme aferida a partir de suas respectivas obrigações previstas na regulamentação em vigor, neste Regulamento, seu Anexo e Apêndices e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado junto ao FUNDO e/ou a CLASSE que o tenham contratado, conforme aplicável.

Parágrafo 2º - Cada **PRESTADOR DE SERVIÇOS** responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado dolo ou má-fé de sua parte nas respectivas esferas de atuação, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os **PRESTADORES DE SERVIÇOS**.

CAPÍTULO III - DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE

Artigo 13º. As despesas a seguir descritas constituem encargos passíveis de serem incorridos pelo FUNDO ou individualmente pela CLASSE, ou seja, a CLASSE poderá incorrer isoladamente em tais despesas, sendo que estas serão debitadas

diretamente do patrimônio da CLASSE. Informa-se, ainda, que quaisquer despesas e contingências incorridas pelo FUNDO serão de responsabilidade da CLASSE.

(i) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, tais como contribuições devidas aos condomínios edilícios e/ou associações vinculadas a tais ativos, inclusive recomposição de fundos de reserva de tais entidades, quando exigíveis do FUNDO na condição de proprietário e nos termos previstos nas convenções de condomínio e estatutos das associações aos quais os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo estejam vinculados;

(ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO e/ou da CLASSE;

(iii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175/22;

(iv) despesas com correspondências de interesse do FUNDO e/ou da CLASSE, inclusive comunicações aos cotistas;

(v) honorários e despesas do auditor independente;

(vi) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;

(vii) despesas com benfeitorias necessárias à conservação, segurança ou regularidade dos imóveis, manutenções corretivas e preventivas, bem como outras necessárias à regularização dos ativos do FUNDO, inclusive taxas, contribuições e contrapartidas urbanísticas de natureza pecuniária exigidas por autoridades governamentais;

(viii) comissões de comercialização ou locação dos ativos da CLASSE;

(ix) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do FUNDO e/ou da CLASSE,

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xi) honorários de projetistas e consultores;

(xii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

(xiii) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

(xiv) despesas com a realização de Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial;

(xv) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e/ou da CLASSE;

(xvi) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

(xvii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

(xviii) despesas relacionadas à convocação, instalação, realização e formalização de Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos destinados a fiscalizar ou supervisionar os **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos;

(xix) as despesas inerentes à:

I. distribuição primária das cotas; e

II. admissão das cotas à negociação em mercado organizado.

(xx) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a **ADMINISTRADORA** e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

(xxi) taxas de administração e de gestão atribuídas à CLASSE de cotas;

(xxii) taxa de consultoria e despesas do Consultor Imobiliário;

(xxiii) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Parte Geral da Resolução CVM 175/22;

(xxiv) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

(xxv) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da CLASSE, desde que de acordo com as hipóteses previstas nesta Resolução; e

(xxvi) contratação da agência de classificação de risco de crédito.

Parágrafo 1º - Caso o FUNDO futuramente conte com diferentes classes de cotas, compete à **ADMINISTRADORA** promover proporcionalmente à participação da CLASSE no patrimônio líquido do FUNDO o rateio das despesas e/ou contingências que sejam comuns às classes.

Parágrafo 2º - Quaisquer despesas não previstas como encargos do **FUNDO** e da CLASSE correm por conta do **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL** que a tiver contratado, quando constituídos por iniciativa daquele **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL**.

Parágrafo 3º - O Pagamento das Taxas constantes do Anexo da CLASSE será efetuado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação do serviço.

Parágrafo 4º - Para cômputo da data base de correção constante do Parágrafo 3º acima será considerada a data do início da CLASSE em que a taxa tenha sido fixada.

CAPÍTULO IV - DA ASSEMBLEIA GERAL E ESPECIAL DE COTISTAS

Artigo 14º. As matérias relacionadas ao FUNDO e que sejam de interesse de cotistas da CLASSE deverão ser deliberadas em Assembleia Geral, e permitirão a participação de todos que constem do registro de cotistas diretamente da CLASSE, junto à **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo Único. As matérias de interesse da CLASSE deverão ser deliberadas em Assembleia Especial da CLASSE, conforme aplicável.

Artigo 15º. A convocação de Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização quando se tratar de assembleias ordinárias, e com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de assembleias extraordinárias, observados os prazos aplicáveis da CLASSE, conforme o caso, podendo ser efetuada por meio físico ou eletrônico, a critério da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 1º - A presença da totalidade dos cotistas, considerando o tipo de Assembleia, se Geral ou Especial, bem como a matéria a ser deliberada, supre a falta de convocação.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral ou Assembleia Especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas, considerando a participação financeira de cada cotista.

Parágrafo 3º - Os **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, o cotista ou grupo de cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas pelo **FUNDO**, podem convocar, a qualquer tempo, assembleia de cotistas para deliberar sobre ordem do dia do interesse do **FUNDO**, da CLASSE ou da comunhão de cotistas.

Parágrafo 4º - O pedido de convocação pela **GESTORA**, pelo **CUSTODIANTE** ou por cotistas deve ser dirigido à **ADMINISTRADORA**, que deve, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar assembleia de cotistas.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

Parágrafo 5º - A convocação e a realização da assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar o contrário.

Artigo 16º. Compete privativamente à Assembleia Geral ou Assembleia Especial, conforme cabível, deliberar sobre:

a) demonstrações contábeis apresentadas pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do Parágrafo 1º abaixo;

b) a substituição de **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL**, com ou sem Justa Causa;

c) a substituição do Consultor Imobiliário, com ou sem Justa Causa;

d) a emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas;

e) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO ou da CLASSE;

f) a alteração do Regulamento e/ou do Anexo, ressalvado o disposto no Parágrafo 10º abaixo;

g) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos da legislação em vigor; e

h) o pedido de declaração judicial de insolvência da CLASSE.

Parágrafo 1º - Caso a Assembleia de cotistas convocada para deliberar sobre a matéria prevista na alínea "a" acima, seja considerada não instalada ou não realizada pelo não comparecimento e/ou participação dos Cotistas, na hipótese de Demonstrações Contábeis do FUNDO ou da CLASSE, conforme aplicável, cujo relatório de auditoria não contenha opinião modificada ou ressalva, tais Demonstrações Contábeis serão consideradas automaticamente aprovadas.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

Parágrafo 2º - Para efeitos de cômputo de quórum e manifestações de voto na Assembleia de Cotistas, a cada Cotista caberá uma quantidade de votos representativa de sua participação na CLASSE.

Parágrafo 3º - As matérias que sejam de interesse da CLASSE (incluindo, mas não se limitando, as matérias indicadas no caput deste Artigo, conforme aplicável) e, portanto, de competência privativa da Assembleia Especial da CLASSE, deverão ser deliberadas conforme os critérios e quóruns previstos no Anexo que poderá, inclusive, estabelecer outras matérias que sejam de interesse específico e de competência privativa da Assembleia Especial da CLASSE.

Parágrafo 4º - O resumo das decisões da Assembleia de cotistas será disponibilizado pela **ADMINISTRADORA** na sua página na rede mundial de computadores (www.interdtvm.com.br) e na página da Comissão de Valores Mobiliários, no mesmo dia de sua realização.

Parágrafo 5º - Anualmente, a Assembleia de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do FUNDO e da CLASSE, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, observados os prazos máximos para encaminhamento da referida informação periódica à CVM.

Parágrafo 6º - Caso o FUNDO futuramente possua diferentes classes de cotas e os cotistas de uma determinada classe deliberem pela substituição de prestador de serviço essencial, tal classe deve ser cindida do FUNDO.

Parágrafo 7º - Para fins do Parágrafo 6º acima, a cisão será total quando toda a classe de cotas é cindida do FUNDO e parcial quando somente uma parcela da classe de cotas é cindida do FUNDO**.**

Parágrafo 8º - A alteração do Regulamento no tocante à matéria que seja comum à CLASSE deve ser deliberada pela Assembleia Geral.

Parágrafo 9º - Na Assembleia de cotistas serão convocados somente os cotistas da CLASSE. As deliberações da Assembleia de cotistas devem se ater às matérias de interesse exclusivo da CLASSE.

Parágrafo 10º - Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de assembleia, nos seguintes casos:

a) sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade do atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

b) em virtude de atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviços da CLASSE; ou

c) envolver redução das taxas devidas aos prestadores de serviços.

Parágrafo 11º - As alterações referidas nas alíneas "a" e "b" do Parágrafo 10º acima devem ser comunicadas aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data que tiverem sido implementadas.

Parágrafo 12º - A alteração referida na alínea "c" do Parágrafo 10º acima deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

Artigo 17º. É admitida a possibilidade de a **ADMINISTRADORA** adotar processo de consulta formal aos cotistas para as deliberações da Assembleia de Cotistas, observados os prazos e quóruns estabelecidos neste Regulamento e no Anexo, sendo que, da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 1º - A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas, ou no caso de consulta formal com o recebimento de qualquer número de respostas.

Parágrafo 2º - As deliberações serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, exceto se existente disposição contrária na CLASSE quando se tratar de Assembleia Especial, e para as matérias elencadas no §1º do Artigo 16 acima, que seguirão nos termos dispostos na referida cláusula.

Artigo 18º. A Assembleia de cotistas pode ser realizada:

a) Por meio exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

b) Por meio parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

Parágrafo 1º - A Assembleia de Cotistas realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 2º - Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela **ADMINISTRADORA** antes do início da Assembleia Geral ou Assembleia Especial ou do prazo final para recebimento dos votos nas consultas formais, observado o disposto no Regulamento.

Parágrafo 3º - No caso de utilização de modo eletrônico, a **ADMINISTRADORA** adotará, a seu exclusivo critério, os meios para garantir a participação dos cotistas e a autenticidade e segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica legalmente reconhecida, sob pena de não reconhecimento do voto pela **ADMINISTRADORA.**

Parágrafo 4º - Os cotistas também poderão votar na Assembleia Geral ou Especial por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, e que a manifestação de voto seja recebida pela **ADMINISTRADORA** antes do início da respectiva Assembleia Geral ou Especial.

Artigo 19º. Somente poderão votar na Assembleia Geral ou Assembleia Especial, conforme o caso, os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos com poderes específicos para a representação do cotista em assembleia, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à **ADMINISTRADORA**, para sua utilização e arquivamento.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da CLASSE.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

Parágrafo 2º - Não podem votar na Assembleia Geral ou Assembleia Especial:

a) os prestadores de serviços, essenciais ou não;

b) os sócios, diretores e empregados dos prestadores de serviços;

c) partes relacionadas ao prestador de serviço, essencial ou não, seus sócios, diretores e empregados, entendidas como tais, para os fins deste Regulamento, as pessoas naturais e jurídicas enquadradas no conceito de partes relacionadas de que trata o Artigo 3º, inciso XXIX, da Resolução CVM 175/22, e as regras contábeis expedidas pela CVM sobre a matéria, em especial o Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1) – Divulgação sobre Partes Relacionadas, aprovado pela Resolução CVM nº 94, de 20 de maio de 2022, incluindo, entre outras, (i) as pessoas que detenham controle pleno ou compartilhado, ou exerçam influência significativa, sobre os prestadores de serviço do FUNDO; (ii) as entidades que integrem o mesmo grupo econômico dos prestadores de serviço do FUNDO, suas coligadas e as entidades sob controle conjunto; (iii) o pessoal-chave da administração dos prestadores de serviço do FUNDO ou de suas controladoras, incluindo seus sócios, diretores e empregados que exerçam tal função; e (iv) os membros da família e parentes em até segundo grau, das pessoas indicadas nos itens (i) e (iii) acima, incluindo cônjuge ou companheiro(a), filhos e dependentes ("**Partes Relacionadas**");

d) o cotista que tenha interesse conflitante com o FUNDO e/ou CLASSE no que se refere à matéria em votação; e

e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior acima quando:

a) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso na CLASSE, as pessoas mencionadas nos itens "a)" a "e)" do parágrafo anterior acima; ou

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas da CLASSE, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela **ADMINISTRADORA**.

Artigo 20º. As demonstrações contábeis do FUNDO cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos cotistas.

Artigo 21º. Salvo se aprovado pela unanimidade dos cotistas reunidos em Assembleia Especial ou houver dispensa pela CVM, as alterações do Anexo ou Apêndice com relação à incorporação, cisão, fusão ou transformação, são eficazes apenas a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos cotistas dissidentes ou que não participaram da Assembleia Especial, que observará os seguintes passos:

I. O cotista terá 10 (dez) dias para solicitar o reembolso, a contar da comunicação da decisão da Assembleia Especial; e

II. O pagamento do reembolso deverá ocorrer em até 10 (dez) dias da recepção da comunicação encaminhada pelo cotista, adotando para o valor do reembolso o valor da cota de fechamento do dia da recepção da solicitação do cotista.

Parágrafo Único. Caso a alteração tenha sido deliberada em Assembleia Especial, pode ser encaminhado somente o anexo descritivo da CLASSE para os cotistas da CLASSE.

CAPÍTULO V - DA FORMA DE COMUNICAÇÃO AOS COTISTAS

Artigo 22º. A **ADMINISTRADORA** disponibilizará os documentos e as informações referentes ao FUNDO e à CLASSE a todos os cotistas preferencialmente por meio eletrônico, de acordo com a Resolução CVM 175/22 e alterações posteriores através do website da **ADMINISTRADORA**, a saber: https://inter.co/inter-dtvm/.

Parágrafo Único. Os documentos e informações que sejam de acesso restrito ao Cotista serão disponibilizados no canal eletrônico do distribuidor de cotas ou na página da **ADMINISTRADORA** indicada no caput deste Artigo.

Artigo 23º. O extrato, disponibilizado mensalmente aos cotistas, estará disponível nos canais de autoatendimento, que podem ser acessados por meio deste link: https://inter.co/inter-dtvm/.

Artigo 24º. Caso a **ADMINISTRADORA** envie correspondência por meio físico aos cotistas, os custos decorrentes deste envio serão suportados pelo FUNDO.

Parágrafo 1º - Caso o cotista não tenha comunicado à **ADMINISTRADORA** a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a **ADMINISTRADORA** fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175/22 e alterações posteriores ou, ainda, no Regulamento do FUNDO, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Parágrafo 2º - Caberá exclusivamente ao cotista manter o seu cadastro atualizado, de forma a assegurar o recebimento de eventuais avisos, comunicações, convocações e informações relativas ao FUNDO e/ou CLASSE, conforme aplicável.

Parágrafo 3º - Nas situações em que se faça necessário "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" por parte dos cotistas, seja por força da regulamentação em vigor e/ou deste Regulamento e/ou do Anexo, a referida coleta se dará: (i) por meio eletrônico nas hipóteses de acesso restrito pelo investidor aos canais do prestador de serviços de distribuição de cotas da CLASSE, conforme aplicável; ou (ii) por meio físico ou por assinatura eletrônica ou digital legalmente reconhecida, nas situações realizadas fora de um canal eletrônico para distribuição das cotas da CLASSE, conforme aplicável.

CAPÍTULO VI - DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

Artigo 25º. O exercício social do FUNDO tem duração de 12 (doze) meses, com a data de término no último dia de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO VII - PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

Artigo 26º. Caso seja constatado, a qualquer tempo, patrimônio líquido negativo da CLASSE, a **ADMINISTRADORA** deverá:

a) Proceder imediatamente, exclusivamente em relação à CLASSE com patrimônio negativo, com: (i) a suspensão de subscrição e amortizações de cotas; (ii) a comunicação da existência de patrimônio líquido negativo à **GESTORA**; (iii) divulgação de fato relevante esclarecendo sobre a ocorrência de patrimônio líquido negativo; e (iv) o cancelamento das amortizações em curso; e

b) Em até 20 (vinte) dias deverá proceder com: (i) a elaboração de plano de resolução do patrimônio líquido negativo conjuntamente com a **GESTORA** (“**Plano de Resolução**”); e (ii) a convocação de Assembleia Especial da CLASSE, em até 2 (dois) dias úteis após a conclusão da elaboração do Plano de Resolução, encaminhando-o junto à respectiva convocação.

Parágrafo 1º - Caso, após a adoção das medidas previstas no item “(a)” do caput, a **ADMINISTRADORA** avalie, de modo fundamentado, que a ocorrência do patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da CLASSE, a adoção das medidas referidas no item “b)” do caput se torna facultativa.

Parágrafo 2º - Caso anteriormente à convocação da assembleia de que trata o subitem “(ii)” do item “b)” do caput, a **ADMINISTRADORA** verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, a **ADMINISTRADORA** fica dispensada de prosseguir com os procedimentos previstos neste parágrafo, devendo a **ADMINISTRADORA** divulgar novo fato relevante, no qual deve constar o patrimônio líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo.

Parágrafo 3º - Caso posteriormente à convocação da assembleia de que trata o subitem “(ii)” do item “b)” do caput, e anteriormente à sua realização, a **ADMINISTRADORA** verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, a assembleia deve ser realizada para que a **ADMINISTRADORA** apresente aos cotistas o patrimônio líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo, não se aplicando o disposto no Parágrafo 4º.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

Parágrafo 4º - Caso o Plano de Resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado, será facultado aos cotistas da CLASSE que se encontra com patrimônio líquido negativo deliberar sobre:

a) aporte adicional de recursos;

b) a cisão, fusão ou incorporação da CLASSE a outra classe de cotas de fundo que tenha apresentado proposta analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;

c) a liquidação da CLASSE; ou

d) que a **ADMINISTRADORA** entre com pedido de declaração judicial de insolvência da CLASSE.

Parágrafo 5º - O pedido de declaração judicial de insolvência da CLASSE que apresentou patrimônio líquido negativo impede a **ADMINISTRADORA** de renunciar à sua prestação de serviço de administração fiduciária do FUNDO, mas não impede sua destituição por força de deliberação da Assembleia Especial.

Artigo 27º. A CVM pode pedir a declaração judicial de insolvência da CLASSE, quando identificar situação na qual seu patrimônio líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

Artigo 28º. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da CLASSE, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar fato relevante.

Parágrafo Único. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da CLASSE afetada pela **ADMINISTRADORA**.

Artigo 29º. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da CLASSE, a **ADMINISTRADORA** deve adotar as seguintes medidas:

a) divulgar fato relevante; e

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da CLASSE na CVM.

Parágrafo Único. Caso a **ADMINISTRADORA** não adote a medida disposta no item "b)" deste artigo de modo tempestivo, a Superintendência competente da CVM deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento à **ADMINISTRADORA** e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO VIII - LIQUIDAÇÃO

Artigo 30º. Na hipótese de liquidação da CLASSE por deliberação da Assembleia Especial, a **ADMINISTRADORA** deve promover a divisão de seu patrimônio entre os cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo definido na Assembleia Especial.

Parágrafo 1º - A Assembleia Especial que tiver como ordem do dia deliberação sobre a liquidação da CLASSE deverá contar minimamente com as seguintes informações:

a) plano de liquidação elaborado pelos **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento e no Anexo da CLASSE; e

b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Especial.

Parágrafo 2º - O plano de liquidação deve contar com estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

Parágrafo 3º - Caso a carteira de ativos possua provento a receber, é admitida, durante o prazo estabelecido na Assembleia Especial, a critério da **GESTORA**:

a) a transferência dos proventos aos cotistas, observada a participação de cada cotista na CLASSE; ou

b) a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

Artigo 31º. No âmbito da liquidação da CLASSE, a **ADMINISTRADORA** deve:

a) suspender novas subscrições de cotas;

b) fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os cotistas pertencentes à CLASSE, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modifiquem;

c) verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes cotistas; e

d) planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da CLASSE com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o encerramento da CLASSE.

Artigo 32º. No âmbito da liquidação da CLASSE e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, fica dispensado o cumprimento das regras listadas a seguir:

a) método de conversão de cotas;

b) vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos cotistas, nos termos do Parágrafo único do art. 50 da Parte Geral da Resolução CVM 175/22;

c) compatibilidade da carteira com os prazos de resgate de cotas, a data de conversão de cotas e a data do pagamento do resgate; e

d) limites relacionados à composição e diversificação da carteira de ativos, conforme estabelecidos nas regras específicas para cada categoria de FUNDO.

Parágrafo Único. A Superintendência competente da CVM pode dispensar outros requisitos regulatórios no âmbito da liquidação, a partir de pedido prévio e

fundamentado dos Prestadores de Serviços Essenciais, conjuntamente, em que seja indicado o dispositivo objeto do pedido de dispensa e apresentadas as razões que desaconselham ou impossibilitam o cumprimento da norma no caso concreto.

CAPÍTULO IX - VEDAÇÕES

Artigo 33º. É vedado aos **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do FUNDO, em relação a CLASSE:

a) receber depósito em conta corrente;

b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea "a", item 3 ambos da Parte Geral da Resolução CVM 175/22, ou, ainda, no Anexo Normativo III, aplicável à CLASSE;

c) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

d) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;

e) utilizar recursos da CLASSE para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

f) praticar qualquer ato de liberalidade.

CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 34º. Demais Informações podem ser consultadas no site da CVM, da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA** do FUNDO.

Artigo 35º. Esclarecimentos aos cotistas serão prestados por meio da Central de Atendimento ao Cotista, através do e-mail: admfundos@interdtvm.com.br, ou através da Ouvidoria no telefone: 0800-940-7772.

Parágrafo Único. Os cotistas poderão obter na sede da **ADMINISTRADORA** os resultados do FUNDO em exercícios anteriores, bem como outras informações

referentes a exercícios anteriores, tais como demonstrações contábeis, relatórios da **ADMINISTRADORA** e demais documentos pertinentes que tenham sido divulgados ou elaborados por força de disposições regulamentares aplicáveis.

Artigo 36º. Este Regulamento subordina-se às exigências previstas na legislação vigente divulgada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em especial, à Resolução CVM 175/22.

Artigo 37º. Fica eleito o Foro da Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações relativas ao FUNDO e/ou CLASSE, ou a questões decorrentes deste Regulamento, incluindo o Anexo ou Apêndices.

***

INTER DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

ANEXO I

AO REGULAMENTO DO GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
("FUNDO")

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
("CLASSE")

Quadro 1 -	Principais Características
(a) Objetivo da CLASSE	A **CLASSE** tem como objetivo investir na aquisição e/ou no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários logísticos e/ou industriais ("**Imóveis**"), primordialmente por meio da aquisição direta dos Imóveis, ou, ainda, mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades de propósitos específicos, que, eventualmente, sejam titulares dos Imóveis ("**SPEs**") (em conjunto, "**Ativos Imobiliários**"), sem prejuízo da aquisição de outros Ativos-Alvo. Sem prejuízo do disposto no Quadro 11, que trata da Política de Investimento, a **CLASSE** tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, observado que referidas valorização e rentabilidade serão obtidas, preponderantemente, por meio de investimento da **CLASSE** nos Ativos Imobiliários e outros Ativos Alvo que componham a carteira da **CLASSE**. A **CLASSE**, ainda, poderá manter a parcela remanescente de seu patrimônio alocado em Ativos de Liquidez, nos termos deste Regulamento. Os ativos da **CLASSE** deverão obedecer às limitações previstas neste Anexo e na

		regulamentação em vigor, Resolução CVM 175/22, especialmente os limites por ativos, títulos e/ou valores mobiliários e emissor, constante neste Anexo.
(b)	**Público-alvo**	Investidores Qualificados.
(c)	**Classe Restrita**	Sim.
(d)	**Classe Exclusiva**	Não.
(e)	**Responsabilidade do cotista**	Limitada.
(f)	**Forma de Condomínio**	Fechado.
(g)	**Divulgação do Valor da Cota Patrimonial**	Mensal.
(h)	**Prazo de Duração**	Indeterminado.
(i)	**Categoria Classe CVM**	Fundo de Investimento Imobiliário.
(j)	**Distribuição de resultados**	A **ADMINISTRADORA** deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela **CLASSE** e apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela **CLASSE**, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos. O anúncio dos rendimentos auferidos no semestre que sejam distribuídos aos cotistas, mensalmente, deverão ser anunciados até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela **CLASSE**. A distribuição dos rendimentos líquidos, citada acima, será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos ativos imobiliários da **CLASSE**, subtraídas todas as despesas, provisões

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

	e encargos, que incidirem até o mês de competência. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas. Farão jus aos resultados distribuídos pela **CLASSE**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados. O percentual mínimo referido será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações, quando e se realizados por meio da B3, seguirão os prazos e procedimentos operacionais da B3, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

Quadro 2 - Responsabilidade Limitada
A responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor das Cotas por eles subscritas, de modo que, caso não haja compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, estes não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido Negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações. Neste caso, a **ADMINISTRADORA** deverá adotar todas as medidas impostas pela norma vigente.

Quadro 3 – Cotas	
(a) Cotas	As Cotas desta **CLASSE** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, são escriturais e

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

	nominativas, mantidas pela **ADMINISTRADORA** em conta de depósito em nome dos cotistas e conferem iguais direitos e obrigações a todos os cotistas da **CLASSE**. As Cotas desta **CLASSE** serão colocadas junto ao público-alvo por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme condições estabelecidas para a **CLASSE** no respectivo instrumento de aprovação da emissão e demais documentos da oferta pública de Cotas da **CLASSE**. As Cotas serão integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam custodiadas na B3; (b) de transferência eletrônica disponível TED ou outros mecanismos de transferência de recursos autorizados pelo BACEN; e/ou (c) mediante a transferência de Ativos Imobiliários que respeitem e integrem a política de investimento da **CLASSE**, observados, conforme o caso, as disposições deste Regulamento, da Resolução CVM 175/22 e os termos a serem especificados nos documentos de cada oferta pública de Cotas. As Cotas desta **CLASSE** não contarão com resgate de Cotas a não ser pela liquidação antecipada da **CLASSE**, e/ou por deliberação da Assembleia Especial. O titular de cotas da **CLASSE**: I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da **CLASSE**; e II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da **CLASSE** ou da

	ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever. No caso do encerramento desta **CLASSE**, as cotas serão resgatadas pelo valor apurado no antepenúltimo Dia Útil da data de encerramento e o respectivo pagamento ocorrerá na data de encerramento do FUNDO ou da **CLASSE**. O pagamento poderá ser postergado em caso de questões operacionais, devidamente comprovados.
(b) Emissão de cotas	Esta **CLASSE** de cotas poderá emitir novas cotas mediante aprovação por Assembleia Especial, sendo assim o valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que também disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas. Na emissão de novas cotas, para fins de conversão de cotas, será considerado o valor da cota do próprio dia da integralização. Na hipótese de a Assembleia Especial deliberar por uma nova distribuição de Cotas, os recursos recebidos pela **CLASSE** a título de integralização de Cotas deverão ser escriturados separadamente das demais aplicações da **CLASSE**, até o encerramento da distribuição, período em que deverão estar aplicados em títulos públicos federais, operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais ou em cotas de fundos de investimento.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

	Durante o período de distribuição de Cotas desta **CLASSE**, se a quantidade mínima de Cotas definida na Assembleia Especial for atingida, as importâncias recebidas devem ser investidas na forma prevista na política de investimentos.
(c) Negociação das cotas no mercado secundário	As Cotas serão admitidas para (a) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (DDA) e/ou do Escriturador, conforme o caso; e (b) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("**B3**"). Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições presentes neste Anexo.
(d) Transferência de titularidade das cotas	A transferência de titularidade das Cotas desta **CLASSE** está condicionada à verificação, pela **ADMINISTRADORA**, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Anexo, no Regulamento e na Resolução CVM 175/22, conforme aplicável, devendo o cedente solicitar e encaminhar à **ADMINISTRADORA** toda documentação suporte para a transferência parcial ou total das cotas para o cessionário.
(e) Recompra de Cotas	A **CLASSE**, representada pela **GESTORA**, poderá recomprar parte ou a totalidade das Cotas desta **CLASSE**, desde que obedeça às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela legislação aplicável, bem como pelas eventuais regras da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação.

	A recompra de Cotas pela **CLASSE** de Cotas estará sujeita a, sem prejuízo de outros critérios definidos em regulamentação: (a) a recompra de Cotas tenha sido aprovada em Assembleia Especial convocada para este fim; (b) o valor de recompra da Cota seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da recompra; (c) as Cotas recompradas sejam canceladas; e (d) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das cotas do Fundo. Havendo a intenção de recompra de Cotas, a **GESTORA** deverá comunicar a **ADMINISTRADORA** tempestivamente, de forma a viabilizar que a **ADMINISTRADORA** publique comunicado ao mercado sobre tal intenção com, no mínimo, 14 (quatorze) dias de antecedência da data pretendida, o qual conterá informações sobre o programa de recompras e a quantidade de cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios. As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas da **CLASSE** devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação (se aplicável).

Quadro 4 - Emissão de cotas para Constituição do Fundo	
(a) Tipo de Cota	Fechamento.

(b) Preço de Emissão da Cota - 1ª Emissão de cotas	R$ 100,00 (cem reais).

(c) Para fins desta **CLASSE** não são considerados dias úteis: os sábados, domingos e feriados nacionais do Brasil, sendo certo que feriados municipais e estaduais serão considerados dias úteis, se houver funcionamento regular dos ambientes da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão.

(d) As aplicações, pagamentos de rendimentos, amortização e resgate no caso de liquidação da **CLASSE** sempre que seja estabelecida data que seja em dia não útil será considerada como data de realização o próximo dia útil subsequente a data em que ocorreria o evento.

Quadro 5 - Amortização de cotas

(a) Esta **CLASSE** poderá realizar amortizações das Cotas, conforme deliberado pela Assembleia Especial da **CLASSE**, desde que observada a disponibilidade de caixa, mediante solicitação à **ADMINISTRADORA**, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis à data da liquidação financeira, contendo no mínimo, mas não se limitando, o valor bruto a ser amortizado.

(b) A base de cálculo da amortização será a cota de fechamento do dia útil anterior à data da liquidação financeira. As amortizações ocorrerão sobre o total de rendimentos e principal das cotas, sem que ocorra redução do número de cotas emitidas, sendo que o valor estabelecido para amortização estará sujeito ao cumprimento das obrigações fiscais previstas na legislação aplicável.

(c) As integralizações e amortizações de cotas desta **CLASSE** poderão ser efetuadas em documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível, B3, ou qualquer outro instrumento de transferência autorizado pelo Banco Central do Brasil.

(d) A amortização parcial das cotas da **CLASSE** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio.

Quadro 6 — Integralização e Resgate com Ativos

Possibilidade	Sim

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

É admitida a integralização de Cotas em bens e direitos, nos termos do Art. 8º e seguintes do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22, desde que compatíveis com a Política de Investimentos da Classe, a critério da **GESTORA**, e desde que observada a viabilidade operacional, de modo que a integralização poderá ocorrer em ambiente escritural ou por meio da infraestrutura da B3, conforme aplicável.

Nas ocasiões de Integralização em bens e direitos, esta deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175/22, conforme aplicável, e aprovado pela Assembleia Especial desta **CLASSE**.

A aprovação do laudo pela Assembleia Especial desta **CLASSE** não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

Na hipótese de integralização em bens e direitos, esta deverá ocorrer no prazo máximo estabelecido no respectivo documento de aceitação da oferta ou, na sua ausência, em até 60 (sessenta) dias contados da data de subscrição das Cotas, observado o disposto no art. 9º, §3º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22.

Quadro 7 - Remuneração Máxima dos Prestadores de Serviços

Tipo de Taxa	% da Taxa	Mínimo mensal
(a) Taxa de Administração	0,15% a.a. (zero vírgula quinze por cento ao ano).	R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
	A Taxa de Administração corresponde a remuneração dos serviços de administração, custódia e controladoria, conforme aplicável, prestados para a CLASSE. A Taxa de Administração percentual poderá variar em função de faixas de valores do patrimônio líquido e será calculada sobre o patrimônio líquido da **CLASSE** de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente *pro rata temporis*. O valor mínimo mensal será reajustado anualmente pelo índice IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo.	

(b) Taxa de Gestão	0,18% a.a. (zero vírgula dezoito por cento ao ano), observado o disposto abaixo.	R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
	A Taxa de Gestão percentual será calculada sobre o patrimônio líquido da **CLASSE** de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente *pro rata temporis*. O valor mínimo mensal será reajustado anualmente pelo índice IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo. A Taxa de Gestão será cobrada com desconto de 0,08% a.a. (zero vírgula zero oito por cento ao ano), correspondendo ao montante equivalente a 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), até que a **CLASSE** passe a integrar a carteira teórica do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).	
(c) Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à **CLASSE**, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160/22.	
(d) Taxa Máxima do Consultor Imobiliário	3,5% (três vírgula cinco por cento), incidentes sobre o valor da receita bruta mensal do Fundo decorrente da locação dos Ativos Imobiliários, incluindo, mas sem se limitar, aluguel, multas moratórias, juros remuneratórios, indenizações e multas rescisórias.	
(e) Taxa de Performance	Não aplicável.	
(f) Período de Cobrança Taxa de Performance	Não aplicável.	
(g) Método de cobrança da Taxa de Performance	Não aplicável.	
(h) Benchmark	Não aplicável.	
(i) Taxa de Entrada	Não aplicável.	
(j) Taxa de Saída	Não aplicável.	

(k) A Remuneração de todos os **PRESTADORES DE SERVIÇOS** será provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido da **CLASSE** e pago mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Quadro 8 - Regras de Pagamento dos Prestadores de Serviços Essenciais
Frisa-se que a Taxa de Administração, em conjunto com a Taxa de Gestão, poderá variar de acordo com os eventuais fundos/classes em que invista, conforme aplicável, devendo qualquer variação positiva nessa taxa ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas.

Quadro 9 - Documentos Obrigatórios	
Termo de Adesão e Ciência de Riscos	Sim
Regulamento e Anexo	Sim
Documento de Aceitação – Mercado Primário	Sim

Quadro 10 – Tributação

a. O disposto neste quadro foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor nesta data e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável ao cotista da **CLASSE** e à **CLASSE**. O tratamento tributário aqui descrito pode ser alterado a qualquer tempo, seja por meio da instituição de novos tributos, seja por meio da majoração de alíquotas vigentes.

b. A tributação aplicável ao cotista, é a seguinte:

I. As classes classificadas como imobiliário possuem tributação específica no que tange ao pagamento de rendimentos que serão tributados a alíquota única de 20% (vinte por cento).

II. São isentos os rendimentos de cotistas pessoas físicas de classe Imobiliária detentores de menos de 10% (dez por cento) das cotas da **CLASSE** em circulação, e desde que a **CLASSE** conte com no mínimo 100 (cem) cotistas, e a classe de cotas seja admitida à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme disposto no art. 41 da Lei 14.754/23.

III. Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, a classe de cotas classificada como imobiliária que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da **CLASSE**.

c. Tributação perseguida: A classe imobiliária sujeita-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

d. Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelas classes dos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sendo que a tal benefício:

I. será concedido somente nos casos em que a **CLASSE** possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;

II. não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela **CLASSE** ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela **CLASSE**.

III. não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela **CLASSE**, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela **CLASSE**.

A **ADMINISTRADORA** não detém controle sobre as características acima, de forma que, não há como garantir as referidas condições para fins de isenção tributária a cotistas pessoas físicas.

Em caso de alteração de legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar a **CLASSE**, os cotistas e/ou os ativos imobiliários, os cotistas se reunirão em Assembleia Especial para deliberar sobre eventuais alterações no Regulamento e neste Anexo, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger a **CLASSE** e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste item, a **ADMINISTRADORA** deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

Quadro 11 - Política de Investimento
A **CLASSE** tem como objetivo investir, preponderantemente, na aquisição e/ou no desenvolvimento dos Ativos Imobiliários e na aquisição de outros Ativos-Alvo, nos termos e limites previstos neste Regulamento. Os "**Ativos-Alvo**" da **CLASSE** consistem basicamente em: a. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; b. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; c. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; e/ou d. Cotas de outros FII. A parcela do patrimônio da **CLASSE** que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários ou outros Ativos-Alvo poderá ser investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em ("**Ativos de Liquidez**"), quais sejam: a. títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do FUNDO e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha, segundo critério da **GESTORA,** alinhados com a **ADMINISTRADORA**; b. moeda corrente nacional; c. operações compromissadas com lastro nos ativos indicados na alínea "a" acima; d. as cotas de fundos de investimento renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e e. outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da **CLASSE**, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

forma da Resolução CVM 175/22, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

É vedada a realização pela **CLASSE** de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da **CLASSE**.

Caso a **CLASSE** invista preponderantemente em valores mobiliários, a carteira da **CLASSE** passará a observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação vigente, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas ainda as exceções previstas na regulamentação vigente.

Em caso de aquisição de Imóveis, estes deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente e, em caso de aquisição de ações ou quotas de sociedades, estas deverão estar devidamente registradas perante a Junta Comercial competente.

Quando o investimento da **CLASSE** se der em projetos de construção, cabe à **ADMINISTRADORA**, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

A **ADMINISTRADORA**, em nome desta **CLASSE**, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro.

Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela **CLASSE** devem ser objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** ou por terceiro independente, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22, observados os requisitos constantes Suplemento H da Resolução CVM 175/22.

O objeto fundamental da **CLASSE** e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial, observadas as regras estabelecidas no Regulamento e neste Anexo.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

O incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento que componha o patrimônio da CLASSE poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, subscrever ou adquirir no mercado secundário, no máximo, 25,00% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela CLASSE. Na hipótese de a CLASSE aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da CLASSE, sujeitar-se-á a CLASSE à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação vigente.

A CLASSE poderá adquirir Imóveis ou direitos a eles relacionados em todo o território nacional, sem restrição de localização geográfica.

Quadro 12 - Preferência de alocação dos recursos para cumprimento das obrigações da CLASSE

O objetivo da **CLASSE** é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio dos investimentos imobiliários, na forma prevista no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22 através da aquisição dos Ativos Imobiliários e, conforme o caso, demais Ativos-Alvo.

Diariamente, a partir da data da Primeira Emissão de cotas e até a liquidação integral das Obrigações da **CLASSE**, a **ADMINISTRADORA** se obriga a utilizar os recursos disponíveis para atender às exigibilidades do FUNDO e desta **CLASSE**, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

a) pagamento dos Encargos do FUNDO e desta **CLASSE**;

b) provisionamento de recursos equivalentes ao montante estimado dos Encargos do FUNDO e desta **CLASSE** a serem incorridos no mês calendário imediatamente subsequente ao mês calendário em que for efetuado o respectivo provisionamento;

c) provisionamento de recursos, nas hipóteses de liquidação e extinção desta **CLASSE**, para pagamento das despesas relacionadas à liquidação e extinção desta **CLASSE**, e em valores compatíveis com o montante destas despesas, se estas se fizerem necessárias, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades; e

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

d) pagamento dos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas titulares das Cotas na data de distribuição, sendo certo que este será calculado nos termos desta alínea e limitado ao montante do do Benchmark, até o teto de 100% (cem por cento) do resultado caixa.

Quadro 13 - Obrigações adicionais da ADMINISTRADORA e GESTORA

Em acréscimo às obrigações previstas no Regulamento, incluem-se entre as obrigações da **ADMINISTRADORA**:

I. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

a. não integram o ativo do administrador;

b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;

c. não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d. não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;

e. não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e

f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela **CLASSE**, observado, para tanto, o Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN.

II. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a. a documentação relativa aos imóveis e às operações da **CLASSE**;

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

b. os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175/22, quando for o caso;

III. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à **CLASSE**;

IV. custear as despesas de propaganda da **CLASSE**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela **CLASSE**; e

V. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da **CLASSE**.

Quadro 14 - Vedações adicionais da CLASSE
Em acréscimo às vedações previstas no CAPÍTULO IX - do Regulamento, a **CLASSE** conta com as seguintes vedações adicionais: I. conceder crédito sob qualquer modalidade; II. aplicar no exterior recursos captados no País; III. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175/22, realizar operações da **CLASSE** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: a. a **CLASSE** e a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou o Consultor Imobiliário; b. a **CLASSE** e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da **CLASSE**; c. a **CLASSE** e o representante de cotistas; e d. a **CLASSE** e o empreendedor.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

IV. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da **CLASSE**, exceto para garantir obrigações assumidas pela **CLASSE**, observado, para tanto, o Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN;

V. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Política de Investimento da **CLASSE**, e/ou que não observem o disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22;

VI. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

VII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

A vedação prevista no inciso IV do *caput* não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituído ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da **CLASSE**, poderá a **GESTORA**, em nome da **CLASSE**, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da **CLASSE**, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da **CLASSE** para garantir obrigações por ela assumidas.

A **CLASSE** pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Quadro 15 - Encargos adicionais da CLASSE
Em adição aos Encargos constantes do CAPÍTULO III -do Regulamento, a **CLASSE**, pode contar com os seguintes encargos: I. taxa de performance, se houver;

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

II. comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

III. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

IV. taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

V. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

VI. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da **CLASSE**; e

VII. honorários e despesas relacionadas às atividades de Representante dos cotistas

Formador de Mercado

Caso a **ADMINISTRADORA** contrate parte relacionada a prestador de serviço essencial para o exercício da função de formador de mercado, a contratação deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia de cotistas.

É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** o exercício da função de formador de mercado para as cotas da **CLASSE**.

Quadro 16 - Assembleia de cotistas – Itens Adicionais FII

Direito de Voto dos cotistas

As Cotas conferem aos seus titulares o direito de votar nas Assembleias com referência a toda e qualquer matéria objeto de deliberação, sendo que cada Cota legitimará o seu titular a participar com 1 (um) voto.

Matérias adicionais de competência privativa da Assembleia Especial de cotistas

Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

Matéria Sujeita à Aprovação	Quórum Geral de Aprovação

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

	Primeira Convocação	Segunda Convocação
(i) demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;	Maioria de votos dos cotistas presentes	Maioria de votos dos cotistas presentes
(ii) a substituição de **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL** ou do Consultor Imobiliário, sem Justa Causa;	Maioria de votos dos cotistas presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela **CLASSE**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pela **CLASSE**, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”)	Maioria de votos dos cotistas presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem o Quórum Qualificado
(ii) a substituição de **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL** ou do Consultor Imobiliário, com Justa Causa;	Maioria de votos das Cotas emitidas	Maioria de votos dos cotistas presentes
(iii) a emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas;	Quórum Qualificado	Maioria de votos dos cotistas presentes
(iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO ou da **CLASSE**;	Quórum Qualificado	Quórum Qualificado
(v) a alteração do Regulamento e Anexo ressalvado o disposto no Parágrafo 10º do Artigo 16 da Parte Geral do Regulamento;	Quórum Qualificado	Quórum Qualificado

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

(vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos da legislação em vigor;	Maioria de votos das Cotas emitidas	Maioria de votos dos cotistas presentes
(vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da **CLASSE**;	Maioria de votos das Cotas emitidas	Maioria de votos dos cotistas presentes
(viii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;	Quórum Qualificado	Quórum Qualificado
(ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;	Quórum Qualificado	Maioria de votos dos cotistas presentes
(x) eleição e destituição de representante dos cotistas da **CLASSE** de que trata o Artigo 20 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175/22, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;	Maioria de votos dos cotistas presentes	Maioria de votos dos cotistas presentes
(xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175/22;	Quórum Qualificado	Quórum Qualificado
(xii) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão;	Quórum Qualificado	Quórum Qualificado
(xiii) amortização de cotas da **CLASSE**.	Maioria de votos dos cotistas presentes	Maioria de votos dos cotistas presentes

Quadro 17 - Representante dos cotistas
A Assembleia de cotistas pode, a qualquer momento, eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da **CLASSE**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas. A Assembleia de cotistas que eleger o(s) primeiro(s) representante(s) dos cotistas da **CLASSE** deverá estabelecer o número máximo

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

de representantes dos cotistas que contarão com mandato unificado, cujo prazo não pode ser inferior a 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da **CLASSE**, permitida a reeleição.

A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a **CLASSE** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a **CLASSE** tiver até 100 (cem) cotistas.

A função de representante dos cotistas é indelegável.

Quem pode ser representante dos cotistas

Somente pode exercer as funções de representantes dos cotistas da **CLASSE** pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

a) ser cotista desta **CLASSE**;

b) não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

c) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento por esta **CLASSE**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

e) não estar em conflito de interesses com a **CLASSE**; e

f) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente,

o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Compete ao representante de cotistas já eleito pela **CLASSE** informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Competência do representante dos cotistas

Compete aos Representantes de cotistas exclusivamente:

a. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

b. emitir formalmente opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia Geral relativas à: (i) emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos na regulamentação vigente; e (ii) transformação, incorporação, fusão ou cisão da **CLASSE**;

c. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da **CLASSE**, à Assembleia de cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis a **CLASSE**;

d. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da **CLASSE**;

e. examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;

f. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (i) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (ii) indicação da quantidade de cotas de emissão desta **CLASSE** detida por cada um dos representantes de cotistas; (iii) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (iv) opinião sobre as demonstrações contábeis e sobre o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175/22 (“**Informe Anual**”), ambos desta **CLASSE**, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e

g. exercer essas atribuições durante a liquidação desta **CLASSE**.

Deveres representante dos cotistas

Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias de cotistas da **CLASSE** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas, sem prejuízo, os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia de cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Os representantes dos cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação a esta **CLASSE** e aos cotistas além de exercer suas funções no exclusivo interesse desta **CLASSE**.

Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** e/ou à **GESTORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas da **CLASSE** deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações contábeis, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos do Regulamento, deste Anexo e da regulamentação aplicável.

Deveres da ADMINISTRADORA para com os representantes dos cotistas

A **ADMINISTRADORA** é obrigada a, por meio de comunicação por escrito, colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário constante do Informe Anual.

A **ADMINISTRADORA** deve prestar esclarecimentos ou informações, desde que relativas à função fiscalizadora do Representante dos cotistas.

Quadro 18 - Conflito de Interesse e Pessoas Ligadas

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a **CLASSE** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, o Consultor Imobiliário e/ou outros prestadores de serviços, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.

Exemplos de conflito de interesse

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

a. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela **CLASSE**, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;

b. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da **CLASSE** tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, o consultor imobiliário ou pessoas a eles ligadas;

c. a aquisição, pela **CLASSE**, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

d. a contratação, pela **CLASSE**, de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA** para prestação dos serviços de: (i) distribuição primária de cotas; (ii) consultor imobiliário; (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da **CLASSE**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado; sem prévia aprovação em Assembleia Especial de Cotistas; e

e. a aquisição, pela **CLASSE**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para manutenção das necessidades de liquidez desta **CLASSE**.

Pessoas Ligadas

Consideram-se pessoas ligadas:

a. a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

b. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

c. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens “a” e “b” acima.

Exceção ao conflito de interesse

Não configura situação de conflito de interesse a aquisição, pela **CLASSE**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** ou ao Consultor Imobiliário.

Quadro 19 - Forma de Comunicação Válida

A **ADMINISTRADORA** utilizará como forma de comunicação válida com os cotistas o envio de comunicação eletrônica direcionada para o e-mail cadastrado pelo cotista quando do seu cadastro junto à **ADMINISTRADORA**.

a. Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” por parte dos cotistas, seja por força da regulamentação em vigor e/ou do Regulamento, deste Anexo e dos Apêndices, se houver, a referida coleta poderá se materializar, a depender do caso e a critério da **ADMINISTRADORA**: (a) por meio eletrônico, incluindo (a.i) correio eletrônico, (a.ii) documentos assinados com a utilização de certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil (“**ICP**”), e/ou (a.iii) documentos assinados de forma eletrônica, inclusive através de certificados que não sejam emitidos pela ICP, observado o disposto no Artigo 10, §2º da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001; ou (b) por meio físico, desde que devidamente assinado pelo cotista e/ou seu representante legalmente constituído.

b. Toda manifestação dos cotistas deve ser armazenada pela **ADMINISTRADORA**.

c. Caso o cotista não tenha comunicado à **ADMINISTRADORA** a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a **ADMINISTRADORA** fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas no Regulamento, neste Anexo e na Resolução CVM 175/22, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

d. A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede

ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

e. As informações periódicas e eventuais do FUNDO e/ou da **CLASSE** devem ser divulgadas na página do FUNDO, da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, conforme previsto no Regulamento, na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os cotistas.

f. A **ADMINISTRADORA** deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item "e" acima, enviar as informações referidas neste quadro à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de sistema de envio de documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

g. Como regra, todas as informações ou documentos serão disponibilizados aos cotistas, pela **ADMINISTRADORA**, por meio de correspondência eletrônica. Nas hipóteses em que solicitado pelo cotista, poderá ser mantido o meio físico para envio de documentos, conforme endereço do cotista informado em seu respectivo cadastro, sendo que, nesta situação, o cotista solicitante deverá arcar com as correspondentes despesas.

h. A **ADMINISTRADORA** deve divulgar as seguintes informações periódicas:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175/22;

II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175/22;

III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

a. as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e

b. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;

IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

i. A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a **CLASSE**:

I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Especial;

III. fatos relevantes;

IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela **CLASSE**, nos termos do Artigo 40, § 3º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia da **CLASSE**.

V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Especial Extraordinária; e

VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22.

j. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter as cotas.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

k. A **ADMINISTRADORA** é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do FUNDO, da **CLASSE** ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente à **ADMINISTRADORA** sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

l. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do FUNDO, da **CLASSE** ou aos ativos da carteira deve ser: (I) comunicado a todos os cotistas da **CLASSE** afetada; (II) informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso; (III) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e (IV) mantido nas páginas dos prestadores de serviços essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores. São exemplos de fatos potencialmente relevantes: (i) alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO, à **CLASSE** ou aos cotistas; (ii) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço; (iii) contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no Regulamento; (iv) mudança na classificação de risco atribuída à classe; (v) alteração de prestador de serviço essencial; (vi) fusão, incorporação, cisão ou transformação da classe de cotas; (vii) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas; (viii) cancelamento da admissão das cotas à negociação em mercado organizado; e (ix) emissão de cotas da **CLASSE**.

Quadro 20 - Liquidação Antecipada da CLASSE
Ocorrerá a liquidação antecipada desta CLASSE nas seguintes situações:
a. Se a **CLASSE** mantiver Patrimônio Líquido diário inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, e não seja incorporado por outra **CLASSE**. **b.** Por deliberação de Assembleia Especial. Na hipótese de liquidação da **CLASSE**, a partilha de seus ativos será realizada através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia de Cotistas especialmente instalada para tal fim. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas, realizado o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da **CLASSE**, no prazo definido na Assembleia de Cotistas.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

Encerrados os procedimentos referidos acima, a Assembleia de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas da **CLASSE** ainda em circulação.

Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Anexo, por ocasião da liquidação da **CLASSE** ou ainda na hipótese da Assembleia de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos da **CLASSE** aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Nos termos do parágrafo acima, na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira da **CLASSE**, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira da **CLASSE** serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a **ADMINISTRADORA** estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a **CLASSE** perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

A regra de constituição de condomínio prevista acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos neste Anexo.

A **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por ela contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira da **CLASSE** pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, à **ADMINISTRADORA** e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira da CLASSE na forma do Artigo 334 do Código Civil.

Quadro 21 - Fatores de Risco

Não obstante os cuidados a serem empregados pela **CLASSE** na implantação da política de investimentos descrita neste Anexo, os investimentos da **CLASSE**, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, não podendo a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA**, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos imóveis integrantes da carteira da **CLASSE** ou por eventuais prejuízos impostos aos cotistas da **CLASSE**.

Os ativos da carteira e os cotistas da **CLASSE** estão sujeitos a diversos fatores de riscos, os quais se encontram detalhados, de forma não exaustiva, a seguir:

I. **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes, política governamental e regulatória:** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar as atividades da **CLASSE**, o patrimônio da **CLASSE**, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da **CLASSE** e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da **CLASSE**; ou (b) liquidação da **CLASSE**, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Além disso, a **CLASSE** está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios da **CLASSE**. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade da **CLASSE**.

O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a

Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino "Hamas" e o estado de Israel; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a **CLASSE**.

Adicionalmente, os ativos financeiros da **CLASSE** devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão da **CLASSE** poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, e o valor de mercado das Cotas de emissão da **CLASSE** poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que, em caso de venda de ativos integrantes da carteira da **CLASSE** e distribuição aos Cotistas, o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devida pela **CLASSE** ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas da Classe e a **ADMINISTRADORA**, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados da **CLASSE**; (b) a liquidação da **CLASSE**; ou, ainda; (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

II. **Riscos institucionais**: O Governo Federal pode intervir na economia do Brasil e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país, incluindo aqueles nos quais se inserem os Ativos-Alvo da **CLASSE**. Assim, as atividades da **CLASSE**, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal;

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos-Alvo podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da **CLASSE**, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, o valor do investimento inicial realizado pelos Cotistas.

Adicionalmente, a instabilidade política e institucional pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados, além de outros ativos em que a **CLASSE** possa investir. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

A incapacidade do governo em reverter a crise política e econômica do país e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos negativos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira da **CLASSE**, considerando tanto possíveis impactos nos Ativos-Alvo quanto no cenário geral do mercado de capitais brasileiro.

III. **Risco da marcação a mercado**: Os ativos componentes da carteira da **CLASSE** podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade da **CLASSE** é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da **CLASSE** visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, inclusive ao longo do dia, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da **CLASSE** pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da **CLASSE** poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da **CLASSE** poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário. Ainda, existe o risco de que em caso de venda de ativos da

CLASSE e distribuição aos Cotistas, o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

IV. **Risco de mercado das Cotas da CLASSE**: Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo. Dessa forma, o Investidor poderá sofrer perdas do capital aplicado, caso deseje negociar suas Cotas no mercado secundário no curto prazo.

V. **Riscos tributários**: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a **CLASSE** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da **ADMINISTRADORA** quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela **CLASSE** cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que a **CLASSE** possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será

concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela **CLASSE**, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela **CLASSE**. Assim, considerando que no âmbito da **CLASSE** não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela **CLASSE**, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela **CLASSE** e/ou (iii) a **CLASSE**, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a **CLASSE** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a **ADMINISTRADORA** adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da Política de Investimentos da **CLASSE**, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade da **CLASSE** em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, eventuais alterações futuras na legislação tributária podem impactar adversamente o valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

VI. **<u>Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, à CLASSE e/ou aos Cotistas</u>**: A legislação aplicável ao Fundo, à **CLASSE**, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela **CLASSE**, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da **CLASSE**. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo, a **CLASSE** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

O tratamento tributário do Fundo e da **CLASSE** pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a **ADMINISTRADORA** adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, à **CLASSE**, aos Cotistas e aos investimentos da **CLASSE**, incluindo, mas não se limitando a matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente o valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

VII. **<u>Riscos jurídicos e de decisões judiciais desfavoráveis</u>**: A estrutura financeira, econômica e jurídica da **CLASSE** apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido. Ainda, a **CLASSE** poderá ser ré em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a **CLASSE** venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra a **CLASSE** venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que a **CLASSE** tenha reservas suficientes. A despeito das diligências realizadas,

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar a **CLASSE** e o valor de suas Cotas.

VIII. **Risco de mercado dos ativos da CLASSE**: Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira da **CLASSE**, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a **CLASSE** poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira da **CLASSE**, o patrimônio líquido da **CLASSE** pode ser afetado negativamente. Desse modo, a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** poderá(ao) ser obrigada(s) a alienar os ativos ou liquidá-los a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

IX. **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários**: O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos que componham a carteira da **CLASSE**.

No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela **CLASSE** com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio da **CLASSE** ou da negociação dos ativos imobiliários, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pela **CLASSE**. Assim, existe a possibilidade de a **CLASSE** ser obrigada a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

X. **Risco de potencial conflito de interesse**: Os atos e operações que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a **ADMINISTRADORA**, entre o Fundo e a **GESTORA**, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da **CLASSE** e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

Normativo III, da Resolução CVM 175 e do Regulamento. Os mecanismos de governança previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento têm por finalidade mitigar as hipóteses de potencial conflito de interesses, assegurando que tais operações sejam previamente submetidas à deliberação específica e informada dos Cotistas. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações ou operações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, ou que, uma vez aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas, produzirão os resultados econômicos esperados pela **CLASSE**, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos e operações que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a **ADMINISTRADORA**, entre o Fundo e os prestadores de serviço, incluindo o Consultor Imobiliário, ou entre o Fundo e a **GESTORA** dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da **CLASSE** tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela **CLASSE**, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pela **CLASSE**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Adicionalmente, outras operações que configurem hipóteses de potencial conflito de interesses poderão surgir no curso das atividades da **CLASSE**. Caso tais operações sejam submetidas à Assembleia Geral de Cotistas e aprovadas pelos quóruns previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento, poderão ser implementadas ainda que não contem com a concordância da totalidade dos Cotistas, hipótese em que determinados Cotistas poderão discordar da conveniência da operação aprovada. As hipóteses de potencial conflito de interesses e os respectivos mecanismos de governança previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento buscam conferir transparência e proteção aos Cotistas, mas não eliminam integralmente os riscos inerentes às operações dessa natureza. Dessa forma, eventual aprovação das

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

operações submetidas à Assembleia Geral de Cotistas não representa garantia de que tais operações produzirão os resultados esperados pela **CLASSE** ou de que não poderão ocasionar impactos adversos ao patrimônio da **CLASSE**, à rentabilidade das Cotas ou aos interesses dos Cotistas.

XI. **Risco imobiliário**: Os empreendimentos investidos pela **CLASSE** poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

XII. **Risco de exposição associada à locação e venda de imóveis**: A atuação da **CLASSE** em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Alvo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela da **CLASSE** e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da **CLASSE** de alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região (ou imóveis destinados a finalidades

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

semelhantes àquelas dos imóveis detidos pela **CLASSE** em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas, e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, a **CLASSE** poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

XIII. **Risco de vacância, revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento**: A **CLASSE** poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos à **CLASSE** e/ou seus Cotistas. Os imóveis investidos pela **CLASSE** poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais a **CLASSE** vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da **CLASSE**, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da **CLASSE**.

XIV. **Risco de o Cotista ter propriedade das Cotas e não dos ativos alvo**: Apesar de a carteira da **CLASSE** ser constituída, predominantemente, por Ativos-Alvo e outros ativos que se enquadrem na Política de Investimentos da **CLASSE**, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os ativos imobiliários, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da **ADMINISTRADORA**, conforme disposto na regulamentação vigente. Dessa forma, os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da **CLASSE** de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas, e não de forma direta, de forma que o recebimento dos rendimentos pelos Cotistas dependerá da discricionariedade da **GESTORA**, dentro das possibilidades previstas pela legislação aplicável.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

XV. **<u>Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação</u>**: Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pela **CLASSE**:

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará o não recebimento de receitas por parte da **CLASSE**, o que poderá fazer com que a **CLASSE** não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria a necessidade de os Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da **CLASSE** e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, a necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de aluguéis, gerando despesas extraordinárias à **CLASSE**;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis da **CLASSE** não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse da **CLASSE** proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior que defina o valor dos aluguéis, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;

(iii) existe o risco de vacância: mesmo que a empresa **ADMINISTRADORA** dos Ativos Imobiliários aja de forma ativa e proba, há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas da **CLASSE** poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e

(iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função do desaquecimento econômico, da queda da renda do

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da **CLASSE** e na rentabilidade das Cotas.

XVI. **Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos**: As aplicações realizadas na **CLASSE** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais a **CLASSE** está sujeita e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela **ADMINISTRADORA** para a **CLASSE** poderá ter sua eficiência reduzida.

XVII. **Risco da morosidade da justiça brasileira**: A **CLASSE** poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo e a outros ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que a **CLASSE** obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo e aos ativos financeiros e, consequentemente, poderá impactar negativamente o patrimônio da **CLASSE**, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

XVIII. **Risco de crédito**: o inadimplemento (não pagamento) ou atraso no pagamento de juros ou principal pelos emissores dos ativos financeiros integrantes da carteira da **CLASSE** e/ou dos fundos investidos ou pelas contrapartes das operações da **CLASSE**, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial de tais emissores e/ou contrapartes, pode ocasionar a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras da **CLASSE** e ao seu cotista. Adicionalmente, pode haver custos adicionais nas hipóteses em que a **CLASSE** tente recuperar seus créditos por meio de ações judiciais, acordos extrajudiciais ou outros. A **CLASSE** está sujeita a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido nos casos dos eventos ora indicados.

XIX. **Risco de Liquidez**: Os ativos componentes da carteira da **CLASSE** poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a **CLASSE** é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

interessado em alienar suas cotas somente poderá negociá-las em mercados de balcão ou bolsa de valores em que as cotas sejam admitidas para negociação. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

XX. **Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário**: O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira da **CLASSE**. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pela **CLASSE** em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas da **CLASSE**. Adicionalmente, não será devida pela **CLASSE**, pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA**, pelo Consultor Imobiliário, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pela **CLASSE** e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

XXI. **Risco de crédito dos Ativos-Alvo**: A **CLASSE** estará exposta aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos Alvo que componham a carteira da **CLASSE**. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos da **CLASSE** estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Ativos Alvo. A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou o Consultor Imobiliário não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos Alvo, bem como por eventuais variações na performance da **CLASSE** decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

ativos financeiros da **CLASSE** estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, a **CLASSE** poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

XXII. **Risco relacionado às licenças, autorizações e alvarás dos locatários**: Os Locatários dos imóveis integrantes da carteira da **CLASSE** são responsáveis, nos termos dos respectivos contratos de locação, pela obtenção, manutenção e renovação das licenças, autorizações, alvarás e demais atos administrativos necessários ao exercício regular de suas atividades. O eventual descumprimento dessas obrigações poderá ensejar aplicação de multas, interdição de estabelecimentos, suspensão de atividades ou outras sanções administrativas, podendo afetar a capacidade operacional dos locatários, ocasionar inadimplemento das obrigações locatícias, renegociações contratuais, aumento da vacância ou redução das receitas da **CLASSE**. Embora os contratos atribuam tais responsabilidades aos locatários, não há garantia de que tais eventos não produzam impactos indiretos sobre os imóveis, a exploração econômica dos Ativos-Alvo e os resultados da **CLASSE**.

XXIII. **Risco de desvalorização dos imóveis**: A queda no valor dos Ativos-Alvo pode implicar queda no valor de sua locação, comprometendo o retorno dos valores investidos pela **CLASSE**. Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela **CLASSE**. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis investidos pela **CLASSE** e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio da **CLASSE**.

XXIV. **Riscos relacionados à liquidez das Cotas e dos ativos da carteira da CLASSE**: Os ativos componentes da carteira da **CLASSE** poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro,

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da **CLASSE** deverá estar consciente de que o investimento na **CLASSE** consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação da **CLASSE** e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da **CLASSE** aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da **CLASSE**.

XXV. **Riscos de alterações nas práticas contábeis**: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011 ("Instrução CVM 516"). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras da **CLASSE**.

XVI. **Risco de disponibilidade de caixa**: Caso a **CLASSE** não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas da **CLASSE**, convocando os Cotistas para que em assembleia de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos à **CLASSE**. Caso ocorra uma nova emissão de novas Cotas e o Cotista não

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação.

XVII. **Risco regulatório**: A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central, pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN") e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados da **CLASSE**. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas da **CLASSE** decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a **CLASSE** poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas da **CLASSE**; e

(ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas da **CLASSE** decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas da **CLASSE**.

XVIII. **Risco de restrição na negociação dos Ativos**: Alguns dos ativos financeiros que comporão a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

negociação dos ativos financeiros da carteira da **CLASSE**, bem como a precificação dos ativos financeiros podem ser adversamente afetados.

XIX. **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis alvos da CLASSE**: Os rendimentos da **CLASSE** decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados da **CLASSE** estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à **CLASSE** e aos Cotistas.

XXX. **Risco de sinistro e não contratação de seguro**: Não é possível assegurar que na locação ou arrendamento dos imóveis será contratado algum tipo de seguro. Ainda, alguns imóveis podem não ter seus seguros patrimoniais contratados diretamente pelo Fundo. Em tais casos, os locatários ou arrendatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguro patrimonial para os imóveis. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, independentemente do contratante, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Caso sejam verificados erros de engenharia em projetos de construção, otimização ou expansão ou ocorram sinistros ao longo da sua execução, tais erros ou sinistros poderão causar atrasos à conclusão das obras, além de prejuízos financeiros.

Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras, revoluções civis, desastres naturais e/ou inundações. Se os valores de indenizações eventualmente pagas pelas seguradoras não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos das apólices de seguro vier a se materializar, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas e no valor das Cotas. Adicionalmente, caso os seguros dos imóveis não sejam renovados ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, de que tal sinistro não seja coberto pelo seguro ou não seja coberto nos mesmos termos que os atuais, o que pode ter um efeito adverso sobre o Fundo. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao imóvel eventualmente afetado. Tais ações judiciais poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre o detentor do interesse segurável e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas. Ainda, em caso de sinistro, o seguro contratado para os imóveis pode não ter o Fundo como beneficiário, de forma que a indenização do seguro será paga ao locatário dos imóveis. Nessa ocasião, o locatário deverá transferir ao Fundo a indenização do seguro ou obrigar-se a conduzir a reconstrução do imóvel objeto do sinistro. Nessa hipótese, não há como garantir que o locatário transferirá a indenização do seguro ao Fundo ou que conduzirá a reconstrução, o que poderá ocasionar prejuízo aos Cotistas. Ainda, em algumas hipóteses, é possível que o locatário assuma a responsabilidade pela reconstrução do imóvel em caso de sinistro e não há como garantir que o locatário concluirá a reconstrução ou ainda que a conduzirá em termos satisfatórios, o que poderá ocasionar prejuízo aos Cotistas.

XXI. **Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**: Os ativos financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da **CLASSE** em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela **GESTORA** de Outros Ativos e Ativos Alvo que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a **GESTORA** poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela **CLASSE**, o que pode afetar negativamente o patrimônio da **CLASSE**, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela **CLASSE**, pela **ADMINISTRADORA** e/ou pela **GESTORA**, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

XXII. **Riscos de a CLASSE vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital**: Durante a vigência da **CLASSE**, existe o risco de a **CLASSE** vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a **ADMINISTRADORA** deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a **GESTORA**, bem como convocar assembleia de Cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia de Cotistas, os Cotistas devem deliberar sobre I – cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da **CLASSE**, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea "b" da Resolução CVM 175; II – cindir, fundir ou incorporar a **CLASSE** a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III – liquidar a **CLASSE** que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV – determinar que a **ADMINISTRADORA** entre com pedido de declaração judicial de insolvência da **CLASSE**. Nesse cenário, o cotista da **CLASSE** será afetado negativamente

XXIII. **Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos**: A **CLASSE** poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, ou, ainda de imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe, a critério da **GESTORA**, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a **CLASSE** poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados através de oferta ou suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos imobiliários. A ausência de imóveis e/ou ativos imobiliários para aquisição pela **CLASSE** poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

XXIV. **Risco de Perdas Patrimoniais e Responsabilidade Limitada**: Os cotistas responderão apenas pelo valor por eles subscritos. A **CLASSE** estará sujeita à insolvência.

XXV. **Risco da Desconsideração da Responsabilidade Limitada pelo Poder Judiciário**: A legislação vigente trouxe para a indústria de fundos de investimentos a possibilidade

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

de existência de classes de cotas com responsabilidade limitada ao valor das cotas. Como se trata de um instituto novo para a indústria de fundos, caso haja alguma disputa judicial, não há como garantir que a responsabilidade limitada do cotista será respeitada.

XVI. **Riscos do Setor Imobiliário**: A **CLASSE** está sujeita aos seguintes riscos relacionados ao Setor imobiliário: (i) longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas; (ii) custos operacionais, que podem exceder a estimativa original; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (v) eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários; (vi) desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso.

XVII. **Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários**: No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome da **CLASSE**, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, a **CLASSE** poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de a **CLASSE**, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para a **CLASSE**, bem como na obtenção pela **CLASSE** dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da **CLASSE**, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

XVIII. **Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos ativos alvo**: Os ativos alvo estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. A **CLASSE** pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos ativos alvo. Nesta hipótese, a rentabilidade da **CLASSE** pode ser adversamente afetada.

XIX. **Riscos relativos ao desenvolvimento e à construção de empreendimentos imobiliários**: Nos termos deste Regulamento, a **CLASSE** poderá investir no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, inclusive por meio de projetos de construção, e a **ADMINISTRADORA**, em nome da **CLASSE**, poderá adiantar quantias para tais projetos, destinadas exclusivamente à aquisição do terreno, à execução da obra ou ao lançamento comercial do empreendimento. Nessas hipóteses, há um longo período entre o início da realização do empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que comprometam o sucesso do empreendimento, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política. Além disso, a interrupção de fornecimento ou a falta de materiais e equipamentos de construção pode gerar atrasos na conclusão do empreendimento, e as obras podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado ou não ser concluídas. O atraso ou a não conclusão das obras pode postergar ou impedir a exploração do empreendimento e o recebimento das respectivas receitas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da **CLASSE** e o valor de negociação das Cotas.

XL. **Riscos relativos a aumento de custos de construção dos empreendimentos imobiliários**: Na hipótese de a **CLASSE** investir na construção ou no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, os custos de construção podem exceder a estimativa original, inclusive em razão de atrasos no cronograma das obras e da interrupção de fornecimento ou da falta de materiais e equipamentos de construção. Caso a **CLASSE** não tenha recursos disponíveis para fazer frente a tais custos, poderá ser necessária a realização de novas emissões de Cotas, hipótese em que o Cotista que não exercer seu direito de preferência poderá sofrer diluição de sua participação. O aumento dos custos de construção pode, ainda, comprometer o retorno esperado

do empreendimento, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da **CLASSE** e o valor de negociação das Cotas.

XLI. **Risco do potencial uso de derivativos**: Nos termos deste Regulamento, é vedada a realização, pela **CLASSE**, de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da **CLASSE**, não sendo admitida, em qualquer hipótese, sua utilização para fins de alavancagem. Ainda que realizadas exclusivamente para fins de proteção, tais operações podem não produzir os efeitos pretendidos e gerar perdas para a **CLASSE**, em razão, entre outros fatores, de oscilações nos preços dos ativos subjacentes, de descasamentos entre a operação e a posição protegida e do inadimplemento das respectivas contrapartes, podendo, ainda, limitar ganhos que a **CLASSE** auferiria caso a operação não tivesse sido realizada. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar adversamente o patrimônio da **CLASSE**, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

XLII. **Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio da CLASSE**: O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira da **CLASSE** pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da **CLASSE** decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

XLIII. **Riscos relacionados à regularidade de área construída**: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a **CLASSE**, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação da **CLASSE** de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da **CLASSE** e o valor de negociação das Cotas.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

XLIV. **Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias**: Os imóveis alvo podem apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam (i) licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; (ii) Auto de Vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e (iii) o Auto de Conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: (a) notificação para regularização, geralmente entre 15 (quinze) e 30 (trinta) dias; (b) multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e (c) a interdição do estabelecimento, caso de as irregularidades persistam.

XLV. **Riscos relacionados ao Imposto Predial Territorial Urbano**: Os Ativos Alvo podem apresentar irregularidades em relação ao recolhimento do Imposto Territorial Urbano – IPTU. A falta ou atraso no pagamento do IPTU pode sujeitar o contribuinte a uma ação de execução fiscal movida pela União. A execução fiscal pode resultar na penhora do imóvel correspondente, mesmo se a propriedade houver sido transferida para um terceiro e as dívidas forem relativas a um período anterior à transferência, dada a natureza dos débitos.

XLVI. **Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças**: O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da **CLASSE** e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas da **CLASSE** e de seus rendimentos.

LVII. **Risco decorrente de alterações do Regulamento**: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas da **CLASSE** e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

.VIII. **Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos da CLASSE em caso de liquidação deste**: No caso de dissolução ou liquidação da **CLASSE**, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da **CLASSE**. No caso de liquidação da **CLASSE**, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira da **CLASSE** poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

XLIX. **Risco de concentração da carteira da CLASSE**: A **CLASSE** poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso a **CLASSE** invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na **CLASSE** terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a **CLASSE** sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo financeiro em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

L. **<u>Risco de desenquadramento passivo involuntário</u>**: Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da **CLASSE**, a CVM poderá determinar à **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da **CLASSE**, ou de ambas; (ii) incorporação a outra **CLASSE**, ou (iii) liquidação da **CLASSE**. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "(i)" e "(ii)" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da **CLASSE**. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "(iii)" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros da **CLASSE** será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas da **CLASSE**.

LI. **<u>Risco relativo à concentração e pulverização e inexistência de quórum nas deliberações</u>**: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da **CLASSE** e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a **CLASSE** esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. Nesse caso, a **CLASSE** poderá ser prejudicada por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada da **CLASSE**. Adicionalmente, ainda que Cotistas minoritários manifestem votos em contrário à ordem do dia objeto da assembleia geral, as matérias objeto da deliberação podem vir a ser aprovadas desde que o quórum mínimo seja atendido. Nessa hipótese, a ordem do dia será aprovada e os Cotistas minoritários serão afetados negativamente.

LII. **<u>Risco operacional</u>**: Os Ativos Alvo e os outros ativos objeto de investimento pela **CLASSE** serão administrados pela **ADMINISTRADORA** e geridos pela **GESTORA**, com

o auxílio do Consultor Imobiliário, portanto os resultados da **CLASSE** dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. A **GESTORA**, a **ADMINISTRADORA** e o Consultor Imobiliário podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação da **GESTORA**, da **ADMINISTRADORA** e do Consultor Imobiliário. Adicionalmente, a capacidade da **GESTORA**, da **ADMINISTRADORA** e do Consultor Imobiliário de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro da **GESTORA**, da **ADMINISTRADORA** e do Consultor Imobiliário, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pela **GESTORA**, pela **ADMINISTRADORA** e pelo Consultor Imobiliário.

LIII. **Risco de governança**: Algumas matérias relacionadas à manutenção da **CLASSE** e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA**; (b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**; (c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** e/ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com a da **CLASSE**, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "(a)" a "(e)", caso estas decidam adquirir Cotas.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

LIV. **Risco decorrente da importância da GESTORA e do Consultor Imobiliário e sua substituição**: A substituição da **GESTORA** e/ou do Consultor Imobiliário pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da **GESTORA**, que contará com o auxílio do Consultor Imobiliário, e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Alvo e de ativos financeiros. Assim, a eventual substituição da **GESTORA** e/ou do Consultor Imobiliário poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

LV. **Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento ou disposição ou alocação de ativos para outras partes**: A **GESTORA**, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão para outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a **GESTORA** acabe por decidir alocar ou vender determinados empreendimentos ou oportunidades a outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos. A **GESTORA** não concedeu ao Fundo qualquer direito de preferência, exclusividade ou prioridade na aquisição de ativos sob gestão da **GESTORA**, ou por suas afiliadas, de modo que não é possível garantir que tais ativos serão ofertados ao Fundo ou adquiridos por este no futuro.

LVI. **Risco relativo à não substituição da ADMINISTRADORA ou da GESTORA**: Durante a vigência do Fundo, a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** poderão sofrer intervenção

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

LVII. **Risco de discricionariedade de investimento pela GESTORA e pela ADMINISTRADORA, conforme orientação da GESTORA na tomada de decisões de investimento**: A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. O objetivo do Fundo consiste na aquisição, venda e arrendamento de ativos imobiliários logísticos. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis do Fundo que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da **GESTORA** e/ou da **ADMINISTRADORA** (conforme aplicável), com o auxílio do Consultor Imobiliário, na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de ser realizada uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou alienação de ativos imobiliários e dos ativos financeiros pela **GESTORA**, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da **GESTORA** e da **ADMINISTRADORA** na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos ativos alvo e outros ativos, na manutenção dos ativos alvo e dos outros ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos alvo e dos outros ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

VIII. **<u>Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público</u>**: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

LIX. **<u>Riscos ambientais</u>**: Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos

eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

LX. **Riscos de despesas extraordinárias**: A **CLASSE**, na qualidade de proprietário dos imóveis que compõem a carteira do Fundo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, a **CLASSE** estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da **CLASSE**, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

LXI. **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis da CLASSE, o que poderá dificultar a capacidade da CLASSE em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos**: A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística (ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pela **CLASSE**), em áreas próximas às áreas em que se situam os ativos alvo da **CLASSE** poderão impactar adversamente a capacidade de a **CLASSE** locar e renovar a locação de espaços dos ativos alvo da **CLASSE** em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da **CLASSE** e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da **CLASSE** para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

LXII. **Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis**: A **CLASSE** poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando à **CLASSE** diminuição de ganhos, ou (ii) caso a **GESTORA** decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

LXIII. **Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados**: Nos termos da Política de Investimentos (conforme adiante definido), a **CLASSE** poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para a **CLASSE**, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio da **CLASSE**, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para a **CLASSE**, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel aa **CLASSE** ou acarretar a ineficácia da aquisição pela **CLASSE**. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, a **CLASSE** perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio da **CLASSE**, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

LXIV. **Riscos de formalização das garantias atreladas aos ativos**: As eventuais garantias outorgadas no âmbito das operações dos ativos deverão atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Falhas na elaboração e formalização das respectivas garantias, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro cartório competente podem afetar os eventos relacionados à eventual execução das respectivas garantias e, consequentemente, afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na **CLASSE**.

LXV. **Risco relativo às novas emissões de Cotas**: No caso de realização de novas emissões de Cotas pela **CLASSE**, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas da **CLASSE** em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer

diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da **CLASSE** diluída.

XVI. **Risco de liquidação antecipada da CLASSE**: A **CLASSE** poderá ser liquidada antecipadamente em qualquer das situações descritas no Regulamento, com o consequente resgate das Cotas e pagamento dos valores correspondentes a cada um dos Cotistas, que poderão não receber a rentabilidade esperada ou, ainda, conseguir recuperar o capital investido nas Cotas, bem como poderão ter seu horizonte original de investimento reduzido e, consequentemente, poderão não conseguir reinvestir os recursos investidos com a mesma remuneração proporcionada até então pela **CLASSE**, não sendo devida pela **CLASSE**, **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA**, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

XVII. **Demais riscos**: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

Quadro 22 - Responsabilidade da ADMINISTRADORA e da GESTORA
A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizadas por qualquer resultado negativo na rentabilidade desta **CLASSE** e das classes de fundos investidos, depreciação dos ativos financeiros da carteira desta **CLASSE** e/ou classes dos fundos investidos, descumprimento dos limites legais estabelecidos nos regulamentos dos fundos investidos, por eventuais prejuízos em caso de liquidação desta **CLASSE** e/ou dos fundos investidos ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, na esfera de suas competências, responsável tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

INTER DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131
www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772

ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE

ESTUDO DE VIABILIDADE

Gatti Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro foi elaborado pela Gestora do Fundo, em conjunto com o Consultor Imobiliário, com base nos dados e premissas disponíveis ou calculados com parâmetros de mercado. Baseado nas análises realizadas, a Gestora e o Consultor Imobiliário apresentam suas conclusões a respeito da operação. Em caso de qualquer dúvida sobre o estudo, a Gestora e o Consultor Imobiliário estão à disposição para explicações.

RESUMO DA TRANSAÇÃO

O Fundo adquirirá: (i) participação societária em 5 (cinco) sociedades de propósito específico que exploram 5 (cinco) empreendimentos logísticos; e (ii) imóvel constituído por um galpão logístico; todos localizados na Região Metropolitana de Belo Horizonte/MG. Os Ativos Alvo foram objeto de laudos de avaliação emitidos por terceiro independente (CBRE Consultoria do Brasil Ltda., com data-base de junho/2026), que analisou todas as características de cada ativo, tais como: (i) localização; (ii) padrão construtivo; (iii) perfil e prazo dos contratos de locação; (iv) diversificação de locatários; e (v) condições de mercado.

Com base nos laudos de avaliação — tanto dos Ativos Alvo, elaborados pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., quanto das SPE's, elaborados pelo contador Eduardo Lemos Martins, inscrito no CRC/SP sob o nº 1SP222130/O-0, a transação será realizada pelos valores da tabela abaixo:

Ativo	Cidade / Estado	Participação[2]	ABL da Participação [m²]	Valor da Participação [R$]	Valor [R$/m²]	% do Fundo
Parque Torino[1]	Betim/MG	52,12%	72.212	221.655.277	3.070	41,94%
Terra Verde	Contagem/MG	67,60%	33.440	92.672.103	2.771	17,53%
Mondovi Flex	Betim/MG	100,00%	22.030	60.891.140	2.764	11,52%
Mondovi Locações	Betim/MG	100,00%	32.817	88.578.379	2.699	16,76%
Parque Betim I	Betim/MG	100,00%	13.814	31.900.000	2.309	6,04%
Gatti Flex II	Contagem/MG	58,39%	10.121	32.827.582	3.244	6,21%
Total			**184.434**	**528.524.481**	**2.866**	**100,00%**

[1]Nota: A SPE Parque Torino Imóveis S.A. detém 52,12% do ativo (ABL total do condomínio de 138.549m²), participação que será integralmente do Fundo.

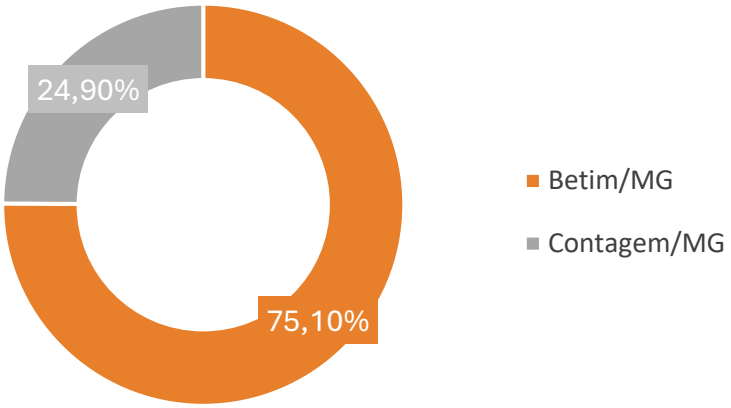
[2] Percentuais de adesão estimados, sujeitos a variação até o fechamento da transação.

Os laudos foram elaborados pelo método do fluxo de caixa descontado (horizonte de 11 anos), refletindo as características individuais de cada empreendimento, com taxa de desconto média ponderada de aproximadamente 10,9% a.a. e *cap rate* de perpetuidade (10º ano) médio de aproximadamente 9,7% a.a.

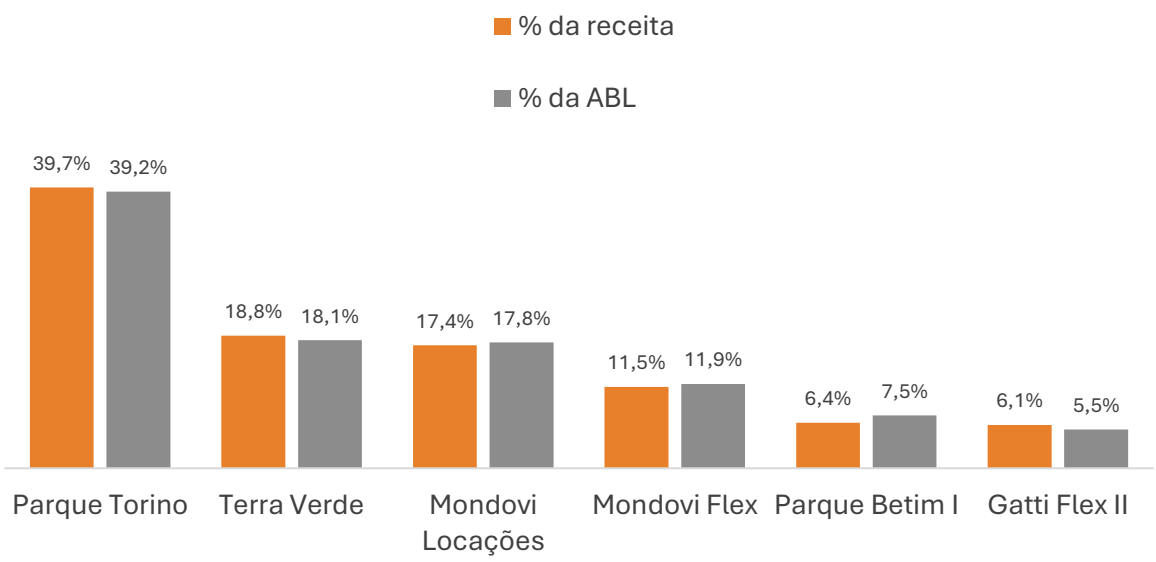
Na data-base dos laudos, o portfólio de Ativos Alvo apresentava ocupação de 99,0% e aluguéis contratados, em média, aproximadamente 6,60% abaixo dos valores de mercado apontados pelos laudos — potencial de ganho real a ser capturado nas renovações e revisionais dos contratos. Considerando a receita de locação atual proporcional às participações adquiridas, o *cap rate* implícito da transação é de aproximadamente 10,65% a.a.

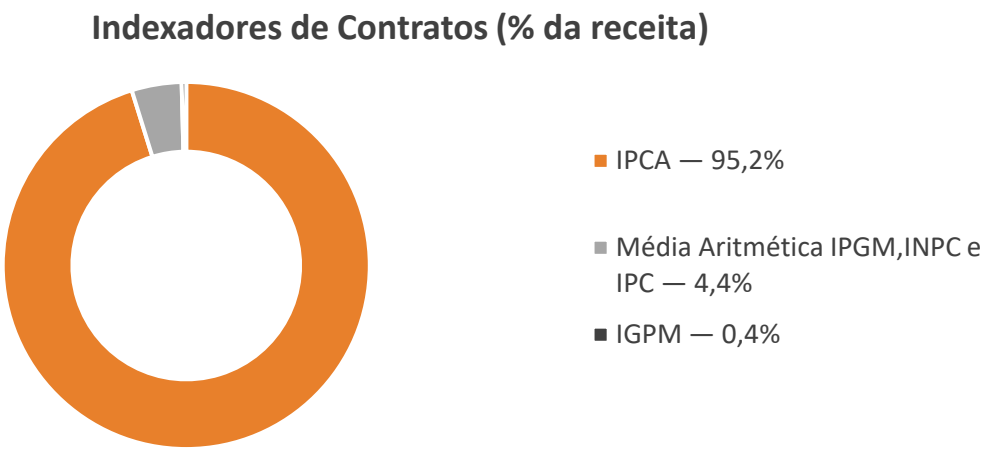
ABL da Participação (m²)	184.434
Aluguel atual (R$/m²)	25,42
Aluguel atual (R$)	4.688.837,00
Aluguel mercado (R$/m²)	27,22
Aluguel mercado (R$)	5.020.086,65
Relação aluguel x mercado	-6,60%
Valor da Participação (R$)	528.524.480,88
Cap Rate	10,65%

Distribuição Geográfica (% da receita)



Composição da Carteira (% da receita x % da ABL)





ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

Nos termos do regulamento, o Fundo será constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, Classe única de Cotas e responsabilidade limitada dos Cotistas ao valor de suas cotas, nos termos da Resolução CVM nº 175/22. O público-alvo do Fundo será investidores qualificados. O Fundo não contempla a venda dos Ativos Alvo: a tese de investimento é a geração de renda recorrente de locação no longo prazo, com gestão ativa do portfólio. O horizonte de 10 anos utilizado nas projeções deste estudo é exclusivamente analítico e não representa prazo de desinvestimento.

RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

A receita operacional do Fundo será proveniente do fluxo de locação dos Ativos Alvo que compõem o seu portfólio e das receitas de ativos financeiros. Para cálculo do resultado operacional líquido, são deduzidos os custos imobiliários projetados (estimados em 6,00% da receita e já considerando a remuneração do Consultor Imobiliário) e as despesas recorrentes do Fundo (estimados em 3,00% da receita no primeiro ano), conforme detalhado na planilha da viabilidade. O resultado operacional líquido do Fundo será equivalente à diferença entre a receita líquida de locação dos Ativos Alvo, somada à receita auferida com os ativos financeiros, e as despesas do Fundo.

As receitas de locação são reajustadas anualmente nas respectivas datas de aniversário, conforme previsto nos contratos vigentes. Para a projeção, foram adotadas premissas de inflação (IPCA) de 5,02% a.a. em 2026, 4,22% a.a. em 2027, 3,80% a.a. em 2028 e 3,50% a.a. a partir de 2029, de acordo com o Relatório Focus de 07 de agosto de 2026, considerando um horizonte de 120 meses. Não foram considerados ganhos reais sobre os valores de locação, ainda que os aluguéis vigentes estejam, em média, aproximadamente 6,60% abaixo dos valores de mercado indicados nos laudos de avaliação. O Fundo distribuirá, no mínimo, 95% do resultado apurado em regime de caixa, observada a regulamentação aplicável.

CUSTOS DE ESTRUTURAÇÃO DA OFERTA

Os custos da 1ª Emissão são estimados em **R$ 2.152.235,66** (dois milhões, cento e cinquenta e dois mil, duzentos e trinta e cinco reais e sessenta e seis centavos) e correspondem aos seguintes itens:

ITEM	MONTANTE [R$]
Comissão de Estruturação	150.000,00
Tributos sobre Comissão de Estruturação	16.021,03
Comissão de Assessor	975.800,00

ITEM	MONTANTE [R$]
Assessores Legais	520.000,00
Tributo sobre a Remuneração dos Assessores Legais	55.539,57
Taxa de Registro na CVM	165.000,00
B3 - Taxa de Análise	16.690,31
Taxa de Distribuição Simplificado (fixa) B3	16.690,31
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	192.500,00
Taxa de Listagem (2)	13.994,44
Outros Custos da Oferta	30.000,00
TOTAL CUSTOS DA OFERTA	**R$ 2.152.235,66**

DESPESAS RELACIONADAS À INTEGRALIZAÇÃO E AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

O fato gerador do ITBI é a transferência dos Ativos Alvo das SPE's para o Fundo, seja por meio da aquisição do Parque Betim I ou decorrente da liquidação/redução de capital das SPE's, com alíquota variável conforme o município: 2% em Betim e 3% em Contagem, incidente sobre o valor venal de referência de cada imóvel. Com base no valor de avaliação da prefeitura municipal ou no valor de laudo de avaliação, dos dois o maior, o custo total de ITBI relacionado à transferência dos Ativos Alvo é estimado em aproximadamente R$ 12.488.183,87 (doze milhões, quatrocentos e oitenta e oito mil, cento e oitenta e três reais e oitenta e sete centavos). Para os custos cartoriais de registro e escritura, foi considerado o montante de R$ 2.228.040,05 (dois milhões, duzentos e vinte e oito mil, quarenta reais e cinco centavos), calculado com base nos emolumentos vigentes para o exercício de 2026, conforme as tabelas atualizadas pela Portaria nº 8.664/CGJ/2025, da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que atualiza os valores previstos no Anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004 relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

DESPESAS RECORRENTES

As despesas recorrentes do Fundo, em valores anuais referentes ao primeiro ano, são estimadas em R$ 1.708.456,97 (um milhão, setecentos e oito mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e noventa e sete centavos) e correspondem aos seguintes itens:

DESPESA DO FUNDO – ANO 1	VALOR [R$]
Taxa de Administração	825.000,00
Taxa de Gestão	550.000,00
Auditoria Independente	50.000,00
B3 – Anuidade de Listagem	82.500,00
Taxa de Análise (listagem inicial)	13.283,76
Taxa de Fiscalização (Anual)	56.921,21
Outros	40.752,00
Laudos de Avaliação	90.000,00
TOTAL – ANO 1	**1.708.456,97**

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão refletem os percentuais previstos no Regulamento, de 0,15% a.a. e 0,18% a.a., respectivamente, com mínimo mensal de R$ 25 mil cada, calculadas sobre o patrimônio líquido da Classe. Nos termos do Regulamento, a Taxa de Gestão será cobrada com desconto de 0,08% a.a., equivalente a

0,10% a.a., até que a Classe passe a integrar a carteira teórica do IFIX. Para fins deste Estudo, foi considerada a Taxa de Gestão com desconto (0,10% a.a.) durante todo o horizonte de projeção, sendo os valores acima referentes ao primeiro ano do Fundo.

FLUXOS DE CAIXA PROJETADOS E RESULTADOS

Realizando as projeções considerando todas as premissas descritas ao longo deste Estudo de Viabilidade, o fluxo de caixa projetado para o Fundo durante os 120 meses (mês 1: setembro de 2026) do horizonte de análise pode ser observado na tabela abaixo (valores em R$ mil):

Ano	Receita imobiliária	Despesas imobiliárias [-]	Despesas do Fundo [-]	Resultado do Fundo
2026	18.589	1.115	765	16.709
2027	57.361	3.442	1.708	52.211
2028	59.663	3.580	1.708	54.374
2029	61.842	3.711	1.708	56.423
2030	64.006	3.840	1.708	58.458
2031	66.247	3.975	1.708	60.563
2032	68.565	4.114	1.708	62.743
2033	70.965	4.258	1.708	64.999
2034	73.449	4.407	1.708	67.334
2035	76.020	4.561	1.708	69.750
2036	52.138	3.128	944	48.065

O caixa de 2026 será impactado pelas despesas não recorrentes (ITBI, registros e custos de estruturação), que totalizam aproximadamente R$ 16.868.459,58 (dezesseis milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e oito centavos).

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Nos termos do Regulamento, a Administradora deverá distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a título de antecipação dos resultados do semestre, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, devendo o respectivo anúncio ser divulgado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos. A distribuição será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos ativos imobiliários da Classe, deduzidas todas as despesas, provisões e encargos incidentes até o mês de competência. Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas, sendo que, em cada distribuição mensal, somente terão direito aos resultados os Cotistas adimplentes com suas obrigações até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição. O percentual mínimo de 95% será observado apenas em bases semestrais, de modo que as antecipações mensais poderão não atingir esse percentual.

AS PROJEÇÕES ACIMA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADO FUTURO. OS CÁLCULOS FORAM REALIZADOS COM BASE EM ESTIMATIVAS E PREMISSAS DO GESTOR.

A GESTORA

A gestão do Fundo será exercida pela AF Invest Real Estate, gestora independente de recursos do Grupo Araújo Fontes, dedicada a operações imobiliárias e de crédito estruturado e especializada na estruturação e gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, com rígido controle de riscos. A AF Invest Real Estate integra a plataforma da AF Invest, gestora com mais de 20 anos de experiência na construção de soluções financeiras e mais de R$ 4 bilhões em ativos sob gestão. O Grupo Araújo Fontes, com 36 anos de mercado, acumula mais de 300 transações de M&A concluídas e estruturou mais de R$ 25 bilhões em dívidas, com escritórios em Belo Horizonte/MG, São Paulo/SP, Ribeirão Preto/SP e Patos de Minas/MG.

Atualmente, a AF Invest Real Estate é gestora de dois fundos imobiliários listados: o AFHI11 (AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários – Responsabilidade Limitada), com aproximadamente R$ 500 milhões de patrimônio líquido e 40 mil cotistas, e o AFHF11 (AF Invest Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada), com aproximadamente R$ 50 milhões de patrimônio líquido e mil cotistas.

Informações da Gestora/Grupo:

AF INVEST REAL ESTATE AF ARAÚJO FONTES

Anos de Mercado	35 anos
Ativos sob gestão (AF Invest)	+R$ 4 bilhões
Ativos sob gestão imobiliária (AF Invest RE)	+R$ 550 milhões
Transações de M&A concluídas (Grupo Araújo Fontes)	+300
Fundos imobiliários listados sob gestão	2 (AFHI11 e AFHF11)
Cotistas nos fundos geridos	~41 mil

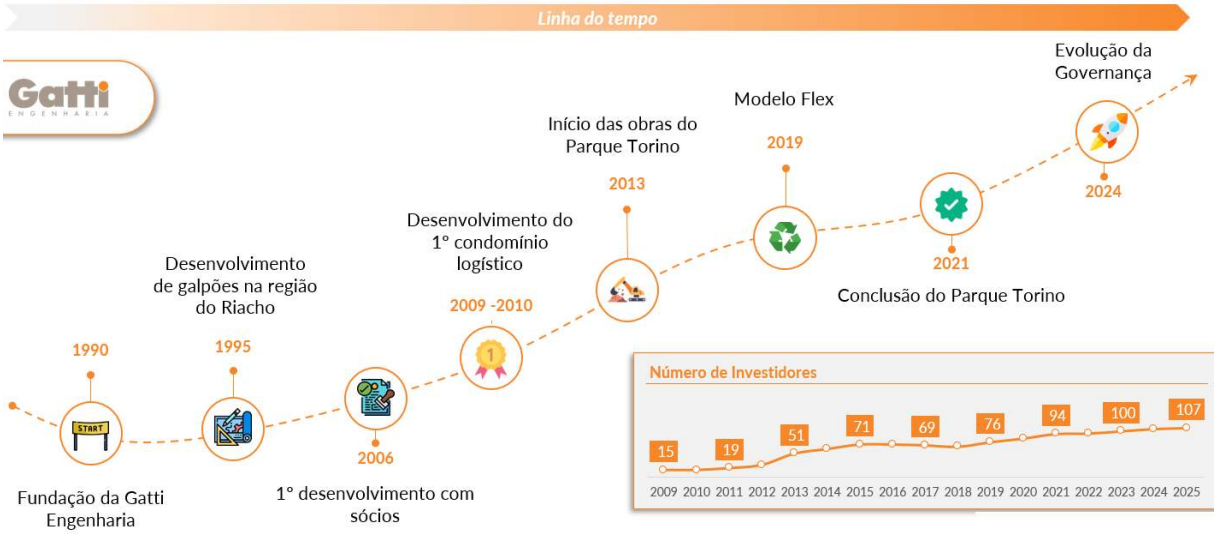
O CONSULTOR IMOBILIÁRIO

A consultoria imobiliária do Fundo será exercida pela **Gatti Gestão**, imobiliária dedicada aos empreendimentos do grupo **Gatti Engenharia**. A Gatti iniciou suas atividades em 1990, com o desenvolvimento e a construção de galpões no distrito industrial Riacho das Pedras, e desde então se especializou no desenvolvimento de condomínios logísticos e industriais, consolidando know-how de todo o processo de incorporação e construção. Ao longo de 36 anos de trajetória, entregou aproximadamente 600 mil m² de ABL, dos quais cerca de 320 mil m² permanecem sob gestão da companhia. Sua base de investidores cresceu de 15 (2009) para 107 (2025).

A atuação da Gatti cobre todo o ciclo do empreendimento: validação de localização, análise de alternativas de implantação, verificação da viabilidade econômica, captação de recursos, aprovação e elaboração de projetos e gestão da construção. Na gestão imobiliária, a Gatti Gestão é responsável pela prospecção de inquilinos, negociação dos contratos de locação a preços de mercado, relacionamento com locatários, coordenação dos condomínios, gestão financeira com prestação de contas por relatório mensal e gestão de obras e manutenção para a longevidade dos empreendimentos.

O portfólio da Gatti é ancorado no conceito de parques logísticos de alto padrão construtivo: módulos flexíveis, localização em vias de alto fluxo nas principais entradas e saídas das cidades, alto número de docas por m² de ABL e amplas áreas de pátio e estacionamento, atendendo operações hub de grandes operadores logísticos, centros de distribuição de varejistas e indústrias just-in-time. Entre os locatários e clientes atendidos estão FedEx, Würth, Iron Mountain, CEVA Logistics, Jadlog, Vonder, Gama e Shopee.

Histórico da Gatti Engenharia:



OS ATIVOS

1 - Parque Betim I



- Desenvolvimento: 2009 - 2010
- ABL: ~14.000 m²
- Localização: Betim/MG

2 - Parque Torino



- Desenvolvimento: 2013-2021
- ABL: ~140.000 m²
- Localização: Betim/MG

3 - Mondovi Flex



- Desenvolvimento: 2019-2021
- ABL: ~22.500 m²
- Localização: Betim/MG

4 - Mondovi Locações



- Desenvolvimento: 2019-2024
- ABL: ~33.000 m²
- Localização: Betim/MG

5 - Terra Verde

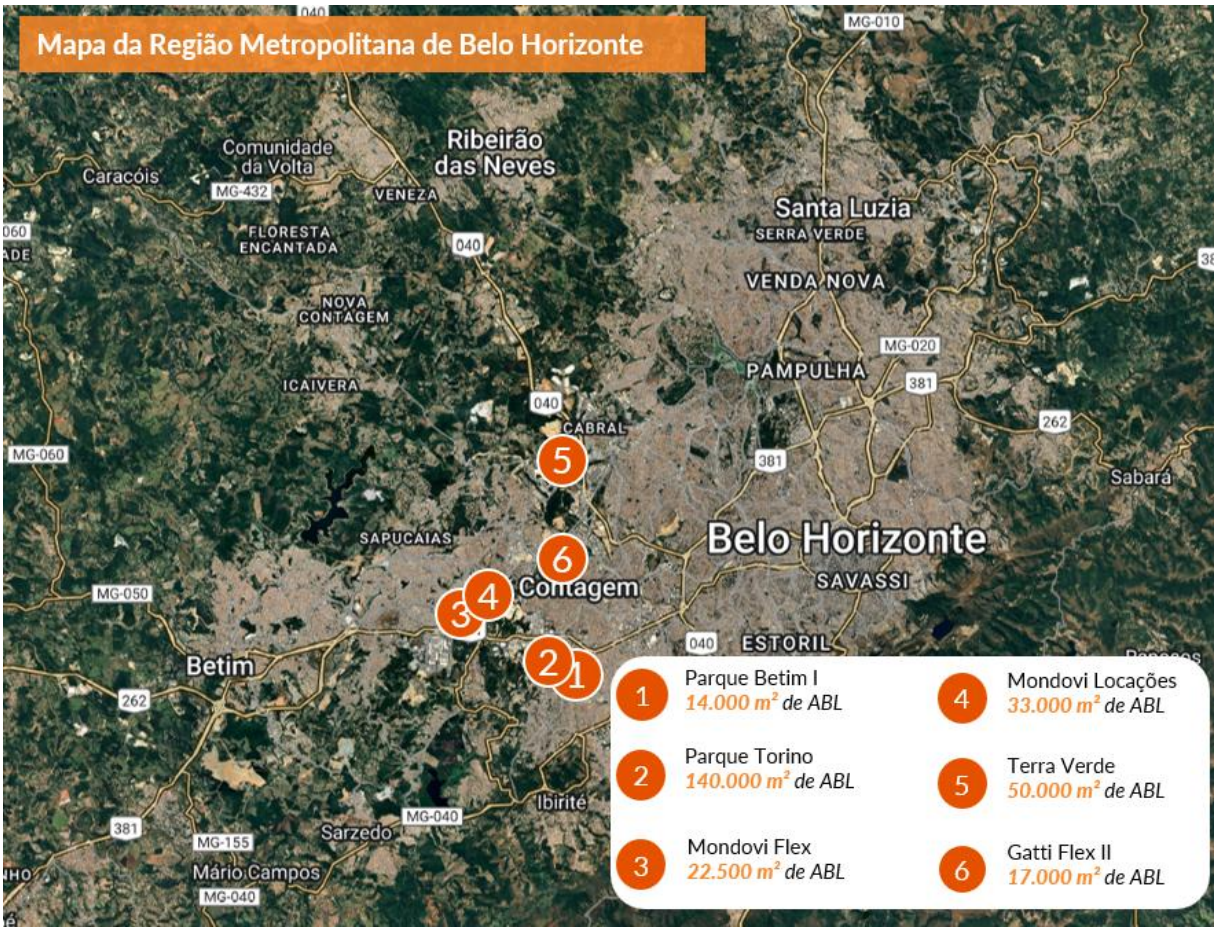


- Desenvolvimento: 2021-2022
- ABL: ~50.000 m²
- Localização: Contagem/MG

6 - Gatti Flex II



- Desenvolvimento: 2024-2025
- ABL: ~17.000 m²
- Localização: Contagem/MG



Parque Torino



Endereço: Rodovia Fernão Dias (BR-381), Km 483, s/n (Pista Norte), Distrito Industrial, Betim – MG		
Composição: 8 galpões	ABL: 138.549,00 m²	Participação do Fundo: 52,12%
Pé-direito: 6 a 15 m	Capacidade do Piso: 8 t/m²	Docas: 5 dos 8 galpões com *cross-docking*

Infraestrutura e acessos: Terreno de 653.110,52 m², inserido no Distrito Industrial Jardim Piemont Sul, região leste de Betim — entorno predominantemente industrial e logístico, com operadores nacionais e internacionais. Acesso direto e imediato à BR-381 (Fernão Dias) em ambos os sentidos, com viaduto próprio, e conexão com BR-262, Via Expressa de Contagem, Anel Rodoviário e BR-040. Distâncias: 7,1 km do centro de Contagem, 8,5 km do Anel Rodoviário, 20 km do centro de Belo Horizonte, 56 km do Aeroporto de Confins e 600 km de São Paulo. Módulos a partir de 1.700 m² e relação armazenagem/área total superior a 80%. Sprinklers (exceto G5), hidrantes, geradores para as áreas comuns, bloco de serviços com refeitório/restaurante, ambulatório, área de descanso para motoristas e estacionamento self-parking.

Terra Verde



Endereço: Av. das Américas, 65 – Campina Verde, Contagem/MG		
Composição: 4 galpões	ABL: 49.467,00 m²	Participação do Fundo: 67,60%
Pé-direito: 5 m (G1) a 12 m (G3/G4)	Capacidade do Piso: Alta resistência	Docas: 2 dos 4 galpões com *cross-docking* parcial

Infraestrutura e acessos: Terreno de 120.391,02 m², localizado na região norte de Contagem — polo logístico consolidado da RMBH, com elevada concentração de galpões modernos. Acesso direto à Av. das Américas (com segundo acesso por via local a oeste) e a apenas 600 m da BR-040 (Rod. Juscelino Kubitschek), com conexão à Via Expressa de Contagem, Anel Rodoviário e BR-381. Distâncias: 8 km do centro de Contagem e do Anel Rodoviário, 20 km do centro de Belo Horizonte e 45 km do Aeroporto de Confins. Região integrada ao transporte metropolitano pelo corredor da Via Expressa e estações de metrô de Contagem. Possui Sprinklers (G3 e G4), hidrantes, geradores para as áreas comuns, CFTV e controle de acesso.

Mondovi Flex



Endereço: R. Bispo Pedro Valdemar Dias, 265 – Barreiro de Cima, Betim/MG		
Composição: 4 galpões	ABL: 22.030,00 m²	Participação do Fundo: 100,00%
Pé-direito: 8 a 10 m	Capacidade do Piso: 4 t/m²	Docas: *Front-load* em todos os galpões

Infraestrutura e acessos: Terreno de 68.653,32 m², localizado na região leste de Betim, em frente ao Mondovi Locações e próximo ao Distrito Industrial Jardim Piemont Sul. A 2,7 km da BR-381 (Fernão Dias), com conexão à BR-262, Via Expressa de Contagem e Anel Rodoviário. Distâncias: 7,8 km do centro de Contagem, 13,5 km do Anel Rodoviário, 20 km do centro de Belo Horizonte e 58 km do Aeroporto de Confins. Possui Sprinklers, hidrantes, CFTV com monitoramento na portaria e controle de acesso para carros, caminhões e pessoas.

Mondovi Locações



Endereço: R. Amazonita, 555 – Amazonas, Betim/MG		
Composição: 3 galpões	ABL: 32.817,29 m²	Participação do Fundo: 100,00%
Pé-direito: ~12 m	Capacidade do Piso: 6 t/m²	Docas: 2 galpões *front-load* e 1 *cross-docking*

Infraestrutura e acessos: Terreno de 120.630,62 m², localizado na região leste de Betim, em frente ao Mondovi Flex. A 2,7 km da BR-381 (Fernão Dias), com conexão à BR-262, Via Expressa de Contagem e Anel Rodoviário. Distâncias: 7,8 km do centro de Contagem, 13,5 km do Anel Rodoviário, 20 km do centro de Belo Horizonte e 58 km do Aeroporto de Confins. Possui Sprinklers, hidrantes, CFTV com monitoramento na portaria e controle de acesso.

Parque Betim I



Endereço: R. Paulo Costa, 320 – Jardim Piemont Sul, Betim/MG		
Composição: 2 galpões	ABL: 13.814,00 m²	Participação do Fundo: 100,00%
Pé-direito: 10 a 11 m	Capacidade do Piso: Alta resistência	Docas: *Front-load*

Infraestrutura e acessos: Terreno de 20.117,39 m², inserido no Distrito Industrial Jardim Piemont Sul, região leste de Betim. A apenas 500 m da BR-381 (Fernão Dias), com conexão à BR-262, Via Expressa de Contagem, Anel Rodoviário e BR-040. Distâncias: 7,1 km do centro de Contagem, 8,5 km do Anel Rodoviário, 20 km do centro de Belo Horizonte e 56 km do Aeroporto de Confins. Possui Sprinklers, hidrantes, CFTV e controle de acesso.

Gatti Flex II



Endereço: R. Haeckel Ben-Hur Salvador, 1001 – Cinco, Contagem/MG		
Composição: 1 galpão (13 módulos) + salas administrativas	ABL: 17.334,08 m²	Participação do Fundo: 58,39%
Pé-direito: ~12 m	Capacidade do Piso: Alta resistência	Docas: ~75 docas, distribuídas nos dois lados da construção

Infraestrutura e acessos: Inserido no Centro Industrial de Contagem (CINCO), uma das regiões industriais e logísticas mais tradicionais e consolidadas de Minas Gerais, com forte vocação para armazenagem, distribuição urbana, e-commerce e transporte de cargas. Distâncias: 2 km da Via Expressa de Contagem, 3,2 km da BR-381 (Fernão Dias), 4,3 km do centro de Contagem, 6 km da BR-040, 16 km do Anel Rodoviário, 17 km do centro de Belo Horizonte, 22 km do Aeroporto da Pampulha e 55 km do Aeroporto de Confins. Possui cobertura em telha zipada com Facefelt, sprinklers, hidrantes, CFTV e controle de acesso. Além de prédio administrativo com cozinha, refeitório, apoio ao motorista e vestiários.

ANEXO V – LAUDOS DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

GATTI FLEX II LOGÍSTICA CONTAGEM S/A.

Patrimônio Líquido Contábil Ajustado a Preços de Mercado
para fins de Integralização em Fundo de Investimento Imobiliário

Elaborado nos termos do CTG 2002 — NBC
Apêndice V — Laudo de avaliação do PL contábil ajustado a preços de mercado

Data-base:	30 de junho de 2026
Referência:	LAP-GATTI2-2026/001
Emissão:	31 de julho de 2026

São Paulo — SP
CONFIDENCIAL

1. SUMÁRIO

1. SUMÁRIO 2
2. DESTINATÁRIO 3
3. IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE 4
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 5
4.1. Finalidade Legal 5
5. METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO 6
5.1. Tipo de Avaliação 6
5.2. Procedimentos Executados 6
5.3. Tratamento dos Demais Ativos e Passivos 6
5.4. Normas e Pronunciamentos Observados 7
6. IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE AVALIADA 8
7. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO 9
8. RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE 10
8.1. Declaração de Independência e Ausência de Conflito de Interesses 10
9. BASE PARA AJUSTE DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO A PREÇOS DE MERCADO 11
9.1. Balanço Patrimonial Contábil na Data-Base 11
9.2. Demonstração de Resultado na Data-Base 12
9.3. Valor de Mercado dos Imóveis — Utilização de Especialista Externo 12
9.4. Apuração do Ajuste de Valor Justo 12
9.5. PL Ajustado a Valor Justo 13
9.6. Faixa de valor de referência 14
10. CONCLUSÃO 15
11. APÊNDICE II — Notas Explicativas 17
11.1. Nota 1 — Contexto Operacional 17
11.2. Nota 2 — Principais Práticas Contábeis 17
11.3. Nota 3 — Critério de Ajuste a Preços de Mercado 17
11.4. Nota 4 — Efeito Tributário Diferido (Não Aplicável) 17
11.5. Nota 5 — Antecipação de Lucros 18
11.6. Nota 6 — Eventos Subsequentes 18
12. ANEXOS 19

2. DESTINATÁRIO

Ao Conselho de Administração e aos Acionistas da

GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA - GATT11

Este laudo (o "LAUDO") foi elaborado pelo contador Eduardo Lemos Martins (CRC/SP nº 1SP222130/O-0) exclusivamente para GATTI FLEX II LOG. CONTAGEM S/A ("CLIENTE"), de acordo com os termos da proposta PROP-2026-102 de 29 de maio de 2026, celebrada entre o profissional e o CLIENTE ("PROPOSTA"). O LAUDO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, incluindo a AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do fundo, a Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do fundo, bem como os auditores independentes e assessores jurídicos contratados por quaisquer dessas entidades no âmbito da estruturação, auditoria, administração e liquidação do fundo, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o LAUDO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizado pelo profissional nos termos da PROPOSTA.

3. IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE

Responsável Técnico	Eduardo Lemos Martins
CPF	118.307.388-79
Registro CRC	CRC/SP nº 1SP222130/O-0
Endereço Profissional	Rua Antônio das Chagas, 405 – Chácara Santo Antônio - São Paulo, SP
Contato	11-98399-7982 – eduardolemos@lemospartners.com.br

O profissional declara possuir competência, habilidade técnica e experiência profissional necessárias à elaboração do presente laudo, conforme exigido pelo item 14 do CTG 2002, incluindo passagem por firma de auditoria independente de grande porte (Big Four).

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor do Patrimônio Líquido contábil da Gatti Flex II Logística Contagem S/A ("Sociedade" ou "SPE"), ajustado a preços de mercado, na data-base de 30 de junho de 2026, nos termos do CTG 2002 — Apêndice V.

A avaliação consiste na mensuração do ativo líquido da Sociedade pelo valor contábil, acrescido da mais ou menos valia decorrente do ajuste dos ativos imobiliários a preços de mercado, conforme laudo de avaliação imobiliária independente elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE").

O laudo será utilizado como documento complementar ao laudo de avaliação imobiliária da CBRE, para fins de instrução do processo de integralização das ações da Sociedade em Fundo de Investimento Imobiliário ("FII"), nos termos da Resolução CVM nº 175/2022, Anexo Normativo III.

4.1. Finalidade Legal

- Lei nº 6.404/76, arts. 7º e 8º — Integralização de capital com bens e direitos
- Lei nº 6.404/76, art. 170 — Aumento de capital
- Resolução CVM nº 175/2022, Anexo III — Integralização de cotas de FII em bens e direitos

5. METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO

5.1. Tipo de Avaliação

Avaliação pelo valor contábil ajustado a preços de mercado, conforme definição do item 9(b) do CTG 2002.

5.2. Procedimentos Executados

Os trabalhos foram conduzidos em conformidade com o CTG 2002 e, subsidiariamente, com as seguintes normas técnicas:

- NBC TA 230 — Documentação de Auditoria (papéis de trabalho)
- NBC TA 560 — Eventos Subsequentes
- NBC TA 580 — Representações Formais (carta de representação)
- NBC TA 620 — Utilização do Trabalho de Especialistas

Os procedimentos compreenderam:

a) Exame do balancete analítico consolidado da Sociedade na data-base (2T26), com verificação da existência, avaliação e integridade dos ativos e passivos, conforme itens 11 e 12 do CTG 2002

b) Identificação e segregação dos ativos imobiliários registrados na rubrica "Imóveis a Comercializar" (conta 1.1.3)

c) Utilização do laudo de avaliação imobiliária elaborado pela CBRE como base para a determinação do valor de mercado dos ativos imobiliários, nos termos da NBC TA 620 — avaliação da competência, habilidade e objetividade do especialista externo

d) Substituição do valor contábil dos imóveis pelo valor de mercado apurado pela CBRE

e) Análise da aplicabilidade de efeito tributário diferido sobre a mais-valia, conforme CPC 32 — Tributos sobre o Lucro (conclusão: não aplicável — vide Nota 4)

f) Recálculo do Patrimônio Líquido ajustado a preços de mercado

g) Obtenção de carta de representação formal da administração, conforme item 21 do CTG 2002 e NBC TA 580

5.3. Tratamento dos Demais Ativos e Passivos

Os demais ativos e passivos circulantes e não circulantes foram mantidos a seus valores contábeis, por representarem substancialmente valores de realização ou liquidação de curto prazo, para os quais o valor contábil constitui aproximação razoável do valor justo, nos termos do CPC 46, item 47.

5.4. Normas e Pronunciamentos Observados

- CTG 2002 — Laudo de Avaliação Emitido por Profissional de Contabilidade
- CPC 46 / IFRS 13 — Mensuração do Valor Justo
- CPC 28 / IAS 40 — Propriedade para Investimento
- CPC 32 / IAS 12 — Tributos sobre o Lucro
- Lei nº 6.404/76 — Lei das Sociedades por Ações
- NBCs PG 100, 200, 300 — Código de Ética e Independência
- NBC PA 400 / NBC PO 900 — Independência Profissional

6. IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE AVALIADA

Razão Social	Gatti Flex II Logística Contagem S/A
CNPJ	43.036.793/0001-01
Sede	Contagem, MG
Forma Jurídica	Sociedade por Ações (S/A) — Capital Fechado
Atividade Principal	Exploração de imóveis próprios — locação de galpões logísticos
Imóvel Principal	Gatti Flex II — 17.334 m² ABL — Galpão logístico classe A
Data-base do Balanço	30 de junho de 2026 (2T26)

7. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Sociedade é responsável pelas informações contábeis que serviram de base para a elaboração deste laudo de avaliação. Essas responsabilidades compreendem, nos termos dos itens 19 e 20 do CTG 2002:

h) A elaboração das informações contábeis em conformidade com as práticas contábeis brasileiras
i) A proteção ao patrimônio e prevenção e detecção de fraudes
a) A escrituração fidedigna das transações por meio de registros que dão suporte às informações contábeis
b) A guarda, em boa ordem, de documentos que constituem as evidências comprobatórias das transações efetuadas
c) A elaboração de informações de ativos e de passivos mensurados a valor de mercado, e a divulgação adequada e completa dos critérios em notas explicativas
d) A aprovação final dos valores atribuídos aos ativos e passivos, conforme item 16 do CTG 2002

Em conformidade com o item 21 do CTG 2002 e a NBC TA 580, foi obtida Carta de Representação formal da administração da Sociedade, confirmando que as responsabilidades acima foram observadas. Referida carta integra o presente laudo como Anexo III.

8. RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE

A responsabilidade do profissional de contabilidade signatário é a de emitir laudo conclusivo sobre o valor do Patrimônio Líquido contábil da Sociedade, ajustado a preços de mercado, com base nos trabalhos executados conforme descrito na Seção 5 deste laudo.

O profissional assume responsabilidade integral pelo laudo emitido, não podendo dividir responsabilidade com outros profissionais ou com especialistas utilizados, nos termos do item 34 do CTG 2002. A utilização do laudo de avaliação imobiliária da CBRE como base para determinação do valor de mercado dos ativos imobiliários foi realizada em conformidade com a NBC TA 620.

8.1. Declaração de Independência e Ausência de Conflito de Interesses

O profissional signatário declara que:

- Não é responsável pela escrituração contábil da Sociedade avaliada nem de entidade do grupo econômico a que ela pertença (item 3, CTG 2002)
- Não atua como auditor das demonstrações contábeis da Sociedade
- Não detém participação societária, direta ou indireta, na Sociedade ou em partes relacionadas
- Não mantém relação de trabalho, subordinação ou vínculo com a Sociedade, seus acionistas ou administradores
- Não detém cotas do Fundo de Investimento Imobiliário no qual os ativos serão integralizados
- A remuneração pelos serviços é fixa e não está condicionada ao valor apurado ou ao resultado da operação
- Observou as normas profissionais de independência (NBCs PG 100, 200 e 300, NBC PA 400 e NBC PO 900)

9. BASE PARA AJUSTE DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO A PREÇOS DE MERCADO

9.1. Balanço Patrimonial Contábil na Data-Base

Apresentamos a seguir a situação patrimonial da Sociedade na data-base, conforme balancete analítico consolidado fornecido pela administração:

Conta	Descrição	Saldo (R$)
1	**ATIVO**	**55.001.029,40**
1.1	**CIRCULANTE**	**54.978.590,25**
1.1.1	DISPONIVEL	332.298,34
1.1.2	CREDITOS A RECEBER	1.329.999,83
1.1.3	IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	53.316.292,08
1.3	**NÃO CIRCULANTE**	**22.439,15**
1.3.3	IMOBILIZADO	22.439,15
2	**TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**	**55.001.029,40**
2.1	**CIRCULANTE**	**203.497,72**
2.1.1	FORNECEDORES	22.717,01
2.1.2	OBRIGAÇÕES	180.780,71
2.2	**NÃO CIRCULANTE**	**0,00**
2.2.1	EXIGIVEL A LONGO PRAZO	0,00
2.4	**PATRIMÔNIO LÍQUIDO (antes do resultado)**	**52.601.676,98**
2.4.1	CAPITAL SOCIAL	5.300.000,00
2.4.2	RESERVAS DE CAPITAL	47.300.000,00
2.4.3	RESERVA DE LUCROS	1.676,98
2.4.5	RESULTADO DO EXERCÍCIO	2.195.854,70
	(+) Ajuste de valor justo — mais-valia dos imóveis	
	(–) Compensação de Antecipação de Lucros	
	PATRIMÔNIO LÍQUIDO (com Resultado)	**54.797.531,68**

9.2. Demonstração de Resultado na Data-Base

Conta	Descrição	Saldo (R$)
3	**CUSTOS/DESPESAS**	**632.343,33**
3.2	**DESPESAS OPERACIONAIS**	**632.343,33**
3.2.1	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	325.167,33
3.2.2	DESPESAS FINANCEIRAS	3.214,62
3.2.3	DESPESAS TRIBUTÁRIAS	1,42
3.2.5	PROVISÃO P/CSLL E IRPJ	303.959,96
4	**RECEITAS**	**2.828.198,03**
4.1	**RECEITAS OPERACIONAIS**	**2.828.198,03**
4.1.2	RECEITA DE ALUGUEL	2.845.746,44
4.1.4	DEDUÇÕES DA RECEITA	-103.869,76
4.1.5	RECEITAS FINANCEIRAS	13.191,70
4.1.6	OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS	73.129,65
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	**2.195.854,70**

9.3. Valor de Mercado dos Imóveis — Utilização de Especialista Externo

O valor de mercado do empreendimento Gatti Flex II foi apurado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. em laudo de avaliação imobiliária independente, com data-base de 01 de junho de 2026. A competência, a habilidade e a objetividade da CBRE como especialista foram avaliadas pelo profissional signatário nos termos da NBC TA 620, considerando sua reputação internacional, experiência no segmento logístico brasileiro e metodologia reconhecida.

9.4. Apuração do Ajuste de Valor Justo

AJUSTE DE VALOR JUSTO		
Descrição	**Valor (R$)**	**Referência**
(A) Valor contábil — Imóveis a Comercializar	53.316.292,08	*Balancete 9.1*
(B) Valor de mercado — CBRE (opinião de valor)	**59.000.000,00**	*Laudo CBRE*
(C) = (B) – (A): Mais-Valia	**5.683.707,92**	

9.5. PL Ajustado a Valor Justo

PL AJUSTADO A VALOR JUSTO		
Descrição	**Valor (R$)**	
Patrimônio Líquido contábil (com resultado)	54.797.531,68	*Balancete 9.1*
(+) Mais-Valia CBRE	5.683.707,92	
(–) Imposto Diferido	0,00	*N/A*
(=) PL AJUSTADO A VALOR JUSTO	**60.481.239,60**	

PL VALOR JUSTO – PRO-FORMA		
Descrição	**Valor (R$)**	
PL Ajustado a Valor Justo	60.481.239,60	
(+) Capitalização de Crédito de Terceiros	0,00	*Conta 2.1.2.03*
(–) Compensação de Antecipação de Lucros	1.259.999,83	*Conta 1.1.2.03*
(=) PL AJUSTADO PRO-FORMA	**59.221.239,77**	

NOTAS:

- *Imposto diferido: não aplicável (Lucro Presumido, estoque, venda de ações, sem AVJ — Lei 12.973/2014).*
- *Proforma: capitalização pendente de assembleia — evento subsequente (CPC 24).*
- *CBRE: opinião de valor sobre a totalidade do empreendimento (100% de propriedade da Sociedade).*

9.6. Faixa de valor de referência

O laudo de avaliação imobiliária da CBRE, além da opinião de valor pontual de R$ 59.000.000,00 (Cinquenta e nove milhões de reais) para a totalidade do empreendimento Gatti Flex II, indica, pelo Método da Renda — Fluxo de Caixa Descontado, uma faixa de valor de venda para investimento entre R$ 56.000.000,00 e R$ 62.310.000,00. A opinião de valor pontual, situada no interior dessa faixa, foi a referência adotada para o ajuste a preços de mercado apresentado neste laudo. Por transparência e para permitir a avaliação da sensibilidade do resultado, replicamos abaixo o efeito da referida faixa sobre o Patrimônio Líquido ajustado a preços de mercado, mantidas inalteradas todas as demais premissas:

Cenário	Valor de mercado — CBRE (R$)	PL ajustado a preços de mercado (R$)
Limite inferior da faixa	56.000.000,00	56.221.239,77
Opinião de valor (referência adotada)	**59.000.000,00**	**59.221.239,77**
Limite superior da faixa	62.310.000,00	62.531.239,77

Dessa forma, o Patrimônio Líquido ajustado a preços de mercado da Gatti Flex II Logística Contagem S/A, na data-base de 30 de junho de 2026, situa-se na faixa de R$ 56.221.239,77 a R$ 62.531.239,77. A existência da faixa não altera a conclusão ora expressa, prestando-se exclusivamente a evidenciar a amplitude de incerteza inerente ao processo de avaliação.

10. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos executados, conforme descrito neste laudo, e nos termos do CTG 2002, concluímos que o Patrimônio Líquido contábil da Gatti Flex II Logística Contagem S/A, ajustado a preços de mercado, na data-base de 30 de junho de 2026, é de:

Descrição	Valor (R$)
Patrimônio Líquido contábil na data-base	54.797.531,68
(+) Ajuste de valor justo — mais-valia dos imóveis	5.683.707,92
(–) Compensação de Antecipação de Lucros	1.259.999,83
(=) PATRIMÔNIO LÍQUIDO AJUSTADO A PREÇOS DE MERCADO	**59.221.239,77**

O valor do Patrimônio Líquido contábil ajustado a preços de mercado da Gatti Flex II Logística Contagem S/A, na data-base de 30 de junho de 2026, é de R$ 59.221.239,77 (Cinquenta e nove milhões, duzentos e vinte e um mil, duzentos e trinta e nove reais e setenta e sete centavos).

O valor acima não consta dos registros contábeis da Sociedade, tendo sido obtido mediante ajuste ao Patrimônio Líquido escriturado nos livros contábeis para refletir o valor de mercado dos ativos imobiliários, conforme descrito na Seção 9 deste laudo. As premissas, critérios e procedimentos utilizados estão detalhados no Apêndice II — Notas Explicativas.

São Paulo, 31 de julho de 2026

Eduardo Lemos Martins
Contador — CRC/SP nº 1SP222130/O-0
CPF: 118.307.388-79

APÊNDICE I — Composição do Patrimônio Líquido Contábil e Ajustes a Valor de Mercado

CTG 2002, item 35(k)(i)

Conta	Descrição	Saldo (R$)	Ajustes	Saldo (R$)
1	**ATIVO**	**55.001.029,40**	**4.423.708,09**	**59.424.737,49**
1.1	**CIRCULANTE**	**54.978.590,25**	**4.423.708,09**	**59.402.298,34**
1.1.1	DISPONIVEL	332.298,34		332.298,34
1.1.2	CREDITOS A RECEBER	1.329.999,83	-1.259.999,83	70.000,00
1.1.3	IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	53.316.292,08	5.683.707,92	59.000.000,00
1.3	**NÃO CIRCULANTE**	**22.439,15**	**0,00**	**22.439,15**
1.3.3	IMOBILIZADO	22.439,15		22.439,15
2	**TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**	**55.001.029,40**	**4.423.708,09**	**59.424.737,49**
2.1	**CIRCULANTE**	**203.497,72**	**0,00**	**203.497,72**
2.1.1	FORNECEDORES	22.717,01		22.717,01
2.1.2	OBRIGAÇÕES	180.780,71	0,00	180.780,71
2.2	**NÃO CIRCULANTE**	**0,00**		**0,00**
2.2.1	EXIGIVEL A LONGO PRAZO	0,00		0,00
2.4	**PATRIMÔNIO LÍQUIDO (antes do resultado)**	**52.601.676,98**		**52.601.676,98**
2.4.1	CAPITAL SOCIAL	5.300.000,00		5.300.000,00
2.4.2	RESERVAS DE CAPITAL	47.300.000,00		47.300.000,00
2.4.3	RESERVA DE LUCROS	1.676,98		1.676,98
2.4.5	RESULTADO DO EXERCÍCIO	2.195.854,70		2.195.854,70
	(+) Ajuste de valor justo — mais-valia dos imóveis		5.683.707,92	5.683.707,92
	(–) Compensação de Antecipação de Lucros		-1.259.999,83	-1.259.999,83
	PATRIMÔNIO LÍQUIDO (com Resultado)	**54.797.531,68**	**4.423.708,09**	**59.221.239,77**

11. APÊNDICE II — Notas Explicativas

11.1. Nota 1 — Contexto Operacional

A Gatti Flex II Logística Contagem S/A é uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) que tem por objeto a exploração de imóveis próprios, mediante locação de galpões logísticos de alto padrão. O empreendimento principal, está localizado em Contagem, MG, com Área Bruta Locável de 17.334 m². A Sociedade é a única proprietária do empreendimento.

11.2. Nota 2 — Principais Práticas Contábeis

As principais práticas contábeis adotadas pela Sociedade são: (i) Imóveis a Comercializar — registrados ao custo de aquisição e construção, incluindo gastos diretamente atribuíveis, classificados no ativo circulante, sem reavaliação ou ajuste a valor justo; (ii) Receitas de Aluguel — reconhecidas pelo regime de caixa, de forma linear ao longo do prazo dos contratos de locação, líquidas das deduções tributárias incidentes (PIS e COFINS); (iii) Provisões Tributárias — o IRPJ e a CSLL são apurados pelo regime de Lucro Presumido, com base nos percentuais de presunção aplicáveis à atividade imobiliária, e o PIS e a COFINS são apurados pelo regime cumulativo; (iv) Depreciação e Amortização — os bens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear, com base nas taxas que refletem a vida útil econômica estimada dos bens; os imóveis registrados como estoque ("Imóveis a Comercializar") não são objeto de depreciação. As demonstrações são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000).

11.3. Nota 3 — Critério de Ajuste a Preços de Mercado

Os ativos imobiliários registrados na rubrica "Imóveis a Comercializar" foram ajustados ao valor de mercado com base no laudo de avaliação imobiliária independente elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., data-base de 01 de junho de 2026, utilizando a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (DCF). O valor adotado corresponde à opinião de valor da CBRE para a totalidade do empreendimento. Os demais ativos e passivos foram mantidos a valores contábeis.

11.4. Nota 4 — Efeito Tributário Diferido (Não Aplicável)

Não foi constituída provisão para imposto diferido sobre a mais-valia dos ativos imobiliários. Embora o CPC 32 preveja o reconhecimento de tributos diferidos sobre diferenças temporárias tributáveis, no presente caso não há base para tal constituição, pelos seguintes fundamentos: (i) a Sociedade é optante do regime de Lucro Presumido; (ii) os imóveis estão

classificados como "Imóveis a Comercializar" (estoque) no ativo circulante desde a constituição da Sociedade; (iii) a transação com o FII será realizada mediante compra e venda de ações da SPE, não havendo alienação direta dos imóveis pela Sociedade; (iv) a Sociedade não realizou e não realizará Ajuste a Valor Justo (AVJ) de seus ativos, permanecendo aplicável a neutralidade tributária prevista na Lei nº 12.973/2014. A estrutura da operação foi validada pelos assessores legais (Tozzini Freire Advogados).

11.5. Nota 5 — Antecipação de Lucros

A Sociedade apresenta, no ativo circulante, saldo de "Antecipação de Lucros" (conta 1.1.2.03) no valor de R$ 1.259.999,83, representando adiantamentos de lucros concedidos aos acionistas com base em deliberações societárias. A administração informou a intenção de promover a compensação integral desses saldos contra o patrimônio líquido mediante assembleia a ser realizada em data posterior à data-base, conforme descrito na Nota 6. A demonstração pro-forma do Patrimônio Líquido, apresentada no corpo deste laudo, reflete esse efeito, do qual resultam a redução do Patrimônio Líquido ajustado em R$ 1.259.999,83 e a baixa de igual valor na conta 1.1.2.03. Em razão da compensação ora prevista, não foi realizada análise de recuperabilidade desses créditos, cuja liquidação se dará por encontro de contas e não por realização financeira.

11.6. Nota 6 — Eventos Subsequentes

A administração informou os seguintes eventos subsequentes à data-base (30/06/2026), tratados nos termos do CPC 24, do item 27 do CTG 2002 e da NBC TA 560, como eventos que não geram ajuste ao balanço, sendo objeto de divulgação: (i) intenção de deliberar, em Assembleia Geral, a capitalização de lucros e a compensação, contra o patrimônio líquido, dos saldos de "Antecipação de Lucros" registrados no ativo circulante (conta 1.1.2.03), como etapa preparatória à reorganização societária; (ii) processo de estruturação para alienação das ações da Sociedade a Fundo de Investimento Imobiliário (FII), mediante compra e venda de ações, com posterior transferência da titularidade do imóvel ao FII, conforme estrutura validada pela Tozzini Freire Advogados. A compensação referida no item (i), quando consumada, reduzirá o Patrimônio Líquido em R$ 1.259.999,83, com redução de igual valor no ativo circulante, preservando o equilíbrio do balanço. Esse efeito já está refletido na demonstração pro-forma e no valor conclusivo apresentado neste laudo. Não há outros eventos subsequentes relevantes a divulgar.

12. ANEXOS

Integram o presente laudo os seguintes documentos:

Anexo I — Balancete Analítico Consolidado da Gatti Flex II Logística Contagem S/A (data-base 2T26)

Anexo II — Laudo de Avaliação Imobiliária elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (data-base 01/06/2026)

Anexo III — Carta de Representação da Administração (CTG 2002, item 21 / NBC TA 580)

Anexo IV — Certidão de Regularidade Profissional — CRC/SP (vigente na data de emissão)

Anexo V — Contrato Social / Estatuto da Gatti Flex II Logística Contagem S/A (consolidado)

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

MONDOVI FLEX S/A

Patrimônio Líquido Contábil Ajustado a Preços de Mercado
para fins de Integralização em Fundo de Investimento Imobiliário

Elaborado nos termos do CTG 2002 — NBC
Apêndice V — Laudo de avaliação do PL contábil ajustado a preços de mercado

Data-base:	30 de junho de 2026
Referência:	LAP-MFLEX-2026/001
Emissão:	31 de julho de 2026

São Paulo — SP
CONFIDENCIAL

1. SUMÁRIO

1. SUMÁRIO 2
2. DESTINATÁRIO 3
3. IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE 4
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 5
4.1. Finalidade Legal 5
5. METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO 6
5.1. Tipo de Avaliação 6
5.2. Procedimentos Executados 6
5.3. Tratamento dos Demais Ativos e Passivos 6
5.4. Normas e Pronunciamentos Observados 7
6. IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE AVALIADA 8
7. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO 9
8. RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE 10
8.1. Declaração de Independência e Ausência de Conflito de Interesses 10
9. BASE PARA AJUSTE DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO A PREÇOS DE MERCADO 11
9.1. Balanço Patrimonial Contábil na Data-Base 11
9.2. Demonstração de Resultado na Data-Base 12
9.3. Valor de Mercado dos Imóveis — Utilização de Especialista Externo 12
9.4. Apuração do Ajuste de Valor Justo 12
9.5. PL Ajustado a Valor Justo 13
9.6. Faixa de valor de referência 14
10. CONCLUSÃO 15
11. APÊNDICE II — Notas Explicativas 17
11.1. Nota 1 — Contexto Operacional 17
11.2. Nota 2 — Principais Práticas Contábeis 17
11.3. Nota 3 — Critério de Ajuste a Preços de Mercado 17
11.4. Nota 4 — Efeito Tributário Diferido (Não Aplicável) 17
11.5. Nota 5 — Antecipação de Lucros 18
11.6. Nota 6 — Eventos Subsequentes 18
12. ANEXOS 19

2. DESTINATÁRIO

Ao Conselho de Administração e aos Acionistas da

GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA - GATT11

Este laudo (o "LAUDO") foi elaborado pelo contador Eduardo Lemos Martins (CRC/SP nº 1SP222130/O-0) exclusivamente para MONDOVI FLEX S/A ("CLIENTE"), de acordo com os termos da proposta PROP-2026-102 de 29 de maio de 2026, celebrada entre o profissional e o CLIENTE ("PROPOSTA"). O LAUDO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, incluindo a AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do fundo, a Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do fundo, bem como os auditores independentes e assessores jurídicos contratados por quaisquer dessas entidades no âmbito da estruturação, auditoria, administração e liquidação do fundo, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o LAUDO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizado pelo profissional nos termos da PROPOSTA.

3. IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE

Responsável Técnico	Eduardo Lemos Martins
CPF	118.307.388-79
Registro CRC	CRC/SP nº 1SP222130/O-0
Endereço Profissional	Rua Antônio das Chagas, 405 – Chácara Santo Antônio - São Paulo, SP
Contato	11-98399-7982 – eduardolemos@lemospartners.com.br

O profissional declara possuir competência, habilidade técnica e experiência profissional necessárias à elaboração do presente laudo, conforme exigido pelo item 14 do CTG 2002, incluindo passagem por firma de auditoria independente de grande porte (Big Four).

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor do Patrimônio Líquido contábil da Mondovi Flex S/A ("Sociedade" ou "SPE"), ajustado a preços de mercado, na data-base de 30 de junho de 2026, nos termos do CTG 2002 — Apêndice V.

A avaliação consiste na mensuração do ativo líquido da Sociedade pelo valor contábil, acrescido da mais ou menos valia decorrente do ajuste dos ativos imobiliários a preços de mercado, conforme laudo de avaliação imobiliária independente elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE").

O laudo será utilizado como documento complementar ao laudo de avaliação imobiliária da CBRE, para fins de instrução do processo de integralização das ações da Sociedade em Fundo de Investimento Imobiliário ("FII"), nos termos da Resolução CVM nº 175/2022, Anexo Normativo III.

4.1. Finalidade Legal

- Lei nº 6.404/76, arts. 7º e 8º — Integralização de capital com bens e direitos
- Lei nº 6.404/76, art. 170 — Aumento de capital
- Resolução CVM nº 175/2022, Anexo III — Integralização de cotas de FII em bens e direitos

5. METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO

5.1. Tipo de Avaliação

Avaliação pelo valor contábil ajustado a preços de mercado, conforme definição do item 9(b) do CTG 2002.

5.2. Procedimentos Executados

Os trabalhos foram conduzidos em conformidade com o CTG 2002 e, subsidiariamente, com as seguintes normas técnicas:

- NBC TA 230 — Documentação de Auditoria (papéis de trabalho)
- NBC TA 560 — Eventos Subsequentes
- NBC TA 580 — Representações Formais (carta de representação)
- NBC TA 620 — Utilização do Trabalho de Especialistas

Os procedimentos compreenderam:

a) Exame do balancete analítico consolidado da Sociedade na data-base (2T26), com verificação da existência, avaliação e integridade dos ativos e passivos, conforme itens 11 e 12 do CTG 2002

b) Identificação e segregação dos ativos imobiliários registrados na rubrica "Imóveis a Comercializar" (conta 1.1.3)

c) Utilização do laudo de avaliação imobiliária elaborado pela CBRE como base para a determinação do valor de mercado dos ativos imobiliários, nos termos da NBC TA 620 — avaliação da competência, habilidade e objetividade do especialista externo

d) Substituição do valor contábil dos imóveis pelo valor de mercado apurado pela CBRE

e) Análise da aplicabilidade de efeito tributário diferido sobre a mais-valia, conforme CPC 32 — Tributos sobre o Lucro (conclusão: não aplicável — vide Nota 4)

f) Recálculo do Patrimônio Líquido ajustado a preços de mercado

g) Obtenção de carta de representação formal da administração, conforme item 21 do CTG 2002 e NBC TA 580

5.3. Tratamento dos Demais Ativos e Passivos

Os demais ativos e passivos circulantes e não circulantes foram mantidos a seus valores contábeis, por representarem substancialmente valores de realização ou liquidação de curto prazo, para os quais o valor contábil constitui aproximação razoável do valor justo, nos termos do CPC 46, item 47.

5.4. Normas e Pronunciamentos Observados

- CTG 2002 — Laudo de Avaliação Emitido por Profissional de Contabilidade
- CPC 46 / IFRS 13 — Mensuração do Valor Justo
- CPC 28 / IAS 40 — Propriedade para Investimento
- CPC 32 / IAS 12 — Tributos sobre o Lucro
- Lei nº 6.404/76 — Lei das Sociedades por Ações
- NBCs PG 100, 200, 300 — Código de Ética e Independência
- NBC PA 400 / NBC PO 900 — Independência Profissional

6. IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE AVALIADA

Razão Social	Mondovi Flex S/A
CNPJ	33.348.001/0001-80
Sede	Betim, MG
Forma Jurídica	Sociedade por Ações (S/A) — Capital Fechado
Atividade Principal	Exploração de imóveis próprios — locação de galpões logísticos
Imóvel Principal	Mondovi Flex — 22.018 m² ABL — Galpão logístico classe A
Data-base do Balanço	30 de junho de 2026 (2T26)

7. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Sociedade é responsável pelas informações contábeis que serviram de base para a elaboração deste laudo de avaliação. Essas responsabilidades compreendem, nos termos dos itens 19 e 20 do CTG 2002:

h) A elaboração das informações contábeis em conformidade com as práticas contábeis brasileiras
i) A proteção ao patrimônio e prevenção e detecção de fraudes
a) A escrituração fidedigna das transações por meio de registros que dão suporte às informações contábeis
b) A guarda, em boa ordem, de documentos que constituem as evidências comprobatórias das transações efetuadas
c) A elaboração de informações de ativos e de passivos mensurados a valor de mercado, e a divulgação adequada e completa dos critérios em notas explicativas
d) A aprovação final dos valores atribuídos aos ativos e passivos, conforme item 16 do CTG 2002

Em conformidade com o item 21 do CTG 2002 e a NBC TA 580, foi obtida Carta de Representação formal da administração da Sociedade, confirmando que as responsabilidades acima foram observadas. Referida carta integra o presente laudo como Anexo III.

8. RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE

A responsabilidade do profissional de contabilidade signatário é a de emitir laudo conclusivo sobre o valor do Patrimônio Líquido contábil da Sociedade, ajustado a preços de mercado, com base nos trabalhos executados conforme descrito na Seção 5 deste laudo.

O profissional assume responsabilidade integral pelo laudo emitido, não podendo dividir responsabilidade com outros profissionais ou com especialistas utilizados, nos termos do item 34 do CTG 2002. A utilização do laudo de avaliação imobiliária da CBRE como base para determinação do valor de mercado dos ativos imobiliários foi realizada em conformidade com a NBC TA 620.

8.1. Declaração de Independência e Ausência de Conflito de Interesses

O profissional signatário declara que:

- Não é responsável pela escrituração contábil da Sociedade avaliada nem de entidade do grupo econômico a que ela pertença (item 3, CTG 2002)
- Não atua como auditor das demonstrações contábeis da Sociedade
- Não detém participação societária, direta ou indireta, na Sociedade ou em partes relacionadas
- Não mantém relação de trabalho, subordinação ou vínculo com a Sociedade, seus acionistas ou administradores
- Não detém cotas do Fundo de Investimento Imobiliário no qual os ativos serão integralizados
- A remuneração pelos serviços é fixa e não está condicionada ao valor apurado ou ao resultado da operação
- Observou as normas profissionais de independência (NBCs PG 100, 200 e 300, NBC PA 400 e NBC PO 900)

9. BASE PARA AJUSTE DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO A PREÇOS DE MERCADO

9.1. Balanço Patrimonial Contábil na Data-Base

Apresentamos a seguir a situação patrimonial da Sociedade na data-base, conforme balancete analítico consolidado fornecido pela administração:

Conta	Descrição	Saldo (R$)
1	**ATIVO**	**41.044.634,25**
1.1	**CIRCULANTE**	**41.001.832,01**
1.1.1	DISPONIVEL	1.098.044,90
1.1.2	CREDITOS A RECEBER	692.106,78
1.1.3	IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	39.211.680,33
1.3	**NÃO CIRCULANTE**	**42.802,24**
1.3.1	REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	38.452,24
1.3.3	IMOBILIZADO	4.350,00
2	**TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**	**41.044.634,25**
2.1	**CIRCULANTE**	**211.814,22**
2.1.1	FORNECEDORES	9.695,58
2.1.2	OBRIGAÇÕES	202.118,64
2.2	**NÃO CIRCULANTE**	**0,00**
2.2.1	EXIGIVEL A LONGO PRAZO	0,00
2.4	**PATRIMÔNIO LÍQUIDO (antes do resultado)**	**38.388.050,78**
2.4.1	CAPITAL SOCIAL	240.960,50
2.4.2	RESERVAS DE CAPITAL	37.708.795,36
2.4.3	RESERVA DE LUCROS	438.294,92
2.4.5	RESULTADO DO EXERCÍCIO	2.444.769,25
	(+) Ajuste de valor justo — mais-valia dos imóveis	
	(–) Compensação de Antecipação de Lucros	
	PATRIMÔNIO LÍQUIDO (com Resultado)	**40.832.820,03**

9.2. Demonstração de Resultado na Data-Base

Conta	Descrição	Saldo (R$)
3	**CUSTOS/DESPESAS**	**600.781,02**
3.2	**DESPESAS OPERACIONAIS**	**600.781,02**
3.2.1	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	229.628,06
3.2.2	DESPESAS FINANCEIRAS	1.208,58
3.2.3	DESPESAS TRIBUTÁRIAS	1.321,62
3.2.5	PROVISÃO P/CSLL E IRPJ	368.622,76
4	**RECEITAS**	**3.045.550,27**
4.1	**RECEITAS OPERACIONAIS**	**3.045.550,27**
4.1.2	RECEITA DE ALUGUEL	2.993.899,32
4.1.4	DEDUÇÕES DA RECEITA	-109.277,31
4.1.5	RECEITAS FINANCEIRAS	160.928,26
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	**2.444.769,25**

9.3. Valor de Mercado dos Imóveis — Utilização de Especialista Externo

O valor de mercado do empreendimento Mondovi Flex foi apurado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. em laudo de avaliação imobiliária independente, com data-base de 01 de junho de 2026. A competência, a habilidade e a objetividade da CBRE como especialista foram avaliadas pelo profissional signatário nos termos da NBC TA 620, considerando sua reputação internacional, experiência no segmento logístico brasileiro e metodologia reconhecida.

9.4. Apuração do Ajuste de Valor Justo

AJUSTE DE VALOR JUSTO		
Descrição	**Valor (R$)**	**Referência**
(A) Valor contábil — Imóveis a Comercializar	39.211.680,33	*Balancete 9.1*
(B) Valor de mercado — CBRE (opinião de valor)	**63.000.000,00**	*Laudo CBRE*
(C) = (B) – (A): Mais-Valia	**23.788.319,67**	

9.5. PL Ajustado a Valor Justo

PL AJUSTADO A VALOR JUSTO		
Descrição	**Valor (R$)**	
Patrimônio Líquido contábil (com resultado)	40.832.820,03	*Balancete 9.1*
(+) Mais-Valia CBRE	23.788.319,67	
(–) Imposto Diferido	0,00	*N/A*
(=) PL AJUSTADO A VALOR JUSTO	**64.621.139,70**	

PL VALOR JUSTO – PRO-FORMA		
Descrição	**Valor (R$)**	
PL Ajustado a Valor Justo	64.621.139,70	
(+) Capitalização de Crédito de Terceiros	0,00	*Conta 2.1.2.03*
(–) Compensação de Antecipação de Lucros	639.999,50	*Conta 1.1.2.03*
(=) PL AJUSTADO PRO-FORMA	**63.981.140,20**	

NOTAS:

- *Imposto diferido: não aplicável (Lucro Presumido, estoque, venda de ações, sem AVJ — Lei 12.973/2014).*
- *Proforma: capitalização pendente de assembleia — evento subsequente (CPC 24).*
- *CBRE: opinião de valor sobre a totalidade do empreendimento (100% de propriedade da Sociedade).*

9.6. Faixa de valor de referência

O laudo de avaliação imobiliária da CBRE, além da opinião de valor pontual de R$ 63.000.000,00 (Sessenta e três milhões de reais) para a totalidade do empreendimento Mondovi Flex, indica, pelo Método da Renda — Fluxo de Caixa Descontado, uma faixa de valor de venda para investimento entre R$ 59.910.000,00 e R$ 66.430.000,00. A opinião de valor pontual, situada no interior dessa faixa, foi a referência adotada para o ajuste a preços de mercado apresentado neste laudo. Por transparência e para permitir a avaliação da sensibilidade do resultado, replicamos abaixo o efeito da referida faixa sobre o Patrimônio Líquido ajustado a preços de mercado, mantidas inalteradas todas as demais premissas:

Cenário	Valor de mercado — CBRE (R$)	PL ajustado a preços de mercado (R$)
Limite inferior da faixa	59.910.000,00	60.891.140,20
Opinião de valor (referência adotada)	**63.000.000,00**	**63.981.140,20**
Limite superior da faixa	66.430.000,00	67.411.140,20

Dessa forma, o Patrimônio Líquido ajustado a preços de mercado da Mondovi Flex S/A, na data-base de 30 de junho de 2026, situa-se na faixa de R$ 60.891.140,20 a R$ 67.411.140,20. A existência da faixa não altera a conclusão ora expressa, prestando-se exclusivamente a evidenciar a amplitude de incerteza inerente ao processo de avaliação.

10. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos executados, conforme descrito neste laudo, e nos termos do CTG 2002, concluímos que o Patrimônio Líquido contábil da Mondovi Flex S/A, ajustado a preços de mercado, na data-base de 30 de junho de 2026, é de:

Descrição	Valor (R$)
Patrimônio Líquido contábil na data-base	40.832.820,03
(+) Ajuste de valor justo — mais-valia dos imóveis	23.788.319,67
(–) Compensação de Antecipação de Lucros	639.999,50
(=) PATRIMÔNIO LÍQUIDO AJUSTADO A PREÇOS DE MERCADO	**63.981.140,20**

O valor do Patrimônio Líquido contábil ajustado a preços de mercado da Mondovi Flex S/A, na data-base de 30 de junho de 2026, é de R$ 63.981.140,20 (Sessenta e três milhões, novecentos e oitenta e um mil, cento e quarenta reais e vinte centavos).

O valor acima não consta dos registros contábeis da Sociedade, tendo sido obtido mediante ajuste ao Patrimônio Líquido escriturado nos livros contábeis para refletir o valor de mercado dos ativos imobiliários, conforme descrito na Seção 9 deste laudo. As premissas, critérios e procedimentos utilizados estão detalhados no Apêndice II — Notas Explicativas.

São Paulo, 31 de julho de 2026

Eduardo Lemos Martins
Contador — CRC/SP nº 1SP222130/O-0
CPF: 118.307.388-79

APÊNDICE I — Composição do Patrimônio Líquido Contábil e Ajustes a Valor de Mercado

CTG 2002, item 35(k)(i)

Conta	Descrição	Saldo (R$)	Ajustes	Saldo (R$)
1	**ATIVO**	**41.044.634,25**	**23.148.320,17**	**64.192.954,42**
1.1	**CIRCULANTE**	**41.001.832,01**	**23.148.320,17**	**64.150.152,18**
1.1.1	DISPONIVEL	1.098.044,90		1.098.044,90
1.1.2	CREDITOS A RECEBER	692.106,78	-639.999,50	52.107,28
1.1.3	IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	39.211.680,33	23.788.319,67	63.000.000,00
1.3	**NÃO CIRCULANTE**	**42.802,24**	**0,00**	**42.802,24**
1.3.1	REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	38.452,24		38.452,24
1.3.3	IMOBILIZADO	4.350,00		4.350,00
2	**TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**	**41.044.634,25**	**23.148.320,17**	**64.192.954,42**
2.1	**CIRCULANTE**	**211.814,22**	**0,00**	**211.814,22**
2.1.1	FORNECEDORES	9.695,58		9.695,58
2.1.2	OBRIGAÇÕES	202.118,64	0,00	202.118,64
2.2	**NÃO CIRCULANTE**	**0,00**		**0,00**
2.2.1	EXIGIVEL A LONGO PRAZO	0,00		0,00
2.4	**PATRIMÔNIO LÍQUIDO (antes do resultado)**	**38.388.050,78**		**38.388.050,78**
2.4.1	CAPITAL SOCIAL	240.960,50		240.960,50
2.4.2	RESERVAS DE CAPITAL	37.708.795,36		37.708.795,36
2.4.3	RESERVA DE LUCROS	438.294,92		438.294,92
2.4.5	RESULTADO DO EXERCÍCIO	2.444.769,25		2.444.769,25
	(+) Ajuste de valor justo — mais-valia dos imóveis		23.788.319,67	23.788.319,67
	(–) Compensação de Antecipação de Lucros		-639.999,50	-639.999,50
	PATRIMÔNIO LÍQUIDO (com Resultado)	**40.832.820,03**	**23.148.320,17**	**63.981.140,20**

11. APÊNDICE II — Notas Explicativas

11.1. Nota 1 — Contexto Operacional

A Mondovi Flex S/A é uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) que tem por objeto a exploração de imóveis próprios, mediante locação de galpões logísticos de alto padrão. O empreendimento principal, está localizado em Betim, MG, com Área Bruta Locável de 22.018 m². A Sociedade é a única proprietária do empreendimento.

11.2. Nota 2 — Principais Práticas Contábeis

As principais práticas contábeis adotadas pela Sociedade são: (i) Imóveis a Comercializar — registrados ao custo de aquisição e construção, incluindo gastos diretamente atribuíveis, classificados no ativo circulante, sem reavaliação ou ajuste a valor justo; (ii) Receitas de Aluguel — reconhecidas pelo regime de caixa, de forma linear ao longo do prazo dos contratos de locação, líquidas das deduções tributárias incidentes (PIS e COFINS); (iii) Provisões Tributárias — o IRPJ e a CSLL são apurados pelo regime de Lucro Presumido, com base nos percentuais de presunção aplicáveis à atividade imobiliária, e o PIS e a COFINS são apurados pelo regime cumulativo; (iv) Depreciação e Amortização — os bens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear, com base nas taxas que refletem a vida útil econômica estimada dos bens; os imóveis registrados como estoque ("Imóveis a Comercializar") não são objeto de depreciação. As demonstrações são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000).

11.3. Nota 3 — Critério de Ajuste a Preços de Mercado

Os ativos imobiliários registrados na rubrica "Imóveis a Comercializar" foram ajustados ao valor de mercado com base no laudo de avaliação imobiliária independente elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., data-base de 01 de junho de 2026, utilizando a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (DCF). O valor adotado corresponde à opinião de valor da CBRE para a totalidade do empreendimento. Os demais ativos e passivos foram mantidos a valores contábeis.

11.4. Nota 4 — Efeito Tributário Diferido (Não Aplicável)

Não foi constituída provisão para imposto diferido sobre a mais-valia dos ativos imobiliários. Embora o CPC 32 preveja o reconhecimento de tributos diferidos sobre diferenças temporárias tributáveis, no presente caso não há base para tal constituição, pelos seguintes fundamentos: (i) a Sociedade é optante do regime de Lucro Presumido; (ii) os imóveis estão

classificados como "Imóveis a Comercializar" (estoque) no ativo circulante desde a constituição da Sociedade; (iii) a transação com o FII será realizada mediante compra e venda de ações da SPE, não havendo alienação direta dos imóveis pela Sociedade; (iv) a Sociedade não realizou e não realizará Ajuste a Valor Justo (AVJ) de seus ativos, permanecendo aplicável a neutralidade tributária prevista na Lei nº 12.973/2014. A estrutura da operação foi validada pelos assessores legais (Tozzini Freire Advogados).

11.5. Nota 5 — Antecipação de Lucros

A Sociedade apresenta, no ativo circulante, saldo de "Antecipação de Lucros" (conta 1.1.2.03) no valor de R$ 639.999,50, representando adiantamentos de lucros concedidos aos acionistas com base em deliberações societárias. A administração informou a intenção de promover a compensação integral desses saldos contra o patrimônio líquido mediante assembleia a ser realizada em data posterior à data-base, conforme descrito na Nota 6. A demonstração pro-forma do Patrimônio Líquido, apresentada no corpo deste laudo, reflete esse efeito, do qual resultam a redução do Patrimônio Líquido ajustado em R$ 639.999,50 e a baixa de igual valor na conta 1.1.2.03. Em razão da compensação ora prevista, não foi realizada análise de recuperabilidade desses créditos, cuja liquidação se dará por encontro de contas e não por realização financeira.

11.6. Nota 6 — Eventos Subsequentes

A administração informou os seguintes eventos subsequentes à data-base (30/06/2026), tratados nos termos do CPC 24, do item 27 do CTG 2002 e da NBC TA 560, como eventos que não geram ajuste ao balanço, sendo objeto de divulgação: (i) intenção de deliberar, em Assembleia Geral, a capitalização de lucros e a compensação, contra o patrimônio líquido, dos saldos de "Antecipação de Lucros" registrados no ativo circulante (conta 1.1.2.03), como etapa preparatória à reorganização societária; (ii) processo de estruturação para alienação das ações da Sociedade a Fundo de Investimento Imobiliário (FII), mediante compra e venda de ações, com posterior transferência da titularidade do imóvel ao FII, conforme estrutura validada pela Tozzini Freire Advogados. A compensação referida no item (i), quando consumada, reduzirá o Patrimônio Líquido em R$ 639.999,50, com redução de igual valor no ativo circulante, preservando o equilíbrio do balanço. Esse efeito já está refletido na demonstração pro-forma e no valor conclusivo apresentado neste laudo. Não há outros eventos subsequentes relevantes a divulgar.

12. ANEXOS

Integram o presente laudo os seguintes documentos:

Anexo I — Balancete Analítico Consolidado da Mondovi Flex S/A (data-base 2T26)

Anexo II — Laudo de Avaliação Imobiliária elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (data-base 01/06/2026)

Anexo III — Carta de Representação da Administração (CTG 2002, item 21 / NBC TA 580)

Anexo IV — Certidão de Regularidade Profissional — CRC/SP (vigente na data de emissão)

Anexo V — Contrato Social / Estatuto da Mondovi Flex S/A (consolidado)

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

MONDOVI LOCAÇÕES S/A

Patrimônio Líquido Contábil Ajustado a Preços de Mercado
para fins de Integralização em Fundo de Investimento Imobiliário

Elaborado nos termos do CTG 2002 — NBC
Apêndice V — Laudo de avaliação do PL contábil ajustado a preços de mercado

Data-base:	30 de junho de 2026
Referência:	LAP-MLOC-2026/001
Emissão:	31 de julho de 2026

São Paulo — SP
CONFIDENCIAL

1. SUMÁRIO

1. SUMÁRIO 2
2. DESTINATÁRIO 3
3. IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE 4
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 5
4.1. Finalidade Legal 5
5. METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO 6
5.1. Tipo de Avaliação 6
5.2. Procedimentos Executados 6
5.3. Tratamento dos Demais Ativos e Passivos 6
5.4. Normas e Pronunciamentos Observados 7
6. IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE AVALIADA 8
7. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO 9
8. RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE 10
8.1. Declaração de Independência e Ausência de Conflito de Interesses 10
9. BASE PARA AJUSTE DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO A PREÇOS DE MERCADO 11
9.1. Balanço Patrimonial Contábil na Data-Base 11
9.2. Demonstração de Resultado na Data-Base 12
9.3. Valor de Mercado dos Imóveis — Utilização de Especialista Externo 12
9.4. Apuração do Ajuste de Valor Justo 12
9.5. PL Ajustado a Valor Justo 13
9.6. Faixa de valor de referência 14
10. CONCLUSÃO 15
11. APÊNDICE II — Notas Explicativas 17
11.1. Nota 1 — Contexto Operacional 17
11.2. Nota 2 — Principais Práticas Contábeis 17
11.3. Nota 3 — Critério de Ajuste a Preços de Mercado 17
11.4. Nota 4 — Efeito Tributário Diferido (Não Aplicável) 17
11.5. Nota 5 — Antecipação de Lucros 18
11.6. Nota 6 — Eventos Subsequentes 18
12. ANEXOS 20

2. DESTINATÁRIO

Ao Conselho de Administração e aos Acionistas da

GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA - GATT11

Este laudo (o "LAUDO") foi elaborado pelo contador Eduardo Lemos Martins (CRC/SP nº 1SP222130/O-0) exclusivamente para MONDOVI LOCAÇÕES S/A ("CLIENTE"), de acordo com os termos da proposta PROP-2026-102 de 29 de maio de 2026, celebrada entre o profissional e o CLIENTE ("PROPOSTA"). O LAUDO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, incluindo a AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do fundo, a Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do fundo, bem como os auditores independentes e assessores jurídicos contratados por quaisquer dessas entidades no âmbito da estruturação, auditoria, administração e liquidação do fundo, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o LAUDO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizado pelo profissional nos termos da PROPOSTA.

3. IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE

Responsável Técnico	Eduardo Lemos Martins
CPF	118.307.388-79
Registro CRC	CRC/SP nº 1SP222130/O-0
Endereço Profissional	Rua Antônio das Chagas, 405 – Chácara Santo Antônio - São Paulo, SP
Contato	11-98399-7982 – eduardolemos@lemospartners.com.br

O profissional declara possuir competência, habilidade técnica e experiência profissional necessárias à elaboração do presente laudo, conforme exigido pelo item 14 do CTG 2002, incluindo passagem por firma de auditoria independente de grande porte (Big Four).

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor do Patrimônio Líquido contábil da Mondovi Locações S/A ("Sociedade" ou "SPE"), ajustado a preços de mercado, na data-base de 30 de junho de 2026, nos termos do CTG 2002 — Apêndice V.

A avaliação consiste na mensuração do ativo líquido da Sociedade pelo valor contábil, acrescido da mais ou menos valia decorrente do ajuste dos ativos imobiliários a preços de mercado, conforme laudo de avaliação imobiliária independente elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE").

O laudo será utilizado como documento complementar ao laudo de avaliação imobiliária da CBRE, para fins de instrução do processo de integralização das ações da Sociedade em Fundo de Investimento Imobiliário ("FII"), nos termos da Resolução CVM nº 175/2022, Anexo Normativo III.

4.1. Finalidade Legal

- Lei nº 6.404/76, arts. 7º e 8º — Integralização de capital com bens e direitos
- Lei nº 6.404/76, art. 170 — Aumento de capital
- Resolução CVM nº 175/2022, Anexo III — Integralização de cotas de FII em bens e direitos

5. METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO

5.1. Tipo de Avaliação

Avaliação pelo valor contábil ajustado a preços de mercado, conforme definição do item 9(b) do CTG 2002.

5.2. Procedimentos Executados

Os trabalhos foram conduzidos em conformidade com o CTG 2002 e, subsidiariamente, com as seguintes normas técnicas:

- NBC TA 230 — Documentação de Auditoria (papéis de trabalho)
- NBC TA 560 — Eventos Subsequentes
- NBC TA 580 — Representações Formais (carta de representação)
- NBC TA 620 — Utilização do Trabalho de Especialistas

Os procedimentos compreenderam:

a) Exame do balancete analítico consolidado da Sociedade na data-base (2T26), com verificação da existência, avaliação e integridade dos ativos e passivos, conforme itens 11 e 12 do CTG 2002

b) Identificação e segregação dos ativos imobiliários registrados na rubrica "Imóveis a Comercializar" (conta 1.1.3)

c) Utilização do laudo de avaliação imobiliária elaborado pela CBRE como base para a determinação do valor de mercado dos ativos imobiliários, nos termos da NBC TA 620 — avaliação da competência, habilidade e objetividade do especialista externo

d) Substituição do valor contábil dos imóveis pelo valor de mercado apurado pela CBRE

e) Análise da aplicabilidade de efeito tributário diferido sobre a mais-valia, conforme CPC 32 — Tributos sobre o Lucro (conclusão: não aplicável — vide Nota 4)

f) Recálculo do Patrimônio Líquido ajustado a preços de mercado

g) Obtenção de carta de representação formal da administração, conforme item 21 do CTG 2002 e NBC TA 580

5.3. Tratamento dos Demais Ativos e Passivos

Os demais ativos e passivos circulantes e não circulantes foram mantidos a seus valores contábeis, por representarem substancialmente valores de realização ou liquidação de curto prazo, para os quais o valor contábil constitui aproximação razoável do valor justo, nos termos do CPC 46, item 47.

5.4. Normas e Pronunciamentos Observados

- CTG 2002 — Laudo de Avaliação Emitido por Profissional de Contabilidade
- CPC 46 / IFRS 13 — Mensuração do Valor Justo
- CPC 28 / IAS 40 — Propriedade para Investimento
- CPC 32 / IAS 12 — Tributos sobre o Lucro
- Lei nº 6.404/76 — Lei das Sociedades por Ações
- NBCs PG 100, 200, 300 — Código de Ética e Independência
- NBC PA 400 / NBC PO 900 — Independência Profissional

6. IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE AVALIADA

Razão Social	Mondovi Locações S/A
CNPJ	14.086.915/0001-76
Sede	Betim, MG
Forma Jurídica	Sociedade por Ações (S/A) — Capital Fechado
Atividade Principal	Exploração de imóveis próprios — locação de galpões logísticos
Imóvel Principal	Mondovi Locações — 32.817 m² ABL — Galpão logístico classe A
Data-base do Balanço	30 de junho de 2026 (2T26)

7. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Sociedade é responsável pelas informações contábeis que serviram de base para a elaboração deste laudo de avaliação. Essas responsabilidades compreendem, nos termos dos itens 19 e 20 do CTG 2002:

h) A elaboração das informações contábeis em conformidade com as práticas contábeis brasileiras
i) A proteção ao patrimônio e prevenção e detecção de fraudes
a) A escrituração fidedigna das transações por meio de registros que dão suporte às informações contábeis
b) A guarda, em boa ordem, de documentos que constituem as evidências comprobatórias das transações efetuadas
c) A elaboração de informações de ativos e de passivos mensurados a valor de mercado, e a divulgação adequada e completa dos critérios em notas explicativas
d) A aprovação final dos valores atribuídos aos ativos e passivos, conforme item 16 do CTG 2002

Em conformidade com o item 21 do CTG 2002 e a NBC TA 580, foi obtida Carta de Representação formal da administração da Sociedade, confirmando que as responsabilidades acima foram observadas. Referida carta integra o presente laudo como Anexo III.

8. RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE

A responsabilidade do profissional de contabilidade signatário é a de emitir laudo conclusivo sobre o valor do Patrimônio Líquido contábil da Sociedade, ajustado a preços de mercado, com base nos trabalhos executados conforme descrito na Seção 5 deste laudo.

O profissional assume responsabilidade integral pelo laudo emitido, não podendo dividir responsabilidade com outros profissionais ou com especialistas utilizados, nos termos do item 34 do CTG 2002. A utilização do laudo de avaliação imobiliária da CBRE como base para determinação do valor de mercado dos ativos imobiliários foi realizada em conformidade com a NBC TA 620.

8.1. Declaração de Independência e Ausência de Conflito de Interesses

O profissional signatário declara que:

- Não é responsável pela escrituração contábil da Sociedade avaliada nem de entidade do grupo econômico a que ela pertença (item 3, CTG 2002)
- Não atua como auditor das demonstrações contábeis da Sociedade
- Não detém participação societária, direta ou indireta, na Sociedade ou em partes relacionadas
- Não mantém relação de trabalho, subordinação ou vínculo com a Sociedade, seus acionistas ou administradores
- Não detém cotas do Fundo de Investimento Imobiliário no qual os ativos serão integralizados
- A remuneração pelos serviços é fixa e não está condicionada ao valor apurado ou ao resultado da operação
- Observou as normas profissionais de independência (NBCs PG 100, 200 e 300, NBC PA 400 e NBC PO 900)

9. BASE PARA AJUSTE DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO A PREÇOS DE MERCADO

9.1. Balanço Patrimonial Contábil na Data-Base

Apresentamos a seguir a situação patrimonial da Sociedade na data-base, conforme balancete analítico consolidado fornecido pela administração:

Conta	Descrição	Saldo (R$)
1	**ATIVO**	**89.019.803,76**
1.1	**CIRCULANTE**	**88.299.935,37**
1.1.1	DISPONIVEL	519.982,37
1.1.2	CREDITOS A RECEBER	1.535.029,56
1.1.3	IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	86.244.923,44
1.3	**NÃO CIRCULANTE**	**719.868,39**
1.3.1	REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	505.204,88
1.3.2	INVESTIMENTOS	166.849,33
1.3.3	IMOBILIZADO	47.814,18
2	**TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**	**89.019.803,76**
2.1	**CIRCULANTE**	**1.516.502,40**
2.1.1	FORNECEDORES	10.499,26
2.1.2	OBRIGAÇÕES	1.506.003,14
2.2	**NÃO CIRCULANTE**	**0,00**
2.2.1	EXIGIVEL A LONGO PRAZO	0,00
2.4	**PATRIMÔNIO LÍQUIDO (antes do resultado)**	**84.942.803,45**
2.4.1	CAPITAL SOCIAL	547.179,73
2.4.2	RESERVAS DE CAPITAL	83.764.739,12
2.4.3	RESERVA DE LUCROS	630.884,60
2.4.5	RESULTADO DO EXERCÍCIO	2.560.497,91
	(+) Ajuste de valor justo — mais-valia dos imóveis	
	(–) Compensação de Antecipação de Lucros	
	PATRIMÔNIO LÍQUIDO (com Resultado)	**87.503.301,36**

9.2. Demonstração de Resultado na Data-Base

Conta	Descrição	Saldo (R$)
3	**CUSTOS/DESPESAS**	**1.984.158,39**
3.2	**DESPESAS OPERACIONAIS**	**1.984.158,39**
3.2.1	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	1.163.703,46
3.2.2	DESPESAS FINANCEIRAS	90.639,25
3.2.3	DESPESAS TRIBUTÁRIAS	194.008,11
3.2.5	PROVISÃO P/CSLL E IRPJ	535.807,57
4	**RECEITAS**	**4.544.656,30**
4.1	**RECEITAS OPERACIONAIS**	**4.544.656,30**
4.1.2	RECEITA DE ALUGUEL	4.690.034,76
4.1.4	DEDUÇÕES DA RECEITA	-171.186,25
4.1.5	RECEITAS FINANCEIRAS	25.807,79
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	**2.560.497,91**

9.3. Valor de Mercado dos Imóveis — Utilização de Especialista Externo

O valor de mercado do empreendimento Mondovi Locações foi apurado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. em laudo de avaliação imobiliária independente, com data-base de 01 de junho de 2026. A competência, a habilidade e a objetividade da CBRE como especialista foram avaliadas pelo profissional signatário nos termos da NBC TA 620, considerando sua reputação internacional, experiência no segmento logístico brasileiro e metodologia reconhecida.

9.4. Apuração do Ajuste de Valor Justo

AJUSTE DE VALOR JUSTO		
Descrição	**Valor (R$)**	**Referência**
(A) Valor contábil — Imóveis a Comercializar	86.244.923,44	*Balancete 9.1*
(B) Valor de mercado — CBRE (opinião de valor)	**93.400.000,00**	*Laudo CBRE*
(C) = (B) – (A): Mais-Valia	**7.155.076,56**	

9.5. PL Ajustado a Valor Justo

PL AJUSTADO A VALOR JUSTO		
Descrição	**Valor (R$)**	
Patrimônio Líquido contábil (com resultado)	87.503.301,36	*Balancete 9.1*
(+) Mais-Valia CBRE	7.155.076,56	
(–) Imposto Diferido	0,00	*N/A*
(=) PL AJUSTADO A VALOR JUSTO	**94.658.377,92**	

PL VALOR JUSTO – PRO-FORMA		
Descrição	**Valor (R$)**	
PL Ajustado a Valor Justo	94.658.377,92	
(+) Capitalização de Crédito de Terceiros	0,00	*Conta 2.1.2.03*
(–) Compensação de Antecipação de Lucros	1.479.999,17	*Conta 1.1.2.03*
(=) PL AJUSTADO PRO-FORMA	**93.178.378,75**	

NOTAS:

- *Imposto diferido: não aplicável (Lucro Presumido, estoque, venda de ações, sem AVJ — Lei 12.973/2014).*
- *Proforma: capitalização pendente de assembleia — evento subsequente (CPC 24).*
- *CBRE: opinião de valor sobre a totalidade do empreendimento (100% de propriedade da Sociedade).*

9.6. Faixa de valor de referência

O laudo de avaliação imobiliária da CBRE, além da opinião de valor pontual de R$ 93.400.000,00 (Noventa e três milhões e quatrocentos mil reais) para a totalidade do empreendimento Mondovi Locações, indica, pelo Método da Renda — Fluxo de Caixa Descontado, uma faixa de valor de venda para investimento entre R$ 88.800.000,00 e R$ 98.500.000,00. A opinião de valor pontual, situada no interior dessa faixa, foi a referência adotada para o ajuste a preços de mercado apresentado neste laudo. Por transparência e para permitir a avaliação da sensibilidade do resultado, replicamos abaixo o efeito da referida faixa sobre o Patrimônio Líquido ajustado a preços de mercado, mantidas inalteradas todas as demais premissas:

Cenário	Valor de mercado — CBRE (R$)	PL ajustado a preços de mercado (R$)
Limite inferior da faixa	88.800.000,00	88.578.378,75
Opinião de valor (referência adotada)	**93.400.000,00**	**93.178.378,75**
Limite superior da faixa	98.500.000,00	98.278.378,75

Dessa forma, o Patrimônio Líquido ajustado a preços de mercado da Mondovi Locações S/A, na data-base de 30 de junho de 2026, situa-se na faixa de R$ 88.578.378,75 a R$ 98.278.378,75. A existência da faixa não altera a conclusão ora expressa, prestando-se exclusivamente a evidenciar a amplitude de incerteza inerente ao processo de avaliação.

10. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos executados, conforme descrito neste laudo, e nos termos do CTG 2002, concluímos que o Patrimônio Líquido contábil da Mondovi Locações S/A, ajustado a preços de mercado, na data-base de 30 de junho de 2026, é de:

Descrição	Valor (R$)
Patrimônio Líquido contábil na data-base	87.503.301,36
(+) Ajuste de valor justo — mais-valia dos imóveis	7.155.076,56
(–) Compensação de Antecipação de Lucros	1.479.999,17
(=) PATRIMÔNIO LÍQUIDO AJUSTADO A PREÇOS DE MERCADO	**93.178.378,75**

O valor do Patrimônio Líquido contábil ajustado a preços de mercado da Mondovi Locações S/A, na data-base de 30 de junho de 2026, é de R$ 93.178.378,75 (Noventa e três milhões, cento e setenta e oito mil, trezentos e setenta e oito reais e setenta e cinco centavos).

O valor acima não consta dos registros contábeis da Sociedade, tendo sido obtido mediante ajuste ao Patrimônio Líquido escriturado nos livros contábeis para refletir o valor de mercado dos ativos imobiliários, conforme descrito na Seção 9 deste laudo. As premissas, critérios e procedimentos utilizados estão detalhados no Apêndice II — Notas Explicativas.

São Paulo, 31 de julho de 2026

Eduardo Lemos Martins
Contador — CRC/SP nº 1SP222130/O-0
CPF: 118.307.388-79

APÊNDICE I — Composição do Patrimônio Líquido Contábil e Ajustes a Valor de Mercado

CTG 2002, item 35(k)(i)

Conta	Descrição	Saldo (R$)	Ajustes	Saldo (R$)
1	**ATIVO**	**89.019.803,76**	**5.675.077,39**	**94.694.881,15**
1.1	**CIRCULANTE**	**88.299.935,37**	**5.675.077,39**	**93.975.012,76**
1.1.1	DISPONIVEL	519.982,37		519.982,37
1.1.2	CREDITOS A RECEBER	1.535.029,56	-1.479.999,17	55.030,39
1.1.3	IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	86.244.923,44	7.155.076,56	93.400.000,00
1.3	**NÃO CIRCULANTE**	**719.868,39**	**0,00**	**719.868,39**
1.3.1	REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	505.204,88		505.204,88
1.3.2	INVESTIMENTOS	166.849,33		166.849,33
1.3.3	IMOBILIZADO	47.814,18		47.814,18
2	**TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**	**89.019.803,76**	**5.675.077,39**	**94.694.881,15**
2.1	**CIRCULANTE**	**1.516.502,40**	**0,00**	**1.516.502,40**
2.1.1	FORNECEDORES	10.499,26		10.499,26
2.1.2	OBRIGAÇÕES	1.506.003,14	0,00	1.506.003,14
2.2	**NÃO CIRCULANTE**	**0,00**		**0,00**
2.2.1	EXIGIVEL A LONGO PRAZO	0,00		0,00
2.4	**PATRIMÔNIO LÍQUIDO (antes do resultado)**	**84.942.803,45**		**84.942.803,45**
2.4.1	CAPITAL SOCIAL	547.179,73		547.179,73
2.4.2	RESERVAS DE CAPITAL	83.764.739,12		83.764.739,12
2.4.3	RESERVA DE LUCROS	630.884,60		630.884,60
2.4.5	RESULTADO DO EXERCÍCIO	2.560.497,91		2.560.497,91
	(+) Ajuste de valor justo — mais-valia dos imóveis		7.155.076,56	7.155.076,56
	(–) Compensação de Antecipação de Lucros		-1.479.999,17	-1.479.999,17
	PATRIMÔNIO LÍQUIDO (com Resultado)	**87.503.301,36**	**5.675.077,39**	**93.178.378,75**

11. APÊNDICE II — Notas Explicativas

11.1. Nota 1 — Contexto Operacional

A Mondovi Locações S/A é uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) que tem por objeto a exploração de imóveis próprios, mediante locação de galpões logísticos de alto padrão. O empreendimento principal, está localizado em Betim, MG, com Área Bruta Locável de 32.817 m². A Sociedade é a única proprietária do empreendimento.

11.2. Nota 2 — Principais Práticas Contábeis

As principais práticas contábeis adotadas pela Sociedade são: (i) Imóveis a Comercializar — registrados ao custo de aquisição e construção, incluindo gastos diretamente atribuíveis, classificados no ativo circulante, sem reavaliação ou ajuste a valor justo; (ii) Receitas de Aluguel — reconhecidas pelo regime de caixa, de forma linear ao longo do prazo dos contratos de locação, líquidas das deduções tributárias incidentes (PIS e COFINS); (iii) Provisões Tributárias — o IRPJ e a CSLL são apurados pelo regime de Lucro Presumido, com base nos percentuais de presunção aplicáveis à atividade imobiliária, e o PIS e a COFINS são apurados pelo regime cumulativo; (iv) Depreciação e Amortização — os bens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear, com base nas taxas que refletem a vida útil econômica estimada dos bens; os imóveis registrados como estoque ("Imóveis a Comercializar") não são objeto de depreciação. As demonstrações são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000).

11.3. Nota 3 — Critério de Ajuste a Preços de Mercado

Os ativos imobiliários registrados na rubrica "Imóveis a Comercializar" foram ajustados ao valor de mercado com base no laudo de avaliação imobiliária independente elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., data-base de 01 de junho de 2026, utilizando a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (DCF). O valor adotado corresponde à opinião de valor da CBRE para a totalidade do empreendimento. Os demais ativos e passivos foram mantidos a valores contábeis.

11.4. Nota 4 — Efeito Tributário Diferido (Não Aplicável)

Não foi constituída provisão para imposto diferido sobre a mais-valia dos ativos imobiliários. Embora o CPC 32 preveja o reconhecimento de tributos diferidos sobre diferenças temporárias tributáveis, no presente caso não há base para tal constituição, pelos seguintes fundamentos: (i) a Sociedade é optante do regime de Lucro Presumido; (ii) os imóveis estão

classificados como "Imóveis a Comercializar" (estoque) no ativo circulante desde a constituição da Sociedade; (iii) a transação com o FII será realizada mediante compra e venda de ações da SPE, não havendo alienação direta dos imóveis pela Sociedade; (iv) a Sociedade não realizou e não realizará Ajuste a Valor Justo (AVJ) de seus ativos, permanecendo aplicável a neutralidade tributária prevista na Lei nº 12.973/2014. A estrutura da operação foi validada pelos assessores legais (Tozzini Freire Advogados).

11.5. Nota 5 — Antecipação de Lucros

A Sociedade apresenta, no ativo circulante, saldo de "Antecipação de Lucros" (conta 1.1.2.03) no valor de R$ 1.479.999,17, representando adiantamentos de lucros concedidos aos acionistas com base em deliberações societárias. A conta "Crédito de Terceiros" (2.1.2.03) apresenta saldo nulo na data-base, não havendo valores a capitalizar. O saldo de R$ 919.680,00 registrado na conta 2.1.2.06 — Provisão para Contingências refere-se à provisão constituída para a Ação de Cobrança Tuani, tratando-se de passivo de natureza contingencial e não de crédito de sócios, razão pela qual não integra o ajuste pro-forma de capitalização. A administração informou a intenção de promover a compensação integral desses saldos contra o patrimônio líquido mediante assembleia a ser realizada em data posterior à data-base, conforme descrito na Nota 6. A demonstração pro-forma do Patrimônio Líquido, apresentada no corpo deste laudo, reflete esse efeito, do qual resultam a redução do Patrimônio Líquido ajustado em R$ 1.479.999,17 e a baixa de igual valor na conta 1.1.2.03. Em razão da compensação ora prevista, não foi realizada análise de recuperabilidade desses créditos, cuja liquidação se dará por encontro de contas e não por realização financeira.

11.6. Nota 6 — Eventos Subsequentes

A administração informou os seguintes eventos subsequentes à data-base (30/06/2026), tratados nos termos do CPC 24, do item 27 do CTG 2002 e da NBC TA 560, como eventos que não geram ajuste ao balanço, sendo objeto de divulgação: (i) intenção de deliberar, em Assembleia Geral, a capitalização de lucros e a compensação, contra o patrimônio líquido, dos saldos de "Antecipação de Lucros" registrados no ativo circulante (conta 1.1.2.03), como etapa preparatória à reorganização societária; (ii) processo de estruturação para alienação das ações da Sociedade a Fundo de Investimento Imobiliário (FII), mediante compra e venda de ações, com posterior transferência da titularidade do imóvel ao FII, conforme estrutura validada pela Tozzini Freire Advogados. A compensação referida no item (i), quando consumada, reduzirá o Patrimônio Líquido em R$ 1.479.999,17, com redução de igual valor no ativo circulante, preservando o equilíbrio do balanço. Esse efeito já está refletido na demonstração pro-forma e no valor conclusivo apresentado neste laudo. Não há outros eventos subsequentes relevantes a divulgar.

12. ANEXOS

Integram o presente laudo os seguintes documentos:

Anexo I — Balancete Analítico Consolidado da Mondovi Locações S/A (data-base 2T26)

Anexo II — Laudo de Avaliação Imobiliária elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (data-base 01/06/2026)

Anexo III — Carta de Representação da Administração (CTG 2002, item 21 / NBC TA 580)

Anexo IV — Certidão de Regularidade Profissional — CRC/SP (vigente na data de emissão)

Anexo V — Contrato Social / Estatuto da Mondovi Locações S/A (consolidado)

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

PARQUE TORINO IMÓVEIS S/A

Patrimônio Líquido Contábil Ajustado a Preços de Mercado
para fins de Integralização em Fundo de Investimento Imobiliário

Elaborado nos termos do CTG 2002 — NBC
Apêndice V — Laudo de avaliação do PL contábil ajustado a preços de mercado

Data-base:	30 de junho de 2026
Referência:	LAP-TORINO-2026/001
Emissão:	31 de julho de 2026

São Paulo — SP
CONFIDENCIAL

1. SUMÁRIO

1. SUMÁRIO 2
2. DESTINATÁRIO 3
3. IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE 4
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 5
4.1. Finalidade Legal 5
5. METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO 6
5.1. Tipo de Avaliação 6
5.2. Procedimentos Executados 6
5.3. Tratamento dos Demais Ativos e Passivos 6
5.4. Normas e Pronunciamentos Observados 7
6. IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE AVALIADA 8
7. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO 9
8. RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE 10
8.1. Declaração de Independência e Ausência de Conflito de Interesses 10
9. BASE PARA AJUSTE DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO A PREÇOS DE MERCADO 11
9.1. Balanço Patrimonial Contábil na Data-Base 11
9.2. Demonstração de Resultado na Data-Base 12
9.3. Valor de Mercado dos Imóveis — Utilização de Especialista Externo 12
9.4. Apuração do Ajuste de Valor Justo 12
9.5. PL Ajustado a Valor Justo 13
9.6. Faixa de valor de referência 14
10. CONCLUSÃO 15
11. APÊNDICE II — Notas Explicativas 17
11.1. Nota 1 — Contexto Operacional 17
11.2. Nota 2 — Principais Práticas Contábeis 17
11.3. Nota 3 — Critério de Ajuste a Preços de Mercado 17
11.4. Nota 4 — Efeito Tributário Diferido (Não Aplicável) 18
11.5. Nota 5 — Antecipação de Lucros 18
11.6. Nota 6 — Eventos Subsequentes 18
12. ANEXOS 19

2. DESTINATÁRIO

Ao Conselho de Administração e aos Acionistas da

GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA - GATT11

Este laudo (o "LAUDO") foi elaborado pelo contador Eduardo Lemos Martins (CRC/SP nº 1SP222130/O-0) exclusivamente para PARQUE TORINO IMÓVEIS S/A ("CLIENTE"), de acordo com os termos da proposta PROP-2026-102 de 29 de maio de 2026, celebrada entre o profissional e o CLIENTE ("PROPOSTA"). O LAUDO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, incluindo a AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do fundo, a Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do fundo, bem como os auditores independentes e assessores jurídicos contratados por quaisquer dessas entidades no âmbito da estruturação, auditoria, administração e liquidação do fundo, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o LAUDO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizado pelo profissional nos termos da PROPOSTA.

3. IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE

Responsável Técnico	Eduardo Lemos Martins
CPF	118.307.388-79
Registro CRC	CRC/SP nº 1SP222130/O-0
Endereço Profissional	Rua Antônio das Chagas, 405 – Chácara Santo Antônio - São Paulo, SP
Contato	11-98399-7982 – eduardolemos@lemospartners.com.br

O profissional declara possuir competência, habilidade técnica e experiência profissional necessárias à elaboração do presente laudo, conforme exigido pelo item 14 do CTG 2002, incluindo passagem por firma de auditoria independente de grande porte (Big Four).

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor do Patrimônio Líquido contábil da Parque Torino Imóveis S/A ("Sociedade" ou "SPE"), ajustado a preços de mercado, na data-base de 30 de junho de 2026, nos termos do CTG 2002 — Apêndice V.

A avaliação consiste na mensuração do ativo líquido da Sociedade pelo valor contábil, acrescido da mais ou menos valia decorrente do ajuste dos ativos imobiliários a preços de mercado, conforme laudo de avaliação imobiliária independente elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE").

O laudo será utilizado como documento complementar ao laudo de avaliação imobiliária da CBRE, para fins de instrução do processo de integralização das ações da Sociedade em Fundo de Investimento Imobiliário ("FII"), nos termos da Resolução CVM nº 175/2022, Anexo Normativo III.

4.1. Finalidade Legal

- Lei nº 6.404/76, arts. 7º e 8º — Integralização de capital com bens e direitos
- Lei nº 6.404/76, art. 170 — Aumento de capital
- Resolução CVM nº 175/2022, Anexo III — Integralização de cotas de FII em bens e direitos

5. METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO

5.1. Tipo de Avaliação

Avaliação pelo valor contábil ajustado a preços de mercado, conforme definição do item 9(b) do CTG 2002.

5.2. Procedimentos Executados

Os trabalhos foram conduzidos em conformidade com o CTG 2002 e, subsidiariamente, com as seguintes normas técnicas:

- NBC TA 230 — Documentação de Auditoria (papéis de trabalho)
- NBC TA 560 — Eventos Subsequentes
- NBC TA 580 — Representações Formais (carta de representação)
- NBC TA 620 — Utilização do Trabalho de Especialistas

Os procedimentos compreenderam:

a) Exame do balancete analítico consolidado da Sociedade na data-base (2T26), com verificação da existência, avaliação e integridade dos ativos e passivos, conforme itens 11 e 12 do CTG 2002

b) Identificação e segregação dos ativos imobiliários registrados na rubrica "Imóveis a Comercializar" (conta 1.1.3)

c) Utilização do laudo de avaliação imobiliária elaborado pela CBRE como base para a determinação do valor de mercado dos ativos imobiliários, nos termos da NBC TA 620 — avaliação da competência, habilidade e objetividade do especialista externo

d) Substituição do valor contábil dos imóveis pelo valor de mercado apurado pela CBRE

e) Análise da aplicabilidade de efeito tributário diferido sobre a mais-valia, conforme CPC 32 — Tributos sobre o Lucro (conclusão: não aplicável — vide Nota 4)

f) Recálculo do Patrimônio Líquido ajustado a preços de mercado

g) Obtenção de carta de representação formal da administração, conforme item 21 do CTG 2002 e NBC TA 580

5.3. Tratamento dos Demais Ativos e Passivos

Os demais ativos e passivos circulantes e não circulantes foram mantidos a seus valores contábeis, por representarem substancialmente valores de realização ou liquidação de curto prazo, para os quais o valor contábil constitui aproximação razoável do valor justo, nos termos do CPC 46, item 47.

5.4. Normas e Pronunciamentos Observados

- CTG 2002 — Laudo de Avaliação Emitido por Profissional de Contabilidade
- CPC 46 / IFRS 13 — Mensuração do Valor Justo
- CPC 28 / IAS 40 — Propriedade para Investimento
- CPC 32 / IAS 12 — Tributos sobre o Lucro
- Lei nº 6.404/76 — Lei das Sociedades por Ações
- NBCs PG 100, 200, 300 — Código de Ética e Independência
- NBC PA 400 / NBC PO 900 — Independência Profissional

6. IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE AVALIADA

Razão Social	Parque Torino Imóveis S/A
CNPJ	13.332.460/0001-69
Sede	Rod. Fernão Dias, km 483 — Betim, MG
Forma Jurídica	Sociedade por Ações (S/A) — Capital Fechado
Atividade Principal	Exploração de imóveis próprios — locação de galpões logísticos
Imóvel Principal	Parque Torino — 138.549 m² ABL (fração 52,12%) — Galpão logístico classe A
Data-base do Balanço	30 de junho de 2026 (2T26)

7. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Sociedade é responsável pelas informações contábeis que serviram de base para a elaboração deste laudo de avaliação. Essas responsabilidades compreendem, nos termos dos itens 19 e 20 do CTG 2002:

h) A elaboração das informações contábeis em conformidade com as práticas contábeis brasileiras
i) A proteção ao patrimônio e prevenção e detecção de fraudes
a) A escrituração fidedigna das transações por meio de registros que dão suporte às informações contábeis
b) A guarda, em boa ordem, de documentos que constituem as evidências comprobatórias das transações efetuadas
c) A elaboração de informações de ativos e de passivos mensurados a valor de mercado, e a divulgação adequada e completa dos critérios em notas explicativas
d) A aprovação final dos valores atribuídos aos ativos e passivos, conforme item 16 do CTG 2002

Em conformidade com o item 21 do CTG 2002 e a NBC TA 580, foi obtida Carta de Representação formal da administração da Sociedade, confirmando que as responsabilidades acima foram observadas. Referida carta integra o presente laudo como Anexo III.

8. RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE

A responsabilidade do profissional de contabilidade signatário é a de emitir laudo conclusivo sobre o valor do Patrimônio Líquido contábil da Sociedade, ajustado a preços de mercado, com base nos trabalhos executados conforme descrito na Seção 5 deste laudo.

O profissional assume responsabilidade integral pelo laudo emitido, não podendo dividir responsabilidade com outros profissionais ou com especialistas utilizados, nos termos do item 34 do CTG 2002. A utilização do laudo de avaliação imobiliária da CBRE como base para determinação do valor de mercado dos ativos imobiliários foi realizada em conformidade com a NBC TA 620.

8.1. Declaração de Independência e Ausência de Conflito de Interesses

O profissional signatário declara que:

- Não é responsável pela escrituração contábil da Sociedade avaliada nem de entidade do grupo econômico a que ela pertença (item 3, CTG 2002)
- Não atua como auditor das demonstrações contábeis da Sociedade
- Não detém participação societária, direta ou indireta, na Sociedade ou em partes relacionadas
- Não mantém relação de trabalho, subordinação ou vínculo com a Sociedade, seus acionistas ou administradores
- Não detém cotas do Fundo de Investimento Imobiliário no qual os ativos serão integralizados
- A remuneração pelos serviços é fixa e não está condicionada ao valor apurado ou ao resultado da operação
- Observou as normas profissionais de independência (NBCs PG 100, 200 e 300, NBC PA 400 e NBC PO 900)

9. BASE PARA AJUSTE DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO A PREÇOS DE MERCADO

9.1. Balanço Patrimonial Contábil na Data-Base

Apresentamos a seguir a situação patrimonial da Sociedade na data-base, conforme balancete analítico consolidado fornecido pela administração:

Conta	Descrição	Saldo (R$)
1	**ATIVO**	**160.866.241,84**
1.1	**CIRCULANTE**	**160.711.302,88**
1.1.1	DISPONIVEL	3.858.432,09
1.1.2	CREDITOS A RECEBER	1.245.398,33
1.1.3	IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	155.607.472,46
1.3	**NÃO CIRCULANTE**	**154.938,96**
1.3.2	INVESTIMENTOS	56.353,50
1.3.3	IMOBILIZADO	98.585,46
2	**TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**	**160.866.241,84**
2.1	**CIRCULANTE**	**24.726.710,03**
2.1.1	FORNECEDORES	7.281,45
2.1.2	OBRIGAÇÕES	24.719.428,58
2.2	**NÃO CIRCULANTE**	**276.783,53**
2.2.1	EXIGIVEL A LONGO PRAZO	276.783,53
2.4	**PATRIMÔNIO LÍQUIDO (antes do resultado)**	**126.210.557,97**
2.4.1	CAPITAL SOCIAL	1.000.000,00
2.4.2	RESERVAS DE CAPITAL	123.818.777,00
2.4.3	RESERVA DE LUCROS	1.391.780,97
2.4.5	RESULTADO DO EXERCÍCIO	9.652.190,31
	(+) Ajuste de valor justo — mais-valia dos imóveis	
	(+) Capitalização de Crédito de Terceiros	
	PATRIMÔNIO LÍQUIDO (com Resultado)	**135.862.748,28**

9.2. Demonstração de Resultado na Data-Base

Conta	Descrição	Saldo (R$)
3	**CUSTOS/DESPESAS**	**1.802.642,82**
3.2	**DESPESAS OPERACIONAIS**	**1.802.642,82**
3.2.1	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	412.380,54
3.2.2	DESPESAS FINANCEIRAS	1.145,50
3.2.3	DESPESAS TRIBUTÁRIAS	101.773,98
3.2.5	PROVISÃO P/CSLL E IRPJ	1.287.342,80
4	**RECEITAS**	**11.454.833,13**
4.1	**RECEITAS OPERACIONAIS**	**11.454.833,13**
4.1.2	RECEITA DE ALUGUEL	11.720.293,51
4.1.4	DEDUÇÕES DA RECEITA	-396.796,07
4.1.5	RECEITAS FINANCEIRAS	131.335,69
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	**9.652.190,31**

9.3. Valor de Mercado dos Imóveis — Utilização de Especialista Externo

O valor de mercado do empreendimento Parque Torino foi apurado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. em laudo de avaliação imobiliária independente, com data-base de 01 de junho de 2026. A competência, a habilidade e a objetividade da CBRE como especialista foram avaliadas pelo profissional signatário nos termos da NBC TA 620, considerando sua reputação internacional, experiência no segmento logístico brasileiro e metodologia reconhecida.

9.4. Apuração do Ajuste de Valor Justo

AJUSTE DE VALOR JUSTO		
Descrição	**Valor (R$)**	**Referência**
(A) Valor contábil — Imóveis a Comercializar	155.607.472,46	*Balancete 9.1*
(B) Valor de mercado — CBRE (opinião de valor)	**230.300.000,00**	*Laudo CBRE*
(C) = (B) – (A): Mais-Valia	**74.692.527,54**	

9.5. PL Ajustado a Valor Justo

PL AJUSTADO A VALOR JUSTO		
Descrição	**Valor (R$)**	
Patrimônio Líquido contábil (com resultado)	135.862.748,28	*Balancete 9.1*
(+) Mais-Valia CBRE	74.692.527,54	
(–) Imposto Diferido	0,00	*N/A*
(=) PL AJUSTADO A VALOR JUSTO	**210.555.275,82**	

PL VALOR JUSTO – PRO-FORMA		
Descrição	**Valor (R$)**	
PL Ajustado a Valor Justo	210.555.275,82	
(+) Capitalização de Crédito de Terceiros	23.900.000,82	*Conta 2.1.2.03*
(–) Compensação de Antecipação de Lucros	0,00	*Conta 1.1.2.03*
(=) PL AJUSTADO PRO-FORMA	**234.455.276,64**	

NOTAS:

- *Imposto diferido: não aplicável (Lucro Presumido, estoque, venda de ações, sem AVJ — Lei 12.973/2014).*
- *Proforma: capitalização pendente de assembleia — evento subsequente (CPC 24).*
- *CBRE: opinião de valor sobre participação de 52,12% (imóvel em copropriedade com Pátria).*

9.6. Faixa de valor de referência

O laudo de avaliação imobiliária da CBRE, além da opinião de valor pontual de R$ 230.300.000,00 (Duzentos e trinta milhões e trezentos mil reais) para a participação de 52,12% da Sociedade no empreendimento Parque Torino, indica, pelo Método da Renda — Fluxo de Caixa Descontado, uma faixa de valor de venda para investimento entre R$ 218.500.000,00 e R$ 243.300.000,00. A opinião de valor pontual, situada no interior dessa faixa, foi a referência adotada para o ajuste a preços de mercado apresentado neste laudo. Por transparência e para permitir a avaliação da sensibilidade do resultado, replicamos abaixo o efeito da referida faixa sobre o Patrimônio Líquido ajustado a preços de mercado, mantidas inalteradas todas as demais premissas:

Cenário	Valor de mercado — CBRE (R$)	PL ajustado a preços de mercado (R$)
Limite inferior da faixa	218.500.000,00	222.655.276,64
Opinião de valor (referência adotada)	**230.300.000,00**	**234.455.276,64**
Limite superior da faixa	243.300.000,00	247.455.276,64

Dessa forma, o Patrimônio Líquido ajustado a preços de mercado da Parque Torino Imóveis S/A, na data-base de 30 de junho de 2026, situa-se na faixa de R$ 222.655.276,64 a R$ 247.455.276,64. A existência da faixa não altera a conclusão ora expressa, prestando-se exclusivamente a evidenciar a amplitude de incerteza inerente ao processo de avaliação.

10. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos executados, conforme descrito neste laudo, e nos termos do CTG 2002, concluímos que o Patrimônio Líquido contábil da Parque Torino Imóveis S/A, ajustado a preços de mercado, na data-base de 30 de junho de 2026, é de:

Descrição	Valor (R$)
Patrimônio Líquido contábil na data-base	135.862.748,28
(+) Ajuste de valor justo — mais-valia dos imóveis	74.692.527,54
(+) Capitalização de Crédito de Terceiros	23.900.000,82
(=) PATRIMÔNIO LÍQUIDO AJUSTADO A PREÇOS DE MERCADO	**234.455.276,64**

O valor do Patrimônio Líquido contábil ajustado a preços de mercado da Parque Torino Imóveis S/A, na data-base de 30 de junho de 2026, é de R$ 234.455.276,64 (Duzentos e trinta e quatro milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e setenta e seis reais e sessenta e quatro centavos).

O valor acima não consta dos registros contábeis da Sociedade, tendo sido obtido mediante ajuste ao Patrimônio Líquido escriturado nos livros contábeis para refletir o valor de mercado dos ativos imobiliários, conforme descrito na Seção 9 deste laudo. As premissas, critérios e procedimentos utilizados estão detalhados no Apêndice II — Notas Explicativas.

São Paulo, 31 de julho de 2026

Eduardo Lemos Martins
Contador — CRC/SP nº 1SP222130/O-0
CPF: 118.307.388-79

APÊNDICE I — Composição do Patrimônio Líquido Contábil e Ajustes a Valor de Mercado

CTG 2002, item 35(k)(i)

Conta	Descrição	Saldo (R$)	Ajustes	Saldo (R$)
1	**ATIVO**	**160.866.241,84**	**74.692.527,54**	**235.558.769,38**
1.1	**CIRCULANTE**	**160.711.302,88**	**74.692.527,54**	**235.403.830,42**
1.1.1	DISPONIVEL	3.858.432,09		3.858.432,09
1.1.2	CREDITOS A RECEBER	1.245.398,33		1.245.398,33
1.1.3	IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	155.607.472,46	74.692.527,54	230.300.000,00
1.3	**NÃO CIRCULANTE**	**154.938,96**	**0,00**	**154.938,96**
1.3.2	INVESTIMENTOS	56.353,50		56.353,50
1.3.3	IMOBILIZADO	98.585,46		98.585,46
2	**TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**	**160.866.241,84**	**74.692.527,54**	**235.558.769,38**
2.1	**CIRCULANTE**	**24.726.710,03**	**-23.900.000,82**	**826.709,21**
2.1.1	FORNECEDORES	7.281,45		7.281,45
2.1.2	OBRIGAÇÕES	24.719.428,58	-23.900.000,82	819.427,76
2.2	**NÃO CIRCULANTE**	**276.783,53**		**276.783,53**
2.2.1	EXIGIVEL A LONGO PRAZO	276.783,53		276.783,53
2.4	**PATRIMÔNIO LÍQUIDO (antes do resultado)**	**126.210.557,97**		**126.210.557,97**
2.4.1	CAPITAL SOCIAL	1.000.000,00		1.000.000,00
2.4.2	RESERVAS DE CAPITAL	123.818.777,00		123.818.777,00
2.4.3	RESERVA DE LUCROS	1.391.780,97		1.391.780,97
2.4.5	RESULTADO DO EXERCÍCIO	9.652.190,31		9.652.190,31
	(+) Ajuste de valor justo — mais-valia dos imóveis		74.692.527,54	74.692.527,54
	(+) Capitalização de Crédito de Terceiros		23.900.000,82	23.900.000,82
	PATRIMÔNIO LÍQUIDO (com Resultado)	**135.862.748,28**	**98.592.528,36**	**234.455.276,64**

11. APÊNDICE II — Notas Explicativas

11.1. Nota 1 — Contexto Operacional

A Parque Torino Imóveis S/A é uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) que tem por objeto a exploração de imóveis próprios, mediante locação de galpões logísticos de alto padrão. O empreendimento principal, denominado Parque Torino, está localizado na Rodovia Fernão Dias, km 483, Betim, MG, com Área Bruta Locável total de 138.549 m². A Sociedade é proprietária de fração ideal de 52,12% do empreendimento, sendo os 47,88% restantes de titularidade de terceiro PÁTRIA LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA – “Pátria”.

11.2. Nota 2 — Principais Práticas Contábeis

As principais práticas contábeis adotadas pela Sociedade são: (i) Imóveis a Comercializar — registrados ao custo de aquisição e construção, incluindo gastos diretamente atribuíveis, classificados no ativo circulante, sem reavaliação ou ajuste a valor justo; (ii) Receitas de Aluguel — reconhecidas pelo regime de caixa, de forma linear ao longo do prazo dos contratos de locação, líquidas das deduções tributárias incidentes (PIS e COFINS); (iii) Provisões Tributárias — o IRPJ e a CSLL são apurados pelo regime de Lucro Presumido, com base nos percentuais de presunção aplicáveis à atividade imobiliária, e o PIS e a COFINS são apurados pelo regime cumulativo; (iv) Depreciação e Amortização — os bens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear, com base nas taxas que refletem a vida útil econômica estimada dos bens; os imóveis registrados como estoque ("Imóveis a Comercializar") não são objeto de depreciação. As demonstrações são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000).

11.3. Nota 3 — Critério de Ajuste a Preços de Mercado

Os ativos imobiliários registrados na rubrica "Imóveis a Comercializar" foram ajustados ao valor de mercado com base no laudo de avaliação imobiliária independente elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., data-base de 01 de junho de 2026, utilizando a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (DCF). O valor adotado corresponde à opinião de valor da CBRE para a participação de 52,12% da Sociedade no empreendimento. Os demais ativos e passivos foram mantidos a valores contábeis.

11.4. Nota 4 — Efeito Tributário Diferido (Não Aplicável)

Não foi constituída provisão para imposto diferido sobre a mais-valia dos ativos imobiliários. Embora o CPC 32 preveja o reconhecimento de tributos diferidos sobre diferenças temporárias tributáveis, no presente caso não há base para tal constituição, pelos seguintes fundamentos: (i) a Sociedade é optante do regime de Lucro Presumido; (ii) os imóveis estão classificados como "Imóveis a Comercializar" (estoque) no ativo circulante desde a constituição da Sociedade; (iii) a transação com o FII será realizada mediante compra e venda de ações da SPE, não havendo alienação direta dos imóveis pela Sociedade; (iv) a Sociedade não realizou e não realizará Ajuste a Valor Justo (AVJ) de seus ativos, permanecendo aplicável a neutralidade tributária prevista na Lei nº 12.973/2014. A estrutura da operação foi validada pelos assessores legais (Tozzini Freire Advogados).

11.5. Nota 5 — Antecipação de Lucros

Na data-base, a Sociedade não apresenta saldos de "Antecipação de Lucros" no ativo circulante. A Sociedade mantinha, no passivo circulante, saldo de "Crédito de Terceiros" no valor de R$ 23.900.000,82, representando dividendos e distribuições de lucros declarados aos acionistas e ainda não pagos, com base em deliberações societárias. A administração informou a intenção de converter tais valores em aumento de capital social mediante assembleia a ser realizada em data posterior à data-base, conforme descrito na Nota 6. A demonstração pro-forma do Patrimônio Líquido, apresentada no corpo deste laudo, reflete o efeito dessa conversão. Não foi identificada, na composição analítica do balancete, necessidade de análise de recuperabilidade de créditos junto a acionistas registrados no ativo.

11.6. Nota 6 — Eventos Subsequentes

A administração informou os seguintes eventos subsequentes à data-base (30/06/2026), tratados nos termos do CPC 24, do item 27 do CTG 2002 e da NBC TA 560, como eventos que não geram ajuste ao balanço, sendo objeto de divulgação: (i) intenção de deliberar, em Assembleia Geral, a capitalização de lucros e a conversão dos passivos com acionistas ("Crédito de Terceiros", conta 2.1.2.03) em aumento de capital social, como etapa preparatória à reorganização societária; (ii) processo de estruturação para alienação das ações da Sociedade a Fundo de Investimento Imobiliário (FII), mediante compra e venda de ações, com posterior transferência da titularidade do imóvel ao FII, conforme estrutura validada pela Tozzini Freire Advogados. A conversão referida no item (i), quando consumada, transferirá R$ 23.900.000,82 do passivo circulante para o patrimônio líquido, sem alterar o total do ativo. Esse efeito já está refletido na demonstração pro-forma e no valor conclusivo apresentado neste laudo. Não há outros eventos subsequentes relevantes a divulgar.

12. ANEXOS

Integram o presente laudo os seguintes documentos:

Anexo I — Balancete Analítico Consolidado da Parque Torino Imóveis S/A (data-base 2T26)

Anexo II — Laudo de Avaliação Imobiliária elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (data-base 01/06/2026)

Anexo III — Carta de Representação da Administração (CTG 2002, item 21 / NBC TA 580)

Anexo IV — Certidão de Regularidade Profissional — CRC/SP (vigente na data de emissão)

Anexo V — Contrato Social / Estatuto da Parque Torino Imóveis S/A (consolidado)

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

TERRA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Patrimônio Líquido Contábil Ajustado a Preços de Mercado
para fins de Integralização em Fundo de Investimento Imobiliário

Elaborado nos termos do CTG 2002 — NBC
Apêndice V — Laudo de avaliação do PL contábil ajustado a preços de mercado

Data-base:	30 de junho de 2026
Referência:	LAP-TVERDE-2026/001
Emissão:	31 de julho de 2026

São Paulo — SP
CONFIDENCIAL

1. SUMÁRIO

1. SUMÁRIO 2
2. DESTINATÁRIO 3
3. IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE 4
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 5
4.1. Finalidade Legal 5
5. METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO 6
5.1. Tipo de Avaliação 6
5.2. Procedimentos Executados 6
5.3. Tratamento dos Demais Ativos e Passivos 6
5.4. Normas e Pronunciamentos Observados 7
6. IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE AVALIADA 8
7. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO 9
8. RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE 10
8.1. Declaração de Independência e Ausência de Conflito de Interesses 10
9. BASE PARA AJUSTE DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO A PREÇOS DE MERCADO 11
9.1. Balanço Patrimonial Contábil na Data-Base 11
9.2. Demonstração de Resultado na Data-Base 12
9.3. Valor de Mercado dos Imóveis — Utilização de Especialista Externo 12
9.4. Apuração do Ajuste de Valor Justo 12
9.5. PL Ajustado a Valor Justo 13
9.6. Faixa de valor de referência 14
10. CONCLUSÃO 15
11. APÊNDICE II — Notas Explicativas 17
11.1. Nota 1 — Contexto Operacional 17
11.2. Nota 2 — Principais Práticas Contábeis 17
11.3. Nota 3 — Critério de Ajuste a Preços de Mercado 17
11.4. Nota 4 — Efeito Tributário Diferido (Não Aplicável) 17
11.5. Nota 5 — Antecipação de Lucros 18
11.6. Nota 6 — Eventos Subsequentes 18
12. ANEXOS 19

2. DESTINATÁRIO

Ao Conselho de Administração e aos Acionistas da

GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA - GATT11

Este laudo (o "LAUDO") foi elaborado pelo contador Eduardo Lemos Martins (CRC/SP nº 1SP222130/O-0) exclusivamente para TERRA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A ("CLIENTE"), de acordo com os termos da proposta PROP-2026-102 de 29 de maio de 2026, celebrada entre o profissional e o CLIENTE ("PROPOSTA"). O LAUDO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, incluindo a AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do fundo, a Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do fundo, bem como os auditores independentes e assessores jurídicos contratados por quaisquer dessas entidades no âmbito da estruturação, auditoria, administração e liquidação do fundo, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o LAUDO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizado pelo profissional nos termos da PROPOSTA.

3. IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE

Responsável Técnico	Eduardo Lemos Martins
CPF	118.307.388-79
Registro CRC	CRC/SP nº 1SP222130/O-0
Endereço Profissional	Rua Antônio das Chagas, 405 – Chácara Santo Antônio - São Paulo, SP
Contato	11-98399-7982 – eduardolemos@lemospartners.com.br

O profissional declara possuir competência, habilidade técnica e experiência profissional necessárias à elaboração do presente laudo, conforme exigido pelo item 14 do CTG 2002, incluindo passagem por firma de auditoria independente de grande porte (Big Four).

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor do Patrimônio Líquido contábil da Terra Verde Empreendimentos Imobiliários S/A ("Sociedade" ou "SPE"), ajustado a preços de mercado, na data-base de 30 de junho de 2026, nos termos do CTG 2002 — Apêndice V.

A avaliação consiste na mensuração do ativo líquido da Sociedade pelo valor contábil, acrescido da mais ou menos valia decorrente do ajuste dos ativos imobiliários a preços de mercado, conforme laudo de avaliação imobiliária independente elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE").

O laudo será utilizado como documento complementar ao laudo de avaliação imobiliária da CBRE, para fins de instrução do processo de integralização das ações da Sociedade em Fundo de Investimento Imobiliário ("FII"), nos termos da Resolução CVM nº 175/2022, Anexo Normativo III.

4.1. Finalidade Legal

- Lei nº 6.404/76, arts. 7º e 8º — Integralização de capital com bens e direitos
- Lei nº 6.404/76, art. 170 — Aumento de capital
- Resolução CVM nº 175/2022, Anexo III — Integralização de cotas de FII em bens e direitos

5. METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO

5.1. Tipo de Avaliação

Avaliação pelo valor contábil ajustado a preços de mercado, conforme definição do item 9(b) do CTG 2002.

5.2. Procedimentos Executados

Os trabalhos foram conduzidos em conformidade com o CTG 2002 e, subsidiariamente, com as seguintes normas técnicas:

- NBC TA 230 — Documentação de Auditoria (papéis de trabalho)
- NBC TA 560 — Eventos Subsequentes
- NBC TA 580 — Representações Formais (carta de representação)
- NBC TA 620 — Utilização do Trabalho de Especialistas

Os procedimentos compreenderam:

a) Exame do balancete analítico consolidado da Sociedade na data-base (2T26), com verificação da existência, avaliação e integridade dos ativos e passivos, conforme itens 11 e 12 do CTG 2002

b) Identificação e segregação dos ativos imobiliários registrados na rubrica "Imóveis a Comercializar" (conta 1.1.3)

c) Utilização do laudo de avaliação imobiliária elaborado pela CBRE como base para a determinação do valor de mercado dos ativos imobiliários, nos termos da NBC TA 620 — avaliação da competência, habilidade e objetividade do especialista externo

d) Substituição do valor contábil dos imóveis pelo valor de mercado apurado pela CBRE

e) Análise da aplicabilidade de efeito tributário diferido sobre a mais-valia, conforme CPC 32 — Tributos sobre o Lucro (conclusão: não aplicável — vide Nota 4)

f) Recálculo do Patrimônio Líquido ajustado a preços de mercado

g) Obtenção de carta de representação formal da administração, conforme item 21 do CTG 2002 e NBC TA 580

5.3. Tratamento dos Demais Ativos e Passivos

Os demais ativos e passivos circulantes e não circulantes foram mantidos a seus valores contábeis, por representarem substancialmente valores de realização ou liquidação de curto prazo, para os quais o valor contábil constitui aproximação razoável do valor justo, nos termos do CPC 46, item 47.

5.4. Normas e Pronunciamentos Observados

- CTG 2002 — Laudo de Avaliação Emitido por Profissional de Contabilidade
- CPC 46 / IFRS 13 — Mensuração do Valor Justo
- CPC 28 / IAS 40 — Propriedade para Investimento
- CPC 32 / IAS 12 — Tributos sobre o Lucro
- Lei nº 6.404/76 — Lei das Sociedades por Ações
- NBCs PG 100, 200, 300 — Código de Ética e Independência
- NBC PA 400 / NBC PO 900 — Independência Profissional

6. IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE AVALIADA

Razão Social	Terra Verde Empreendimentos Imobiliários S/A
CNPJ	16.367.031/0001-15
Sede	Contagem, MG
Forma Jurídica	Sociedade por Ações (S/A) — Capital Fechado
Atividade Principal	Exploração de imóveis próprios — locação de galpões logísticos
Imóvel Principal	Terra Verde — 49.467 m² ABL — Galpão logístico classe A
Data-base do Balanço	30 de junho de 2026 (2T26)

7. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Sociedade é responsável pelas informações contábeis que serviram de base para a elaboração deste laudo de avaliação. Essas responsabilidades compreendem, nos termos dos itens 19 e 20 do CTG 2002:

h) A elaboração das informações contábeis em conformidade com as práticas contábeis brasileiras
i) A proteção ao patrimônio e prevenção e detecção de fraudes
a) A escrituração fidedigna das transações por meio de registros que dão suporte às informações contábeis
b) A guarda, em boa ordem, de documentos que constituem as evidências comprobatórias das transações efetuadas
c) A elaboração de informações de ativos e de passivos mensurados a valor de mercado, e a divulgação adequada e completa dos critérios em notas explicativas
d) A aprovação final dos valores atribuídos aos ativos e passivos, conforme item 16 do CTG 2002

Em conformidade com o item 21 do CTG 2002 e a NBC TA 580, foi obtida Carta de Representação formal da administração da Sociedade, confirmando que as responsabilidades acima foram observadas. Referida carta integra o presente laudo como Anexo III.

8. RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE

A responsabilidade do profissional de contabilidade signatário é a de emitir laudo conclusivo sobre o valor do Patrimônio Líquido contábil da Sociedade, ajustado a preços de mercado, com base nos trabalhos executados conforme descrito na Seção 5 deste laudo.

O profissional assume responsabilidade integral pelo laudo emitido, não podendo dividir responsabilidade com outros profissionais ou com especialistas utilizados, nos termos do item 34 do CTG 2002. A utilização do laudo de avaliação imobiliária da CBRE como base para determinação do valor de mercado dos ativos imobiliários foi realizada em conformidade com a NBC TA 620.

8.1. Declaração de Independência e Ausência de Conflito de Interesses

O profissional signatário declara que:

- Não é responsável pela escrituração contábil da Sociedade avaliada nem de entidade do grupo econômico a que ela pertença (item 3, CTG 2002)
- Não atua como auditor das demonstrações contábeis da Sociedade
- Não detém participação societária, direta ou indireta, na Sociedade ou em partes relacionadas
- Não mantém relação de trabalho, subordinação ou vínculo com a Sociedade, seus acionistas ou administradores
- Não detém cotas do Fundo de Investimento Imobiliário no qual os ativos serão integralizados
- A remuneração pelos serviços é fixa e não está condicionada ao valor apurado ou ao resultado da operação
- Observou as normas profissionais de independência (NBCs PG 100, 200 e 300, NBC PA 400 e NBC PO 900)

9. BASE PARA AJUSTE DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO A PREÇOS DE MERCADO

9.1. Balanço Patrimonial Contábil na Data-Base

Apresentamos a seguir a situação patrimonial da Sociedade na data-base, conforme balancete analítico consolidado fornecido pela administração:

Conta	Descrição	Saldo (R$)
1	**ATIVO**	**109.778.411,38**
1.1	**CIRCULANTE**	**106.329.378,17**
1.1.1	DISPONIVEL	5.793.136,02
1.1.2	CREDITOS A RECEBER	0,00
1.1.3	IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	100.536.242,15
1.3	**NÃO CIRCULANTE**	**3.449.033,21**
1.3.1	REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	3.042.921,54
1.3.3	IMOBILIZADO	406.111,67
2	**TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**	**109.778.411,38**
2.1	**CIRCULANTE**	**8.613.867,48**
2.1.1	FORNECEDORES	22.932,67
2.1.2	OBRIGAÇÕES	8.590.934,81
2.2	**NÃO CIRCULANTE**	**0,00**
2.2.1	EXIGIVEL A LONGO PRAZO	0,00
2.4	**PATRIMÔNIO LÍQUIDO (antes do resultado)**	**98.573.191,69**
2.4.1	CAPITAL SOCIAL	20.000.000,00
2.4.2	RESERVAS DE CAPITAL	77.477.454,98
2.4.3	RESERVA DE LUCROS	1.095.736,71
2.4.5	RESULTADO DO EXERCÍCIO	2.591.352,21
	(+) Ajuste de valor justo — mais-valia dos imóveis	
	(+) Capitalização de Crédito de Terceiros	
	PATRIMÔNIO LÍQUIDO (com Resultado)	**101.164.543,90**

9.2. Demonstração de Resultado na Data-Base

Conta	Descrição	Saldo (R$)
3	**CUSTOS/DESPESAS**	**4.631.492,18**
3.2	**DESPESAS OPERACIONAIS**	**4.631.492,18**
3.2.1	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	392.081,37
3.2.2	DESPESAS FINANCEIRAS	1.033,24
3.2.3	DESPESAS TRIBUTÁRIAS	3.280.204,86
3.2.5	PROVISÃO P/CSLL E IRPJ	958.172,71
4	**RECEITAS**	**7.222.844,39**
4.1	**RECEITAS OPERACIONAIS**	**7.222.844,39**
4.1.2	RECEITA DE ALUGUEL	7.074.094,63
4.1.4	DEDUÇÕES DA RECEITA	-258.204,47
4.1.5	RECEITAS FINANCEIRAS	406.954,23
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	**2.591.352,21**

9.3. Valor de Mercado dos Imóveis — Utilização de Especialista Externo

O valor de mercado do empreendimento Terra Verde foi apurado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. em laudo de avaliação imobiliária independente, com data-base de 01 de junho de 2026. A competência, a habilidade e a objetividade da CBRE como especialista foram avaliadas pelo profissional signatário nos termos da NBC TA 620, considerando sua reputação internacional, experiência no segmento logístico brasileiro e metodologia reconhecida.

9.4. Apuração do Ajuste de Valor Justo

AJUSTE DE VALOR JUSTO		
Descrição	**Valor (R$)**	**Referência**
(A) Valor contábil — Imóveis a Comercializar	100.536.242,15	*Balancete 9.1*
(B) Valor de mercado — CBRE (opinião de valor)	**138.700.000,00**	*Laudo CBRE*
(C) = (B) – (A): Mais-Valia	**38.163.757,85**	

9.5. PL Ajustado a Valor Justo

PL AJUSTADO A VALOR JUSTO		
Descrição	**Valor (R$)**	
Patrimônio Líquido contábil (com resultado)	101.164.543,90	*Balancete 9.1*
(+) Mais-Valia CBRE	38.163.757,85	
(–) Imposto Diferido	0,00	*N/A*
(=) PL AJUSTADO A VALOR JUSTO	**139.328.301,75**	

PL VALOR JUSTO – PRO-FORMA		
Descrição	**Valor (R$)**	
PL Ajustado a Valor Justo	139.328.301,75	
(+) Capitalização de Crédito de Terceiros	4.920.000,21	*Conta 2.1.2.03, líquida de caução*
(–) Compensação de Antecipação de Lucros	0,00	*Conta 1.1.2.03*
(=) PL AJUSTADO PRO-FORMA	**144.248.301,96**	

NOTAS:

- *Imposto diferido: não aplicável (Lucro Presumido, estoque, venda de ações, sem AVJ — Lei 12.973/2014).*
- *Proforma: capitalização pendente de assembleia — evento subsequente (CPC 24).*
- *CBRE: opinião de valor sobre a totalidade do empreendimento (100% de propriedade da Sociedade).*

9.6. Faixa de valor de referência

O laudo de avaliação imobiliária da CBRE, além da opinião de valor pontual de R$ 138.700.000,00 (Cento e trinta e oito milhões e setecentos mil reais) para a totalidade do empreendimento Terra Verde, indica, pelo Método da Renda — Fluxo de Caixa Descontado, uma faixa de valor de venda para investimento entre R$ 131.540.000,00 e R$ 146.530.000,00. A opinião de valor pontual, situada no interior dessa faixa, foi a referência adotada para o ajuste a preços de mercado apresentado neste laudo. Por transparência e para permitir a avaliação da sensibilidade do resultado, replicamos abaixo o efeito da referida faixa sobre o Patrimônio Líquido ajustado a preços de mercado, mantidas inalteradas todas as demais premissas:

Cenário	Valor de mercado — CBRE (R$)	PL ajustado a preços de mercado (R$)
Limite inferior da faixa	131.540.000,00	137.088.301,96
Opinião de valor (referência adotada)	**138.700.000,00**	**144.248.301,96**
Limite superior da faixa	146.530.000,00	152.078.301,96

Dessa forma, o Patrimônio Líquido ajustado a preços de mercado da Terra Verde Empreendimentos Imobiliários S/A, na data-base de 30 de junho de 2026, situa-se na faixa de R$ 137.088.301,96 a R$ 152.078.301,96. A existência da faixa não altera a conclusão ora expressa, prestando-se exclusivamente a evidenciar a amplitude de incerteza inerente ao processo de avaliação.

10. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos executados, conforme descrito neste laudo, e nos termos do CTG 2002, concluímos que o Patrimônio Líquido contábil da Terra Verde Empreendimentos Imobiliários S/A, ajustado a preços de mercado, na data-base de 30 de junho de 2026, é de:

Descrição	Valor (R$)
Patrimônio Líquido contábil na data-base	101.164.543,90
(+) Ajuste de valor justo — mais-valia dos imóveis	38.163.757,85
(+) Capitalização de Crédito de Terceiros	4.920.000,21
(=) PATRIMÔNIO LÍQUIDO AJUSTADO A PREÇOS DE MERCADO	**144.248.301,96**

O valor do Patrimônio Líquido contábil ajustado a preços de mercado da Terra Verde Empreendimentos Imobiliários S/A, na data-base de 30 de junho de 2026, é de R$ 144.248.301,96 (Cento e quarenta e quatro milhões, duzentos e quarenta e oito mil, trezentos e um reais e noventa e seis centavos).

O valor acima não consta dos registros contábeis da Sociedade, tendo sido obtido mediante ajuste ao Patrimônio Líquido escriturado nos livros contábeis para refletir o valor de mercado dos ativos imobiliários, conforme descrito na Seção 9 deste laudo. As premissas, critérios e procedimentos utilizados estão detalhados no Apêndice II — Notas Explicativas.

São Paulo, 31 de julho de 2026

Eduardo Lemos Martins
Contador — CRC/SP nº 1SP222130/O-0
CPF: 118.307.388-79

APÊNDICE I — Composição do Patrimônio Líquido Contábil e Ajustes a Valor de Mercado

CTG 2002, item 35(k)(i)

Conta	Descrição	Saldo (R$)	Ajustes	Saldo (R$)
1	**ATIVO**	**109.778.411,38**	**38.163.757,85**	**147.942.169,23**
1.1	**CIRCULANTE**	**106.329.378,17**	**38.163.757,85**	**144.493.136,02**
1.1.1	DISPONIVEL	5.793.136,02		5.793.136,02
1.1.2	CREDITOS A RECEBER	0,00		0,00
1.1.3	IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	100.536.242,15	38.163.757,85	138.700.000,00
1.3	**NÃO CIRCULANTE**	**3.449.033,21**	**0,00**	**3.449.033,21**
1.3.1	REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	3.042.921,54		3.042.921,54
1.3.3	IMOBILIZADO	406.111,67		406.111,67
2	**TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**	**109.778.411,38**	**38.163.757,85**	**147.942.169,23**
2.1	**CIRCULANTE**	**8.613.867,48**	**-4.920.000,21**	**3.693.867,27**
2.1.1	FORNECEDORES	22.932,67		22.932,67
2.1.2	OBRIGAÇÕES	8.590.934,81	-4.920.000,21	3.670.934,60
2.2	**NÃO CIRCULANTE**	**0,00**		**0,00**
2.2.1	EXIGIVEL A LONGO PRAZO	0,00		0,00
2.4	**PATRIMÔNIO LÍQUIDO (antes do resultado)**	**98.573.191,69**		**98.573.191,69**
2.4.1	CAPITAL SOCIAL	20.000.000,00		20.000.000,00
2.4.2	RESERVAS DE CAPITAL	77.477.454,98		77.477.454,98
2.4.3	RESERVA DE LUCROS	1.095.736,71		1.095.736,71
2.4.5	RESULTADO DO EXERCÍCIO	2.591.352,21		2.591.352,21
	(+) Ajuste de valor justo — mais-valia dos imóveis		38.163.757,85	38.163.757,85
	(+) Capitalização de Crédito de Terceiros		4.920.000,21	4.920.000,21
	PATRIMÔNIO LÍQUIDO (com Resultado)	**101.164.543,90**	**43.083.758,06**	**144.248.301,96**

11. APÊNDICE II — Notas Explicativas

11.1. Nota 1 — Contexto Operacional

A Terra Verde Empreendimentos Imobiliários S/A é uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) que tem por objeto a exploração de imóveis próprios, mediante locação de galpões logísticos de alto padrão. O empreendimento principal, está localizado em Contagem, MG, com Área Bruta Locável de 49.467 m². A Sociedade é a única proprietária do empreendimento.

11.2. Nota 2 — Principais Práticas Contábeis

As principais práticas contábeis adotadas pela Sociedade são: (i) Imóveis a Comercializar — registrados ao custo de aquisição e construção, incluindo gastos diretamente atribuíveis, classificados no ativo circulante, sem reavaliação ou ajuste a valor justo; (ii) Receitas de Aluguel — reconhecidas pelo regime de caixa, de forma linear ao longo do prazo dos contratos de locação, líquidas das deduções tributárias incidentes (PIS e COFINS); (iii) Provisões Tributárias — o IRPJ e a CSLL são apurados pelo regime de Lucro Presumido, com base nos percentuais de presunção aplicáveis à atividade imobiliária, e o PIS e a COFINS são apurados pelo regime cumulativo; (iv) Depreciação e Amortização — os bens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear, com base nas taxas que refletem a vida útil econômica estimada dos bens; os imóveis registrados como estoque ("Imóveis a Comercializar") não são objeto de depreciação. As demonstrações são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000). As Despesas Tributárias do período, no montante de R$ 3.280.204,86, correspondem substancialmente ao IPTU do empreendimento (R$ 3.280.033,82, conta 3.2.3.01.0002), lançado integralmente no primeiro semestre.

11.3. Nota 3 — Critério de Ajuste a Preços de Mercado

Os ativos imobiliários registrados na rubrica "Imóveis a Comercializar" foram ajustados ao valor de mercado com base no laudo de avaliação imobiliária independente elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., data-base de 01 de junho de 2026, utilizando a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (DCF). O valor adotado corresponde à opinião de valor da CBRE para a totalidade do empreendimento. Os demais ativos e passivos foram mantidos a valores contábeis.

11.4. Nota 4 — Efeito Tributário Diferido (Não Aplicável)

Não foi constituída provisão para imposto diferido sobre a mais-valia dos ativos imobiliários. Embora o CPC 32 preveja o reconhecimento de tributos diferidos sobre diferenças temporárias tributáveis, no presente caso não há base para tal constituição, pelos seguintes fundamentos: (i) a Sociedade é optante do regime de Lucro Presumido; (ii) os imóveis estão classificados como "Imóveis a Comercializar" (estoque) no ativo circulante desde a constituição da Sociedade; (iii) a transação com o FII será realizada mediante compra e venda de ações da SPE, não havendo alienação direta dos imóveis pela Sociedade; (iv) a Sociedade não realizou e não realizará Ajuste a Valor Justo (AVJ) de seus ativos, permanecendo aplicável a neutralidade tributária prevista na Lei nº 12.973/2014. A estrutura da operação foi validada pelos assessores legais (Tozzini Freire Advogados).

11.5. Nota 5 — Antecipação de Lucros

Na data-base, a Sociedade não apresenta saldos de "Antecipação de Lucros" no ativo. No passivo circulante, a conta "Crédito de Terceiros" (2.1.2.03) apresenta saldo de R$ 4.930.250,99, do qual R$ 10.250,78 correspondem à subconta analítica 2.1.2.03.0002 — Caução de Aluguéis, de natureza contratual e vinculada a locatários, e portanto não capitalizável. O montante capitalizável é, assim, de R$ 4.920.000,21, representando dividendos e distribuições declarados aos acionistas e ainda não pagos. A administração informou a intenção de converter tais valores em aumento de capital social mediante assembleia a ser realizada em data posterior à data-base, conforme descrito na Nota 6. A demonstração pro-forma do Patrimônio Líquido, apresentada no corpo deste laudo, reflete o efeito dessa conversão.

11.6. Nota 6 — Eventos Subsequentes

A administração informou os seguintes eventos subsequentes à data-base (30/06/2026), tratados nos termos do CPC 24, do item 27 do CTG 2002 e da NBC TA 560, como eventos que não geram ajuste ao balanço, sendo objeto de divulgação: (i) intenção de deliberar, em Assembleia Geral, a capitalização de lucros e a conversão dos passivos com acionistas ("Crédito de Terceiros", conta 2.1.2.03) em aumento de capital social, como etapa preparatória à reorganização societária; (ii) processo de estruturação para alienação das ações da Sociedade a Fundo de Investimento Imobiliário (FII), mediante compra e venda de ações, com posterior transferência da titularidade do imóvel ao FII, conforme estrutura validada pela Tozzini Freire Advogados. A conversão referida no item (i), quando consumada, transferirá R$ 4.920.000,21 do passivo circulante para o patrimônio líquido, sem alterar o total do ativo. Esse efeito já está refletido na demonstração pro-forma e no valor conclusivo apresentado neste laudo. Não há outros eventos subsequentes relevantes a divulgar.

12. ANEXOS

Integram o presente laudo os seguintes documentos:

Anexo I — Balancete Analítico Consolidado da Terra Verde Empreendimentos Imobiliários S/A (data-base 2T26)

Anexo II — Laudo de Avaliação Imobiliária elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (data-base 01/06/2026)

Anexo III — Carta de Representação da Administração (CTG 2002, item 21 / NBC TA 580)

Anexo IV — Certidão de Regularidade Profissional — CRC/SP (vigente na data de emissão)

Anexo V — Contrato Social / Estatuto da Terra Verde Empreendimentos Imobiliários S/A (consolidado)

Relatório de Valoração

Portfólio Gatti – Betim I

R. Paulo Costa, 320 - Dom I. Jardim Piemonte / Sul, Betim - MG

P.VAL.CGS.79/26_v4

Relatório elaborado pela CBRE Brasil – Valoração e Aconselhamento Geral exclusivamente para PARQUE EMPRESARIAL BETIM I S/A.

20 de julho de 2026



Sumário

Sumário de Valoração 2

Sumário Executivo 3

Bases de Valoração 5

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade 6

Condições e Limitações 7

Disposições Finais 10

Relatório de Valoração 11

1. Análise do Imóvel 12

1.1 Características do Imóvel 13

1.2 Planejamento Urbano 19

1.3 Considerações Legais 20

1.4 Ocupação 21

2. Condições de Mercado 22

2.1 O Mercado Industrial e Logístico 23

2.2 O Mercado de Industrial Parks de Minas Gerais 25

2.3 Pesquisa de Mercado 31

2.4 O Mercado de Investimento Imobiliário 32

3. Análise de Valor 38

3.1 Considerações de Valor 39

3.2 Valoração 42

3.1 Especificação da Avaliação 43

Apêndices 44

A. Fotografias 45

B. Evidências de Mercado 48

C. Fluxo de Caixa Descontado 51

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Sumário de Valoração

Sumário Executivo





Data do Relatório	20 de julho de 2026.
Avaliadora	A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CBRE) estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ser uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. A CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e no mundo, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte, Curitiba e Recife.
Destinatário	PARQUE EMPRESARIAL BETIM I S/A
Objetivo	Determinar o valor de mercado;
Finalidade	Patrimonial;
Instrução	Conforme proposta P.VAL.CGS.79/26_v4 de 05 de maio de 2026;
Objeto	Betim I;
Tipo	Condomínio Logístico;
Localização	R. Paulo Costa, 320 - Dom I. Jardim Piemonte / Sul, Betim - MG;
Descrição do Imóvel	Condomínio logístico composto por 2 galpões;
Áreas	Área Bruta Locável Contratual (ABL): 13.814,00 m²;
Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Considerações de Valor	– Imóvel localizado na região de Betim, uma das principais regiões do mercado logístico do estado, com fácil acesso à Rodovia Fernão Dias; – Trata-se de um imóvel com construções de especificações técnicas de qualidade e bom estado de conservação; – O imóvel encontra-se 100% locado para empresa de renome, sob contrato típico; – O mercado logístico local tem apresentado indicadores bastante positivos quanto a demanda, com taxa de vacância baixa, sobretudo para imóveis de melhor localização e qualidade, para o segmento do imóvel em questão.
Condições de Valoração	Considerando o imóvel na situação em que se encontrava na data de valoração.
Data de Valoração Anterior	Não realizamos avaliação anterior deste imóvel para este destinatário.
Data de Valoração	01 de junho de 2026.
Opinião de Valor	**Valor de Mercado para 100% do empreendimento correspondente à participação da PARQUE EMPRESARIAL BETIM I S/A:** **R$ 33.400.000,00 (Trinta e Três Milhões e Quatrocentos Mil Reais)**
Grau de Fundamentação	Grau de Fundamentação II

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Bases de Valoração

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o "Red Book" do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como:

"A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação."

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o "RELATÓRIO") foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE") exclusivamente para PARQUE EMPRESARIAL BETIM I S/A ("CLIENTE"), de acordo com os termos da proposta P.VAL.CGS.79/26_v4 de 05 de maio de 2026, celebrada entre a CBRE e o CLIENTE ("PROPOSTA"). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, incluindo a AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do fundo, a Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do fundo, bem como os auditores independentes e assessores jurídicos contratados por quaisquer dessas entidades no âmbito da estruturação, auditoria, administração e liquidação do fundo, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizado pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO ("PARTE AUTORIZADA" ou "PARTES AUTORIZADAS"), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA. Para todos os fins deste aviso legal, a AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda., a Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e os respectivos auditores independentes e assessores jurídicos contratados no âmbito da estruturação, administração, auditoria e liquidação do fundo serão considerados DESTINATÁRIOS autorizados do RELATÓRIO.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Condições e Limitações

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no presente documento, os trabalhos realizados estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

1. O trabalho realizado não buscou exaurir todos os aspectos referentes ao tema do presente relatório e, portanto, não abrangeu necessariamente todas as questões aplicáveis, seja sobre mercado, ambiente macroeconômico, potencial do imóvel ou do empreendimento ou mesmo apontou possíveis erros nas informações subjacentes, casos de fraude ou atos ilegais, se houver;

2. As análises, opiniões, projeções, premissas, estimativas e declarações futuras constantes no presente relatório têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, dentro das condições de mercado e conjuntura econômica na data da realização do relatório, além de estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do empreendimento. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos. Havendo modificações no cenário econômico ou mercadológica, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões do presente relatório;

3. "As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares que aparecerem no relatório têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras e se referem apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados e projeções podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes em nosso relatório podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do empreendimento podem diferir substancialmente daquelas previstas no presente relatório;

4. Poderá haver diferenças entre os resultados projetados e os reais porque os eventos e circunstâncias frequentemente não ocorrem como o esperado e essas diferenças podem ser materiais. Por conta dessas incertezas, um potencial vendedor, comprador, investidor ou qualquer parte interessada não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de transação ou investimento, sendo que o presente relatório não deve ser considerado como uma recomendação de compra, venda ou investimento. Uma transação efetiva nem sempre reflete tais elementos, podendo incluir outros, e, consequentemente, não ocorre necessariamente aos valores estimados apontados no presente relatório;

5. No melhor conhecimento da CBRE, consideraremos que todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração do relatório. A CBRE não se responsabiliza pela veracidade das informações que serviram de base para a elaboração das premissas adotadas, conforme listadas a seguir:

    a. Passadas para nós pelo proprietário do imóvel e/ou pelo destinatário do presente relatório;

    b. Elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas;

    c. Fornecidas por participantes do mercado (corretores, proprietários etc.);

6. O presente relatório foi devidamente revisado pelo destinatário para confirmar se os procedimentos realizados foram consistentes com os objetivos propostos ou quanto a possíveis divergências em relações às informações recebidas;

7. Não faz parte do escopo do nosso trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas citadas acima, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial interessado a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados. Recomendamos às partes relacionadas anteriormente que tomem todas as medidas necessárias para mitigar os riscos envolvidos, como no caso de uma transação de compra e venda, investimento ou emissão de dívida relacionadas ao imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para as demais partes;

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

8. Ao realizar este trabalho, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade das partes relacionadas ao objeto do presente relatório ou qualquer negócio a ele vinculado, seja um estruturador de veículo de investimento, coordenador, construtora, administrador, auditor etc., em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme as projeções por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da entrega do presente relatório e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração desse relatório, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições aqui informadas;

9. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre os contratos ou serviços prestados por terceiros (gestão, administração etc.) relacionados ao objeto do relatório a ser produzido, sejam eles passados, presentes ou futuros, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, despesas, custos e investimentos utilizados nas análises de valor serão efetivamente realizados;

10. Não serão consideradas quaisquer despesas de venda, aquisição ou de tributação que possam surgir em caso de alienação do objeto do presente relatório;

11. Não consideraremos qualquer saldo pendente de hipotecas, garantias, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o objeto do trabalho, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;

12. Não consideraremos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;

13. Não serão considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos federal, estadual ou municipal. Será assumido que o objeto do presente documento cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;

14. Não serão realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes atuais do imóvel, se houver, sendo considerado que eles cumprem com suas obrigações financeiras, que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou que haja quaisquer descumprimentos contratuais ou das leis;

15. Todos os cálculos serão baseados na análise das qualificações físicas do objeto em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor deste objeto;

16. Se algum dos dados ou hipóteses em que o presente relatório se basear for posteriormente considerado como incorreto, nossas conclusões de valores também podem e devem ser reconsideradas;

17. Foram consideradas as condições gerais do objeto do presente relatório, sendo que todas as medidas citadas são aproximadas;

18. A CBRE não realizou medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel, se existentes;

19. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração do trabalho, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;

20. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

    a. Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do objeto em estudo;

    b. Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, nem em posteriores alterações ou adições ao objeto em estudo;

    c. Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares estão em perfeita ordem e livres de defeitos;

    d. imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;

    e. Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

f. imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;

g. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;

h. Não há melhorias feitas pelos inquilinos, se houver, que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;

21. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação no imóvel ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental. Assim, não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos ou de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para poder determinar se o imóvel está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

    a. O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

    b. Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;

22. As tendências e riscos a serem identificados no presente relatório não foram considerados restritivos, sendo que poderá haver considerações que não fomos capazes de identificar dentro do prazo para a realização do presente trabalho. Além disso, mudanças nas condições e regulamentos do respectivo mercado podem impactar os riscos identificados e criar outros após a apresentação do presente relatório;

23. Em geral, projeções apresentam graus significativos de subjetividade e incertezas, sendo as premissas baseadas em expectativas futuras, as quais podem ser confirmadas ou não, tendo em vista que os eventos projetados podem não ocorrer devido a uma série de fatores econômicos e operacionais exógenos. Dessa forma, não há garantias de que quaisquer premissas, estimativas, projeções, resultados ou conclusões apresentadas no presente relatório de avaliação serão efetivamente observadas e/ou verificadas, no todo ou em parte. Os números observados no futuro podem ser diferentes e as diferenças podem ser significativas. Essas possibilidades não são um viés ou defeito do processo de avaliação e são reconhecidas como parte de sua natureza. Portanto, a CBRE não é responsável e não pode ser responsabilizada por quaisquer diferenças entre os resultados da avaliação e os resultados observados a posteriori;

24. A CBRE não se pronuncia se as premissas consideradas nas projeções financeiras estão corretas ou em relação à probabilidade de os resultados futuros do empreendimento atingirem os valores projetados. Deve-se enfatizar que a realização real futura da projeção depende da validade contínua das suposições nas quais elas se baseiam. Qualquer conselho, opinião ou recomendação fornecida pela CBRE como parte do trabalho não deve constituir qualquer forma de garantia que a CBRE determinou ou previu eventos ou circunstâncias futuras;

25. Nosso relatório será de uso exclusivo do destinatário a quem se dirige e para a finalidade aqui definida, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros, seja à totalidade ou parte de seu conteúdo;

26. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do relatório de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com o imóvel avaliado, e (ii) pelo retorno do investimento a ele relacionado;

27. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no relatório de avaliação, efetuada por terceiros, ou mesmo representados por seus administrador e/ou gestores, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição de veículos financeiros, pelo coordenador líder destes e/ou pelos potenciais investidores.

28. A vistoria foi realizada nos dias 10 e 11 de junho de 2026.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Disposições Finais

Independência	Ressaltamos que a relação entre a CBRE e CONTRATANTE não afeta a independência e a objetividade de nosso trabalho. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no objeto de análise desta proposta e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução deste estudo estão condicionados a nossa opinião a ser expressa.
Conflito de Interesses	Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.
Publicação	Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, poderá ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá. Nosso relatório será elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Desta forma, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV
CREA N.º 172.783/D
Diretor

Para e em nome de:
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Relatório de Valoração

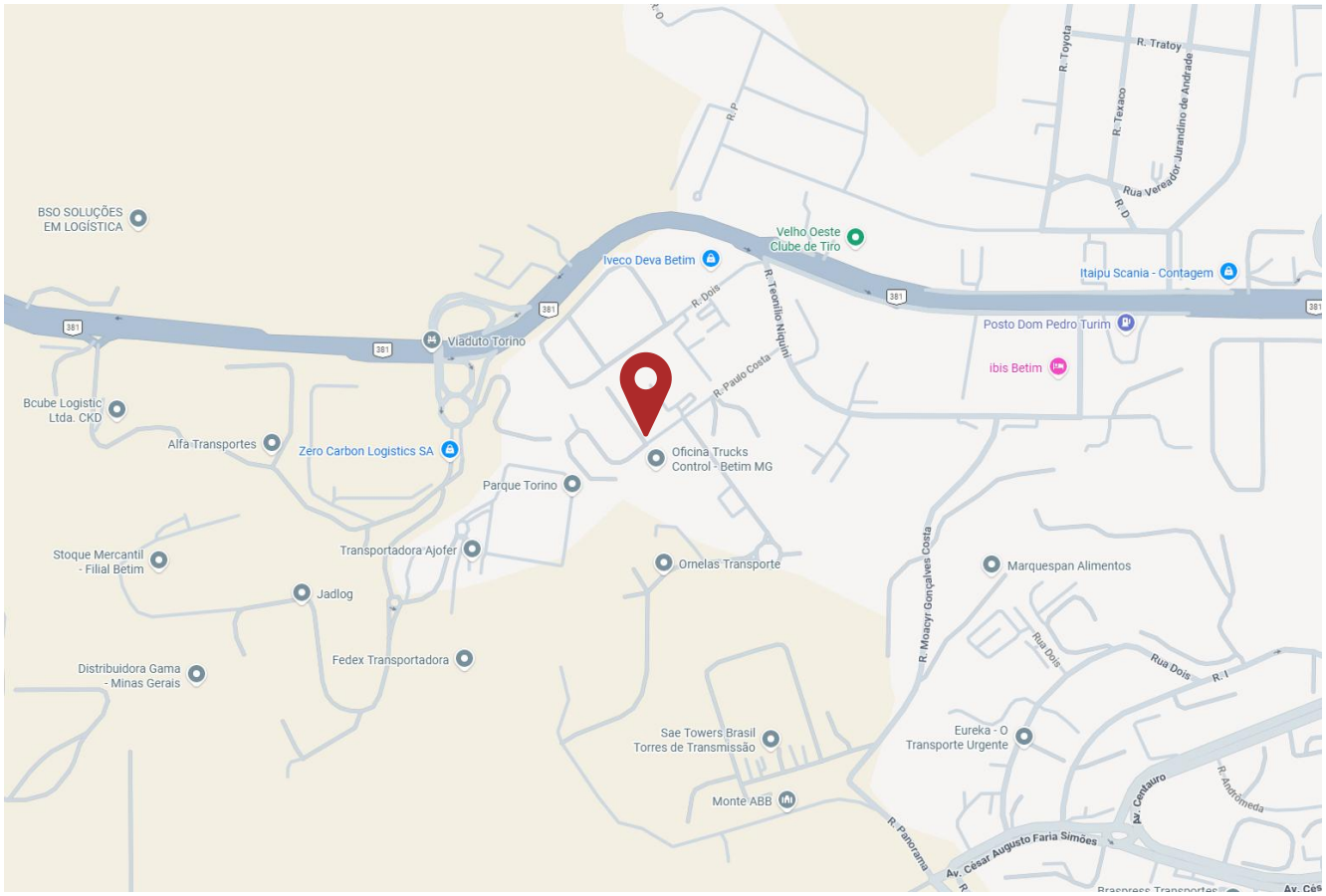
1

Análise do Imóvel

1.1 Características do Imóvel

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado na R. Paulo Costa, 320, bairro Jardim Piemonte, no município de Betim, estado de Minas Gerais.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

1.1.2 Situação

O imóvel está situado na região leste do município de Betim, com fácil acesso à Rodovia Fernão Dias.

Como referência, o imóvel está a cerca de:

- 500 metros da Rodovia Fernão Dias;
- 7,1 km do centro de Contagem;
- 8,5 km do Anel Rodoviário Celso Mello Azevedo;
- 20 km do centro de Belo Horizonte;
- 56 km do Aeroporto Internacional de Confins;

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

– 450 km do Rio de Janeiro;
– 600 km de São Paulo.



PLANTA DE SITUAÇÃO

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O imóvel em questão está localizado no município de Betim, na Região Metropolitana de Belo Horizonte, inserido no Distrito Industrial Jardim Piemont Sul, uma das principais áreas logísticas e industriais da região. Sua localização permite acesso facilitado à Rodovia BR-381 (Fernão Dias), importante corredor de transporte que interliga Belo Horizonte a São Paulo e se conecta às principais rodovias do estado de Minas Gerais, favorecendo o escoamento de mercadorias e a distribuição regional.

A ocupação do entorno imediato do imóvel é predominantemente industrial e logística, caracterizada pela presença de centros de distribuição, galpões de armazenagem, transportadoras e empresas voltadas aos setores de logística, comércio atacadista e serviços empresariais. Nas proximidades encontram-se empreendimentos de grande porte e operadores logísticos nacionais e internacionais, beneficiados pela proximidade da BR-381.

A leste e ao norte do imóvel predominam instalações industriais e condomínios logísticos implantados ao longo do eixo da Rodovia Fernão Dias, enquanto, em direção às áreas urbanizadas de Betim, encontram-se bairros residenciais de padrão popular e médio, que fornecem suporte de mão de obra e serviços ao parque industrial local.

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

A área é atendida por concessionárias de serviços públicos básicos: água, energia, comunicações, conservação de vias públicas, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e serviços postais.

1.1.5 Comunicações

Em termos de malha viária, o imóvel oferece acesso imediato à Rodovia BR-381 (Fernão Dias), um dos principais corredores logísticos do país, responsável pela ligação entre as regiões metropolitanas de Belo Horizonte e São Paulo. A partir da BR-381, há fácil conexão com a BR-262, a Via Expressa de Contagem, o Anel Rodoviário de Belo Horizonte e a BR-040, proporcionando acesso rápido aos principais municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte e aos mercados do sudeste brasileiro.

Quanto ao transporte urbano, a região é atendida por linhas regulares e fretadas de ônibus que conectam o Distrito Industrial Jardim Piemont Sul às áreas centrais de Betim, Contagem e Belo Horizonte, atendendo principalmente à demanda de trabalhadores dos empreendimentos industriais e logísticos instalados no entorno. Além disso, a oferta de transporte coletivo da Região Metropolitana de Belo Horizonte permite integração com os principais terminais urbanos da região.

Em termos de transporte aéreo, o imóvel situa-se a aproximadamente 60 km do Aeroporto Internacional de Belo Horizonte – Tancredo Neves (Confins), principal terminal aéreo de Minas Gerais, responsável por voos domésticos e internacionais. O acesso ao aeroporto ocorre principalmente por meio da BR-381 e da Linha Verde, permitindo deslocamento eficiente para passageiros e operações de carga aérea.

1.1.6 Descrição

1.1.6.1 Terreno

O terreno é formado por uma poligonal regular, com relevo originalmente acidentado e atualmente plano após obras de terraplenagem e as construções dispostas em um platô, encerrando uma área total de 20.117,39 m², de acordo com documentos recebidos.

1.1.6.2 Construções

O imóvel é composto por 2 (dois) galpões de uso logístico, área administrativa e construções de apoio, e totalizam 13.814,00 m² de área bruta locável.

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

Composição Física e Uso Atual

Os galpões possuem configurações semelhantes entre si e, de modo geral, possuem a seguinte composição:

- Térreo: área de galpão e sanitários;
- Mezanino: área de escritórios, sanitários, administrativo, copa;

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

- Apoio: guarita, depósito e áreas técnicas.

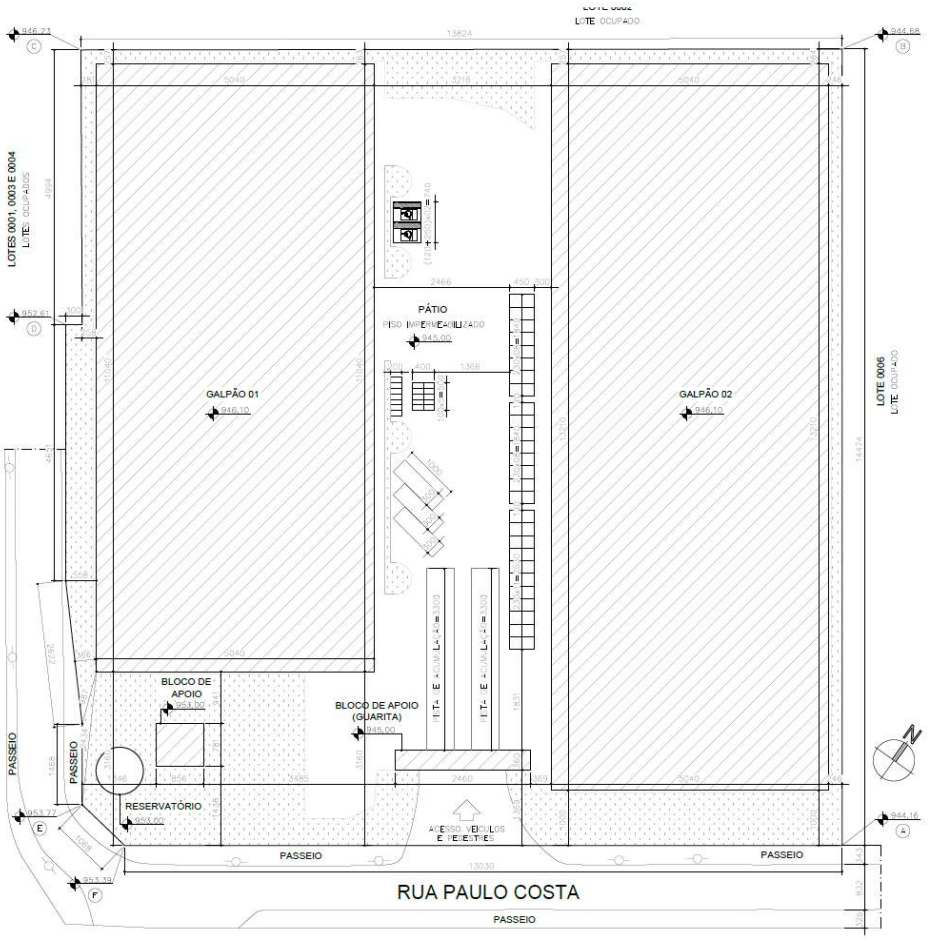
Os módulos possuem configuração retangular, com pé-direito em torno de 10 a 11 metros, piso de alta resistência e cobertura metálica. Os dois galpões possuem configuração *front-load*, ou seja, apresentam docas em um dos lados da construção.

Características Construtivas

A seguir uma descrição dos acabamentos dos principais ambientes:

LOCAL	PISO	PAREDES	TETO
Galpões	Concreto armado de alta resistência	Pintura látex e chapas metálicas	Telhas metálicas
Administrativo	Cerâmico	Tinta látex	Forro modular
Vestiário	Cerâmico	Cerâmico	PVC

A seguir, apresentamos a planta de implantação do empreendimento, fornecida pelo cliente.



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.1.6.3 Instalações e Equipamentos

Instalações e Equipamentos	
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	Reservatório de água potável e de incêndio; Redes de sprinklers, hidrantes, extintores, alarme e sensores.
Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	Abastecimento de energia feito pela concessionária local.
Sistema de Segurança Predial:	Controle de acesso para carros, caminhões e pessoas. Circuito fechado de TV cobrindo as áreas comuns do empreendimento com monitoramento na sala de segurança (portaria).
Serviços aos Ocupantes e/ou Visitantes:	Estacionamento para veículos e caminhões.

1.1.7 Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas que nos foram fornecidas pelo cliente.

Para efeito deste trabalho, consideramos a área locável de 13.814,00 m², conforme indicado no *rent-roll* fornecidos pelo cliente.

Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas:

QUADRO DE ÁREAS - ÁREAS A REGULARIZAR				
APROVAÇÃO DE PROJETO				
PAVIMENTOS	EDIFICAÇÃO	A.C.TOTAL	A. DESCONTAR	A.LIQUIDA
Pavt. Térreo	Galpão 01	5.564,16m²	81,48m²	5.482,68m²
	Galpão 02	6.657,84m²	32,40m²	6.625,44m²
	Ed. 01	66,85m²	66,85m²	0,00m²
	Guarita	88,56m²	88,56m²	0,00m²
Segundo Pavt.	Galpão 01	632,47m²	0,00m²	632,47m²
	Galpão 02	231,21m²	5,33m²	225,88m²
Terceiro Pavt.	Galpão 01	632,47m²	0,00m²	632,47m²
Áreas Totais		13.873,56m²	274,62m²	13.598,94m²

QUADRO DE ÁREAS FORNECIDO PELO CLIENTE

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.1.8 Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel apresenta um bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.

As fotografias do imóvel estão no Apêndice A do presente relatório.

1.1.9 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco nenhum.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.2 Planejamento Urbano

1.2.1 Enquadramento

Não fizemos consulta aos órgãos públicos competentes e à legislação em vigor. Visto que o prédio já está construído, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.3 Considerações Legais

1.3.1 Titulação

Recebemos cópia da certidão de matrícula do imóvel, onde constam os principais detalhes descritos a seguir:

Matrícula 186.654	
N°:	186.654
Proprietário:	Parque Empresarial Betim I S/A
Cartório:	Serviço Registral Imobiliário de Betim/MG
Área de Terreno:	-
Área Construída:	13.873,56 m²
Data:	26/08/2025

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópia do IPTU de 2026 para o imóvel em questão. As principais informações estão resumidas na tabela a seguir:

IPTU 2026	
Inscrição:	002240010050001
Contribuinte:	Parque Empresarial Betim I S/A
Tipo de edificação:	Comercial - Galpão
Área de Terreno:	20.117,39 m²
Área Construída:	13.873,56 m²
Valor Venal:	R$ 37.232.163,19
Valor do Imposto:	R$ 247.597,96

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.4 Ocupação

De acordo com as informações recebidas pelo cliente e vistoria realizada no local, o imóvel encontra-se 100% ocupado, mediante contrato de locação típico.

No quadro abaixo apresentamos de maneira resumida os dados dos contratos:

Ocupação Atual					
Locatário	**Unidade**	**Área Locável* (m²)**	**Data de Início**	**Data de Término**	**Aluguel Vigente em Jun/26 (R$/mês) ** **
Iron Mountain do Brasil	G1 e G2	13.814	01-set-16	31-ago-30	302.272
Total		**13.814***			**302.273**

(*) Área locável segundo os contratos vigentes.

(**) Aluguel de acordo com informações recebidas do cliente.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2

Condições de Mercado

2.1 O Mercado Industrial e Logístico

2.1.1 Histórico e Principais Regiões

As primeiras indústrias surgiram no Brasil no final do século 19 e início do século 20, com o desenvolvimento da economia cafeeira cujos lucros proporcionaram investimentos em outras atividades econômicas. Inicialmente, essa atividade representava uma baixa participação na economia nacional, uma vez que a economia agrícola era muito forte e muitos produtos industrializados eram importados para o país.

A recessão de 1929 demonstrou a fragilidade da economia brasileira e trouxe a necessidade de diversificação de sua produção econômica. A partir da década de 1930 teve início o processo de industrialização do Brasil. Ao longo dessa e das décadas subsequentes, inúmeras medidas políticas foram tomadas para impulsionar a aceleração da atividade industrial, ganhando maior dimensão na década de 1960 quando inúmeros investimentos em energia e transportes, aliados a medidas políticas, favoreceram o crescimento industrial, ao mesmo tempo que permitiram a chegada de multinacionais ao país no período denominado pelos historiadores como a fase de internacionalização da economia brasileira. Ao longo das décadas de 1980 e 1990 o Brasil passou a adotar políticas de competitividade e modernização dos processos industriais, época em que a participação no Produto Interno Bruto (PIB) da indústria era de cerca de 45%.

Atualmente a atividade industrial brasileira detém 24,7% do PIB do país, emprega mais de 11,5 milhões de trabalhadores e responde por cerca de 68,7% das exportações brasileiras, segundo o Perfil da Indústria Brasileira, de acordo com a Confederação Nacional da Indústria (CNI).

Comparado aos países desenvolvidos, o processo de industrialização brasileiro ocorreu relativamente tarde e, portanto, recente. Esta atividade está diretamente relacionada ao empreendimento imobiliário que trataremos a seguir:

2.1.2 O Mercado de Condomínios Logísticos (*Industrial Parks*)

O estoque total do mercado logístico-industrial no Brasil é dividido em três tipos de imóveis: imóveis industriais, centros de distribuição e parques logísticos.

- Imóveis industriais referem-se a galpões industriais localizados individualmente (geralmente ocupados por uma única empresa);
- Centros de distribuição referem-se a galpões de armazenagem localizados individualmente (geralmente ocupados por uma única empresa);
- Parques logísticos referem-se a centros de distribuição compostos por galpões modulares em formato de condomínio, onde as despesas são rateadas e podem ser disponibilizados para diversas empresas.

O país possui um estoque total de mais de 226 milhões m² de área construída, a maior parte concentrada em galpões isolados.

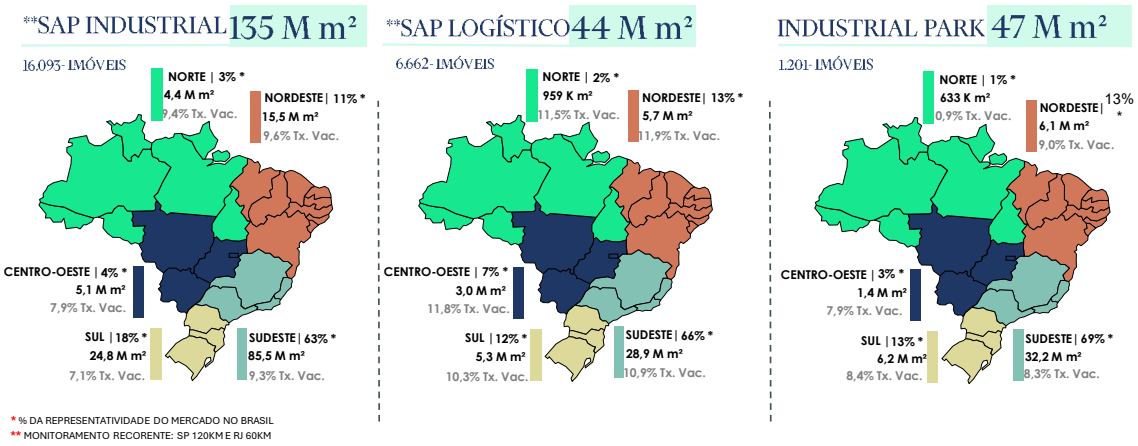
Ao analisar sua distribuição geográfica, a maior concentração se encontra nas regiões Sudeste e Sul do Brasil, regiões onde o desenvolvimento industrial do país teve início:

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

SAP INDUSTRIAL
SAP LOGÍSTICO
INDUSTRIAL PARK

226 M m²
23.956 IMÓVEIS

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DO MERCADO INDUSTRIAL & LOGÍSTICO NO BRASIL POR PERFIL DOS IMÓVEIS



Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.

Atualização 1T-2026

O Sudeste lidera a industrialização do Brasil, concentrando cerca da metade do PIB nacional e isso se reflete na participação da região de quase 58% no estoque nacional: mais de 135 milhões de metros quadrados de área construída em parques logísticos e armazéns autônomos.

A região Sul representa, do ponto de vista econômico, o segundo maior polo industrial do Brasil e responde por mais de 40 milhões de m² de área construída em parques logísticos e galpões autônomos, o que representa cerca de 18% do estoque total acima.

Numerosos clusters industriais têm se deslocado para novas regiões em busca de incentivos fiscais, abundância de mão de obra e baixos custos de instalação. Atualmente, a região Nordeste possui mais de 27 milhões de m² de área construída e representa cerca de 12% de todo o estoque industrial construído no Brasil.

2.2 O Mercado de Industrial Parks de Minas Gerais

2.2.1 Estoque

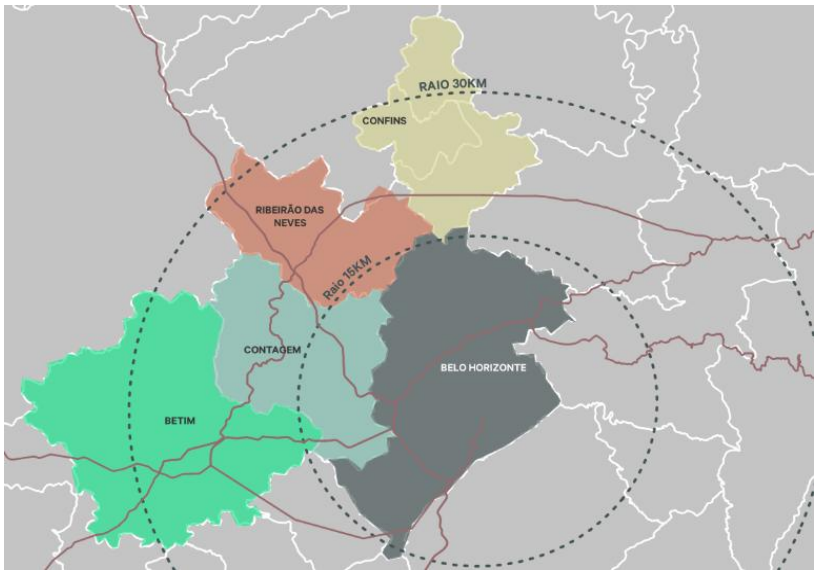
Minas Gerais corresponde a segunda maior concentração de estoque de imóveis logísticos e industriais do país, com cerca de 4,2 milhões de metros quadrados, distribuídos em 110 industrial parks. A seguir, apresentamos a evolução de estoque ao longo dos últimos anos:



Esta totalidade de estoque divide-se em diferentes regiões a partir de raios que saem da capital mineira:

ESTOQUE POR RAIO – MINAS GERAIS

110 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 4.257.000 M²



RAIO 15 KM

4T.25	1T.26
Estoque: 1,1 M m²	Estoque: 1,1 M m²
Taxa de Vacância: 10,4%	Taxa de Vacância: 8,3%

RAIO 15-30 KM

4T.25	1T.26
Estoque: 985 K m²	Estoque: 985 K m²
Taxa de Vacância: 3,8%	Taxa de Vacância: 4,9%

RAIO >30 KM

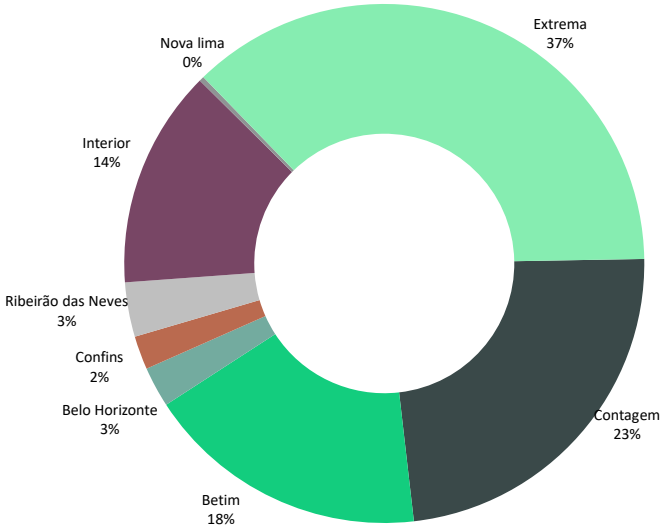
4T.25	1T.26
Estoque: 2,2 M m²	Estoque: 2,2 M m²
Taxa de Vacância: 5,4%	Taxa de Vacância: 5,0%

Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.
Atualização 1T-2026

A seguir apresentamos a divisão do estoque total de industrial parks de Minas Gerais por cidade:

DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE - MINAS GERAIS

110 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 4.257.000 M²



Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.
Atualização 1T-2026

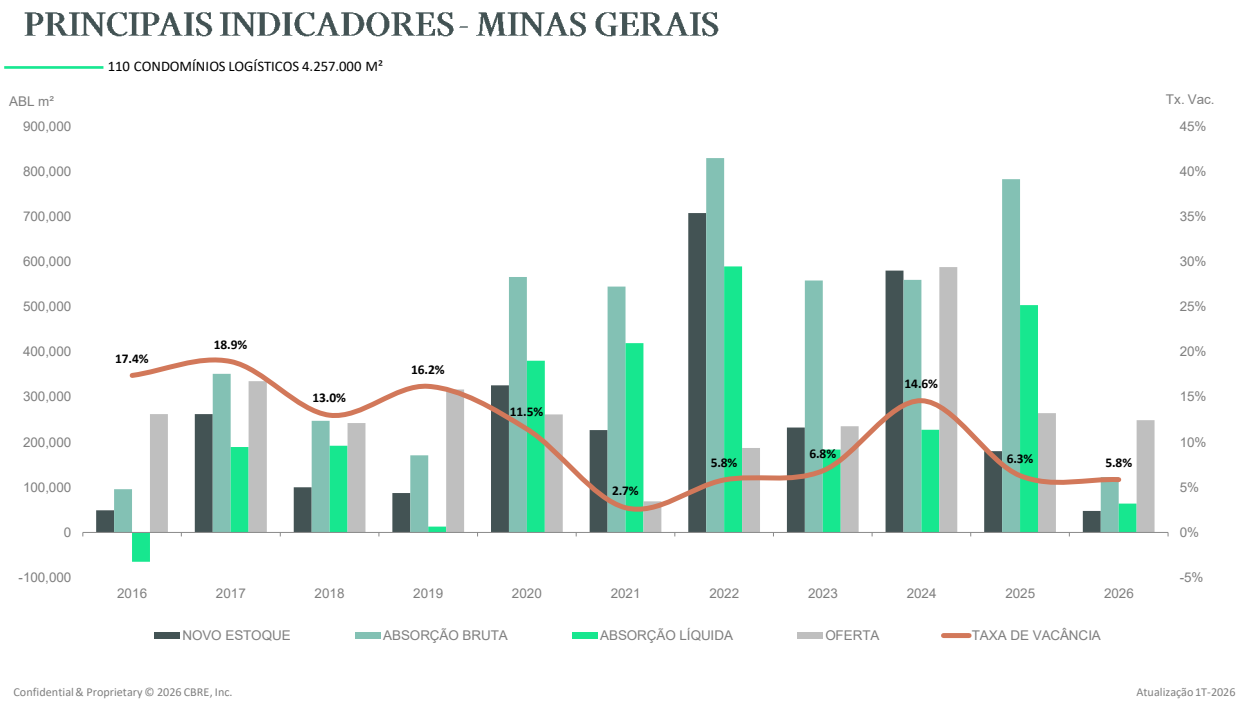
Nota-se que Contagem e Betim, por se situarem na região Metropolitana de Belo Horizonte, possuem a maior representatividade em estoque de industrial parks em Minas Gerais, somando 41% do estoque mineiro. Destaca-se também a região de Extrema vem apresentando um rápido desenvolvimento nos últimos anos, já representando um terço do estoque do estado, contando principalmente com empreendimentos no modelo BTS (Built-to-Suit) voltados para atender à demanda do mercado de São Paulo.

2.2.2 Indicadores de Oferta e Demanda

Apresentamos os principais indicadores do mercado de industrial parks:

- Novo Estoque: entende-se por novo estoque os novos empreendimentos entregues ao mercado anualmente;
- Absorção Bruta: entende-se por absorção bruta o espaço absorvido por empresas no segmento logístico/ armazenagem em industrial parks; por exemplo, uma empresa, ao migrar sua ocupação de um módulo logístico de 1.000 m² para outra de 1.500 m², resulta uma absorção bruta de 1.500 m²;
- Absorção Líquida: entende-se por absorção líquida o aumento efetivo absorvido por uma empresa, já descontado o espaço que se tornou vago nesse período; como exemplo, uma empresa que ocupava 1.000 m² em um condomínio logístico passa a ocupar 1.500 m² em outro empreendimento, a absorção líquida é de 500 m², visto que ela expandiu 500 m² de sua ocupação, representando, portanto, seu crescimento efetivo no mercado;
- Taxa de Vacância: representa o percentual de imóveis vagos no mercado sobre o estoque total.

O gráfico a seguir apresentamos a evolução dos principais indicadores no mercado de Industrial Parks no Estado desde 2015 no estado de Minas Gerais:



O menor índice de vacância no período acima apresentado foi identificado no ano de 2021 em que apenas 2,7% dos imóveis estavam disponíveis para locação. Pode-se dizer que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado, ideal tanto para inquilinos como para proprietários, é entre 12% e 15%. Deste modo, podemos concluir que a vacância atual, na ordem dos 5,8%, é baixa e tende a favorecer os proprietários em virtude do menor volume de espaços disponíveis no segmento.

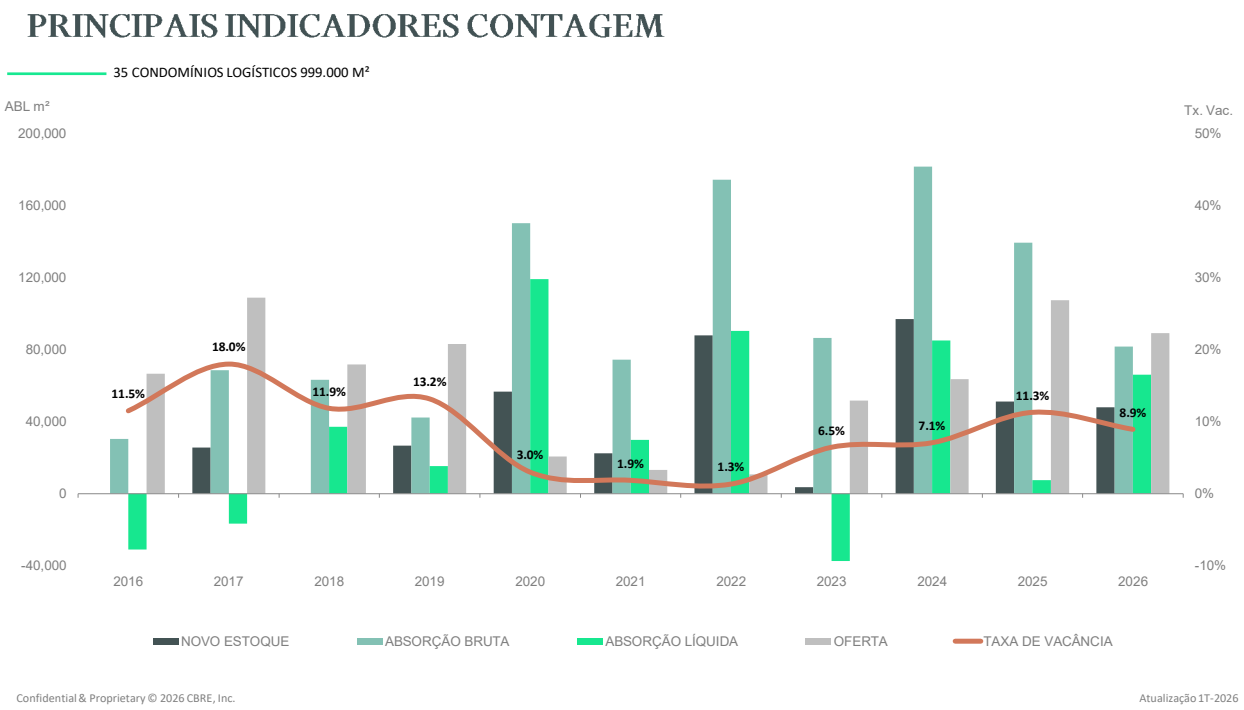
Em 2022, tanto a absorção bruta como a líquida foram recordes para o período monitorado, com aproximadamente 870.000 m² e 620.000 m² cada uma, respectivamente.

O ano de 2025 apresentou volumes recordes de absorção bruta e líquida, com 780.000 m² e 500.000 m², respectivamente, sendo superado apenas pelo ano de 2022, o que mostra um forte aquecimento do mercado e da demanda por empreendimentos logísticos no estado.

Até o primeiro trimestre de 2026, houve uma ligeira entrega de novo estoque (50.000 m²) e 63.000 m² de absorção líquida, o que levou à ligeira redução da taxa de vacância de 6.3% para os atuais 5.8%.

2.2.3 Mercado Específico | Contagem

No gráfico a seguir, apresentamos a evolução dos principais indicadores do mercado de Industrial Parks de Contagem:



O menor índice de vacância no período analisado foi identificado em 2022, quando apenas 1,3% do estoque disponível encontrava-se vago. Considerando que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado logístico situa-se geralmente entre 10% e 15%, observa-se que o mercado de Contagem apresentou, entre 2020 e 2024, níveis de vacância extremamente reduzidos, caracterizando um ambiente bastante favorável aos proprietários e evidenciando forte demanda por espaços logísticos.

Em termos de absorção, destaca-se o ano de 2024, que registrou o maior volume de absorção bruta da série histórica, com aproximadamente 180.000 m², demonstrando elevado dinamismo do mercado e forte procura por galpões logísticos na região. Já a absorção líquida atingiu seu pico em 2020, com cerca de 120.000 m², refletindo uma significativa ocupação efetiva dos empreendimentos existentes.

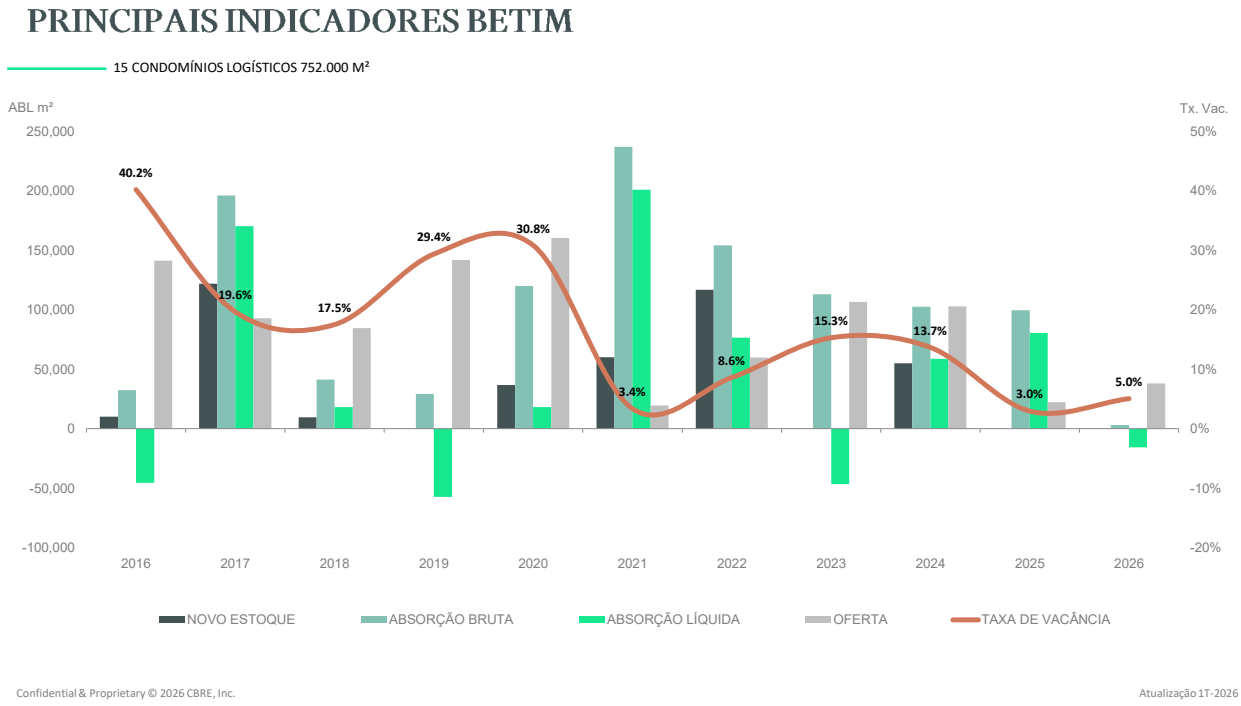
O ano de 2025 manteve patamar expressivo de atividade, apresentando aproximadamente 140.000 m² de absorção bruta, embora a absorção líquida tenha sido significativamente menor, próxima de 10.000 m², indicando que parte relevante das ocupações foi compensada por devoluções de áreas. Ainda assim, o mercado permaneceu aquecido, sustentando níveis de vacância relativamente controlados.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Até o 1º trimestre de 2026, observa-se a continuidade da expansão do mercado, com a entrega de aproximadamente 45.000 m² de novo estoque, absorção bruta próxima de 80.000 m² e absorção líquida da ordem de 65.000 m². Esse movimento contribuiu para a redução da taxa de vacância de 11,3% em 2025 para 8,9% em 2026, indicando retomada do equilíbrio entre oferta e demanda e reforçando a atratividade do mercado logístico de Contagem, que atualmente conta com cerca de 999.000 m² distribuídos em 35 condomínios logísticos.

2.2.4 Mercado Específico | Betim

No gráfico a seguir, apresentamos a evolução dos principais indicadores do mercado de Industrial Parks de Betim:



O menor índice de vacância no período analisado foi identificado em 2025, quando apenas 3,0% do estoque disponível encontrava-se vago. Considerando que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado logístico situa-se normalmente entre 10% e 15%, observa-se que o mercado de Betim apresentou forte redução da disponibilidade de áreas ao longo dos últimos anos, passando de níveis elevados de vacância para uma condição bastante favorável aos proprietários, em razão da escassez de espaços disponíveis.

Em termos de absorção, destaca-se o ano de 2021, que registrou os maiores volumes da série histórica, com aproximadamente 240.000 m² de absorção bruta e 200.000 m² de absorção líquida. Esse desempenho foi acompanhado pela redução da taxa de vacância de 30,8% em 2020 para apenas 3,4% em 2021, evidenciando um dos períodos de maior aquecimento do mercado logístico local.

O ano de 2022 também apresentou forte atividade, com cerca de 155.000 m² de absorção bruta e 75.000 m² de absorção líquida, mantendo a vacância em patamar reduzido, na ordem de 8,6%. Já entre 2023 e 2024, apesar da continuidade da demanda por galpões logísticos, observou-se aumento moderado da vacância para 15,3% e 13,7%, respectivamente, em função da entrega de novos empreendimentos e da desaceleração da absorção líquida em relação aos anos anteriores.

O ano de 2025 marcou uma nova recuperação do mercado, com aproximadamente 100.000 m² de absorção bruta e 80.000 m² de absorção líquida, volumes suficientes para reduzir a vacância ao menor nível da série histórica, de 3,0%, demonstrando forte procura pelos ativos logísticos localizados no município.

Até o 1º trimestre de 2026, observa-se um cenário de relativa estabilidade, com entrega limitada de novo estoque, absorção bruta próxima de 5.000 m² e absorção líquida ligeiramente negativa, em torno de -15.000 m². Como consequência, a taxa de vacância apresentou leve elevação para os atuais 5,0%, permanecendo, contudo, em nível bastante baixo quando comparada aos padrões considerados equilibrados para o setor. Atualmente, o mercado de Betim conta com aproximadamente 752.000 m² de ABL distribuídos em 15 condomínios logísticos, consolidando-se como um dos principais polos logísticos da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2.3 Pesquisa de Mercado

2.3.1 Galpões para Locação

A pesquisa realizada pela CBRE em junho de 2026 identificou preços pedidos de locação na região de Betim e Contagem entre R$ 25 e R$ 35/m² de ABL e transações com preços praticados entre R$ 28 e R$ 34/m² de ABL.

Os comparativos encontrados possuem especificações técnicas, localização e acesso variados, o que é refletido na variação de preços observados.

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2.4 O Mercado de Investimento Imobiliário

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

2.4.1 Investidores Nacionais

2.4.1.1 Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos built-to-suit ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). A seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários:

PRINCIPAIS INVESTIDORES POR SEGMENTO DE MERCADO IMOBILIÁRIO	
Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Carrefour, Grupo Mateus e Assaí.
Logístico:	GLP, Prologis e Log Commercial Properties.
Shopping Centers:	Allos, Iguatemi, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe.
Escritórios;Híbridos:	São Carlos, SYN, Barzel, Partage, Savoy, Brookfield,.

2.4.1.2 Fundos de Investimento Imobiliário

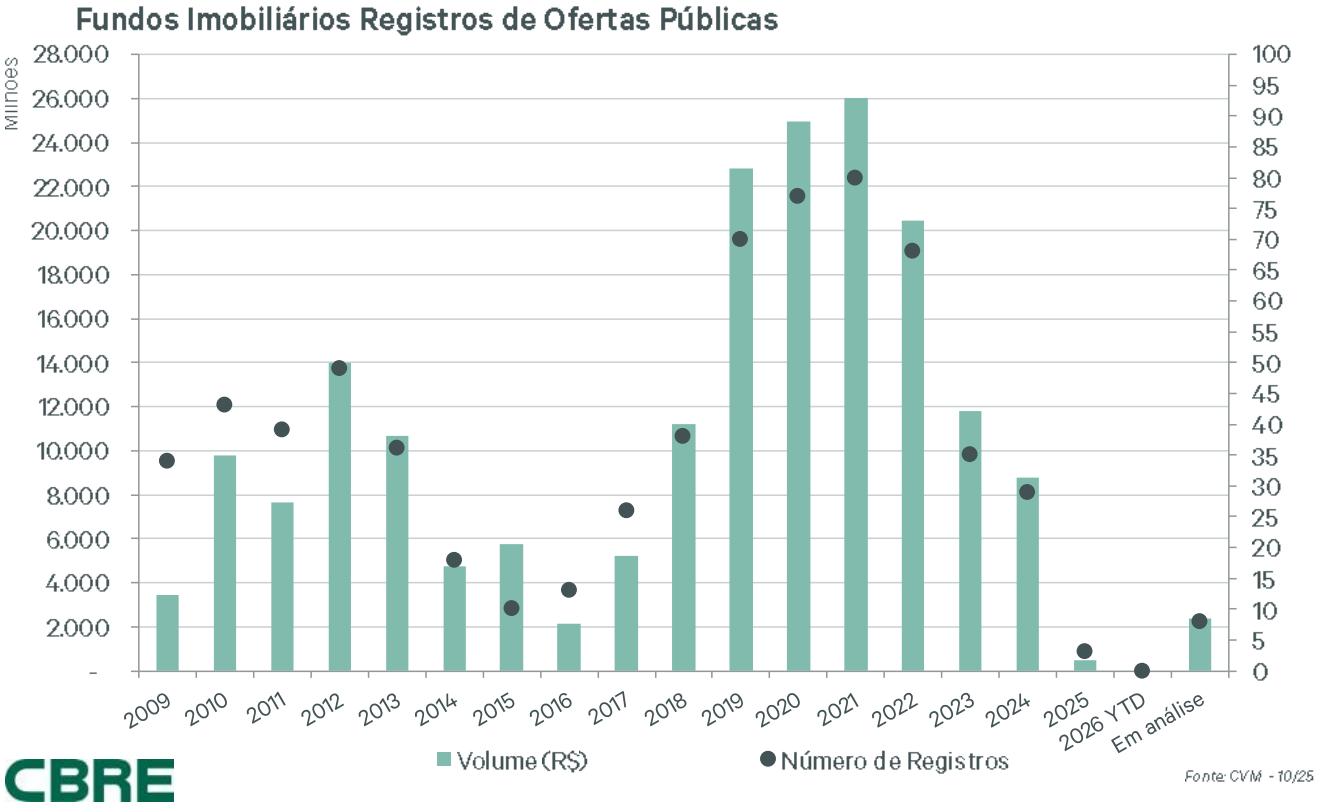
Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R$ 3,5 bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R$ 9,8 bilhões e R$ 14 bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R$ 10,7 bilhões e R$ 4,7 bilhões, respectivamente.

O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que nos anos seguintes, de 2019 a 2021, os volumes de ofertas foram recordes, com 70 a 80 registros totalizando R$ 22,8 bilhões a R$ 26 bilhões. No ano de 2022 houve uma leve queda no número de registros para 68 registros que totalizaram R$ 20,5 bilhões. Já de 2023 em diante o número de registros apresentou uma queda mais relevante, com 35 e 29 registros que totalizaram R$ 11,8 bilhões e R$ 8,8 bilhões nos anos de 2023 e 2024, respectivamente.

Em 2025, foram registradas 3 ofertas que totalizam 500 milhões. Enquanto em 2026 não houve registros até o momento, porém de existirem 7 ofertas em análise que totalizam cerca de R$ 2,4 bilhões.

2.4.1.3 Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

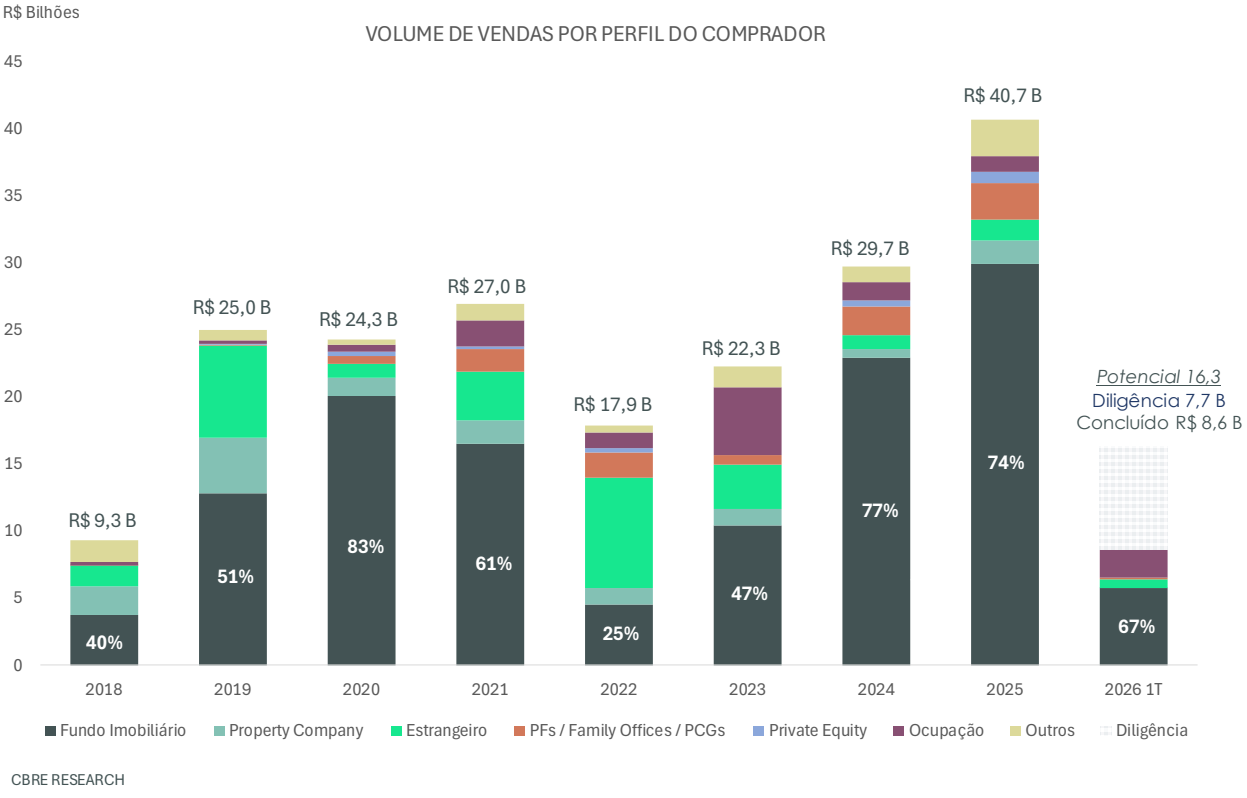
Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), permitiu maior demanda neste segmento e até aumento no "ticket" médio dos investidores. No entanto, com o aumento da taxa básica de juros (Selic), houve uma diminuição da demanda deste tipo de investidor que migrou para investimentos de renda fixa.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R$ 10 milhões e algumas alcancem até R$ 20 milhões.

2.4.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

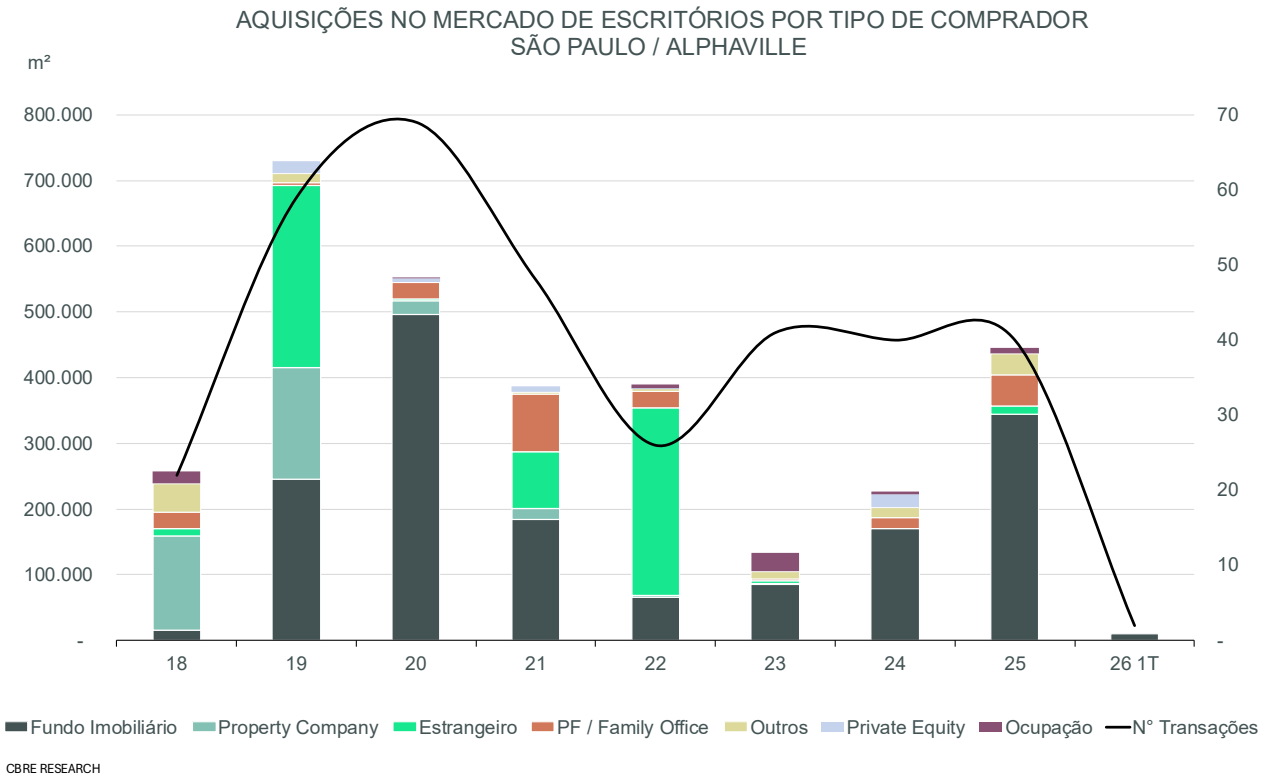
Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra o volume de vendas por perfil do comprador nos mercados mais demandados do Brasil: São Paulo e Rio de Janeiro.



CBRE RESEARCH

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



No período entre 2014 e 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 750.000 m² transacionados. Em 2020 e 2021, houve uma redução no volume de transações, porém com grande destaque para os fundos imobiliários, que se tornaram os principais compradores de imóveis aproveitando um cenário de mínima histórica na taxa básica de juros.

A partir do novo ciclo de alta na taxa básica de juros, iniciado em março de 2021, houve uma mudança no perfil dos principais compradores do mercado imobiliário. Os fundos de investimento deram espaço aos investidores estrangeiros, porém é importante destacar que houve uma redução no número de transações, sendo que os volumes apresentados em 2022 e 2023 se concentram em algumas poucas transações.

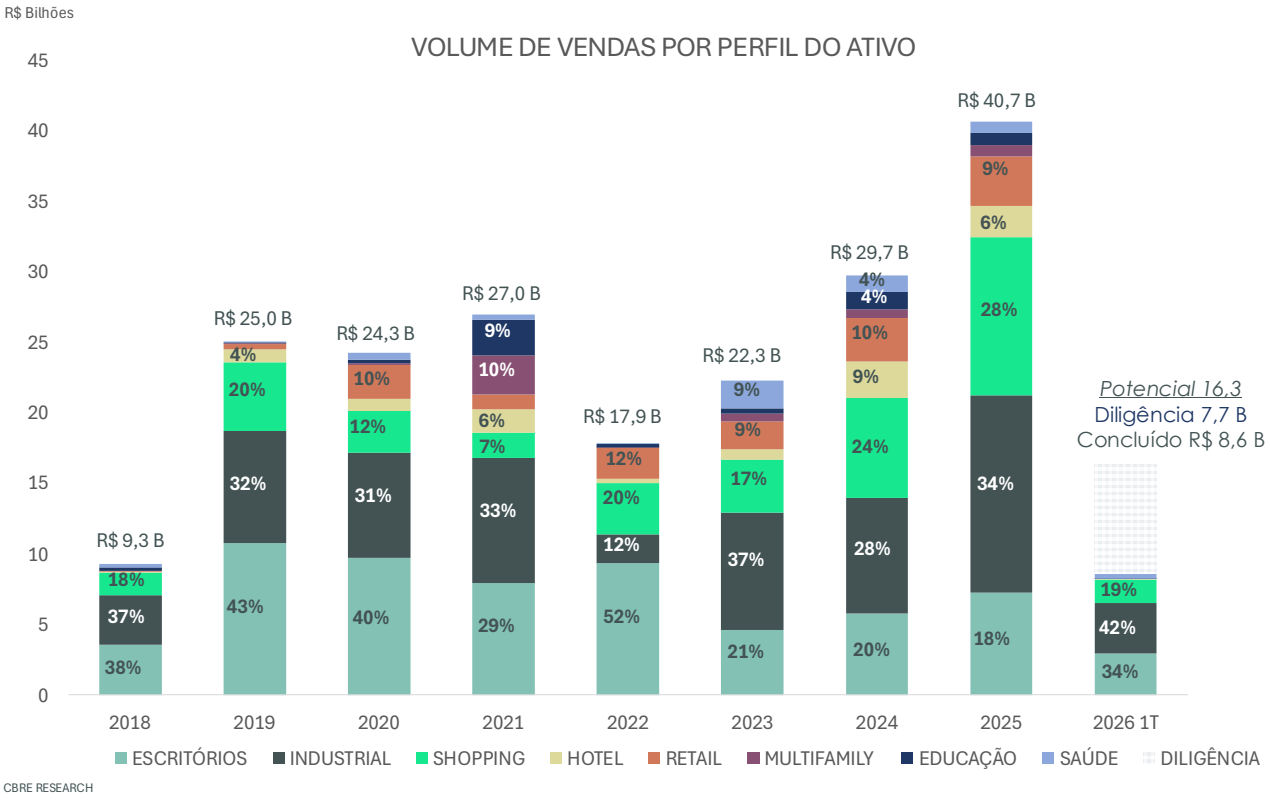
Em 2024 e 2025, as transações concretizadas têm os fundos imobiliários como principais compradores. Apesar que em 2025, observa-se o aumento de um aumento de participação das *property companies* e de outros tipos de compradores nas transações.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2.4.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

O gráfico a seguir apresenta o volume transacionado por segmento do mercado imobiliário:



2.4.4 Retorno Inicial (*Initial Yield*)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários. É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma "migração" de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem "alavancar" aquisições a um custo menor.

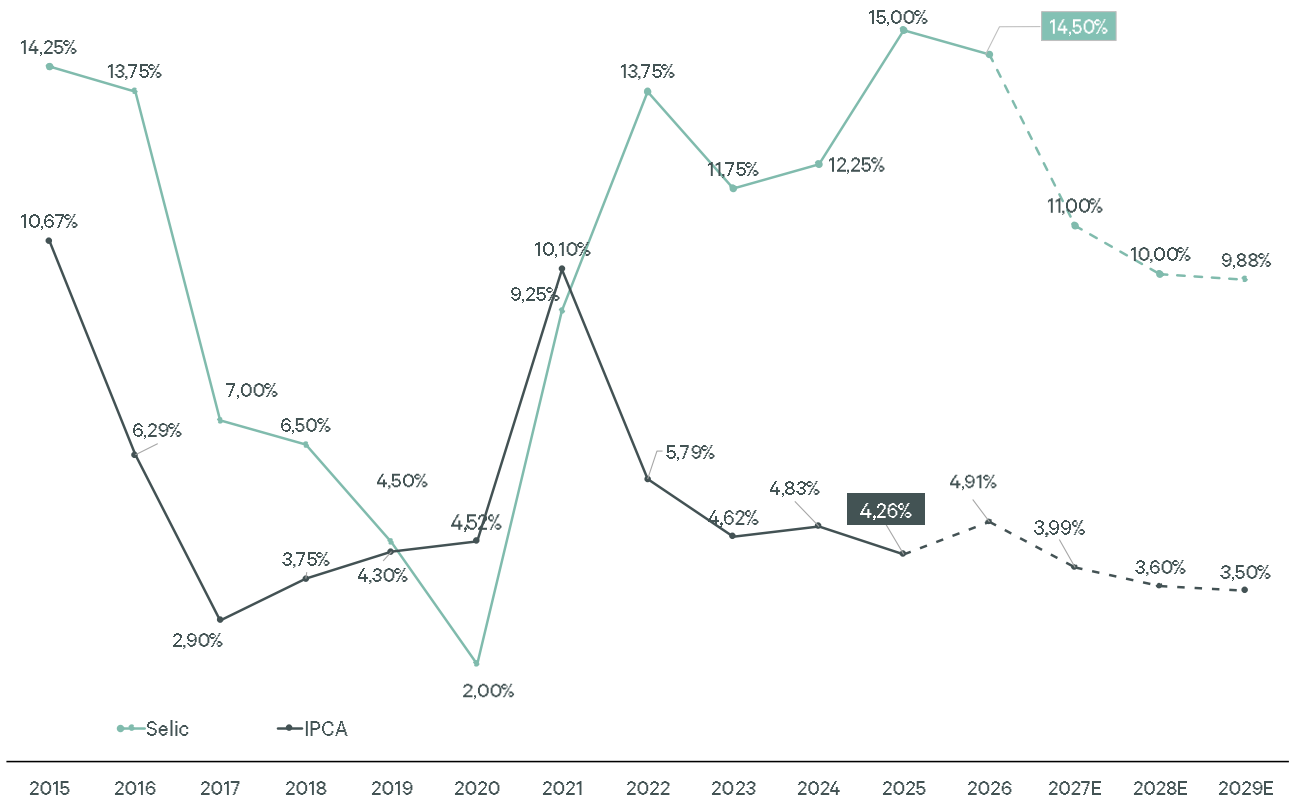
Nos últimos anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, seja aumentando para controlar a inflação ou diminuindo para estimular o consumo e/ou combater o desemprego.

Na data de valoração, a SELIC encontrava-se em 14,50% a.a.[1] e perspectiva de atingir patamares de 9,50% no longo prazo. O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica da Taxa Selic e do IPCA (inflação anual) nos últimos anos:

[1] 278ª Reunião Copom de 29 de abril de 2026.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Juros (Selic) vs. Inflação (IPCA)



Fonte: Banco Central do Brasil – BACEN e CBRE. Editado pela CBRE.

Como referência, o gráfico e a tabela a seguir apresentam os cap rates das transações e faixas de *initial yields* por tipo de escritório, respectivamente:

TIPO DE IMÓVEL	INITIAL YIELD
Industrial e Logística	7,5% - 12,0%

Fonte: CBRE Brasil – Consulta aos players do mercado, fatos relevantes e informações públicas.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

3

Análise de Valor

3.1 Considerações de Valor

3.1.1 Fatores-Chave de Valoração

- Imóvel localizado na região de Betim, uma das principais regiões do mercado logístico do estado, com fácil acesso à Rodovia Fernão Dias;
- Trata-se de um imóvel com construções de especificações técnicas de qualidade e bom estado de conservação;
- O imóvel encontra-se 100% locado para empresa de renome, sob contrato típico;
- O mercado logístico local tem apresentado indicadores bastante positivos quanto a demanda, com taxa de vacância baixa, sobretudo para imóveis de melhor localização e qualidade, para o segmento do imóvel em questão.

3.1.2 Raciocínio de Valor

3.1.2.1 Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel as características do imóvel e a realidade do mercado local, baseada na identificação de seus potenciais compradores.

Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado.

3.1.2.2 Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

No caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita do ano seguinte.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado. Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Entre os principais fatores de risco, podemos salientar:

Comentários Sobre Taxa de Desconto e Perpetuidade
A teoria de finanças (CAPM, WACC etc.) para determinar taxas de desconto é amplamente empregada para avaliação de empresas, mas não é aplicável para avaliação de imóveis. Desta forma, procuramos ser o mais coerente possível com a realidade local.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Para estimar as taxas de desconto de um empreendimento de renda, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda, informações de players do mercado e resultados parciais de transações de venda em curso.

A CBRE está envolvida na grande maioria das transações quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou tem sido a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

Todas as transações são equalizadas, formando um banco de dados de transações padronizado. Os ativos avaliados por nós são comparados com este banco de dados para a conclusão das taxas aplicáveis a cada ativo individualmente. Contato com agentes de mercado e análise de transações de venda em andamento ajudam a identificar o pensamento atual e as tendências, tornando possível ajustar as taxas, se necessário, devido a qualquer obsolescência do nosso banco de dados.

Adicionalmente, as taxas devem refletir - além das questões de mercado citadas anteriormente - os riscos intrínsecos ao imóvel e às premissas utilizadas na projeção do fluxo de caixa, considerando as características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, etc., além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Mercados secundários ou mercados em que o timing de recuperação é mais difícil de prever, por exemplo, são os mercados que exigem taxas de desconto e taxas de capitalização mais altas do que os ativos mais bem posicionados, devido a um aumento nos riscos percebidos pelos investidores.

A seguir, as principais premissas utilizadas:

Premissas de Valor | Base Fluxo de Caixa Descontado	
Mês de Início:	Jun/26
Mês de Término:	Mai/36
Área Locável Total (m²):	13.814,00
Área Ocupada (m²):	13.814,00
Receita Potencial de Locação – Renovações*:	R$ 23,00/m² por mês
Crescimento Médio Real da Receita Potencial de Locação:	0,5% aa
Outras Receitas:	-
Despesas Operacionais:	IPTU: R$ 1,50
	Condomínio: -
Probabilidade de Renovação dos Contratos:	85% Renovação I 15% Nova Locação
Vacância e Rotatividade - Novas Locações:	4 meses
Carência - Novas Locações:	4 meses
Comissões de Locação/ Renovação:	1,5 / 0,5 mês de aluguel
Conservação e Manutenção:	5,0% de receita de locação

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Taxa de Desconto (Atratividade):	11,50 % ± 50 bps
Taxa de Capitalização (Ano 10):	10,25 % ± 50 bps

** As evidências de mercado se encontram no Apêndice B do presente relatório.*

A tabela a seguir resume os resultados apurados do valor de mercado para 100% do imóvel:

	Taxa de desconto		
Perpetuidade	**11.00%**	**11.50%**	**12.00%**
9.75%	35.170.000	34.100.000	33.090.000
10.25%	34.460.000	33.430.000	32.450.000
10.75%	33.830.000	32.820.000	31.860.000

Assim, as análises levam para a seguinte faixa de valor provável:

Valor de Venda para Investimento – 100% do imóvel

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

R$ 31.860.000 a R$ 35.170.000

O Fluxo de Caixa Descontado utilizado nesta análise foi anexado no Apêndice B deste relatório.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

3.2 Valoração

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para a participação no imóvel de 100% da PARQUE EMPRESARIAL BETIM I S/A, na data de 01 de junho de 2026, estava em torno de **R$ 33.400.000,00 (Trinta e Três Milhões e Quatrocentos Mil Reais).**

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

3.1 Especificação da Avaliação

3.1.1 Grau de Fundamentação

Segundo o item 10 da NBR 14.653-4:2002 – Avaliação de bens, Parte 4: Empreendimentos, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

A seguir, determinamos o grau de fundamentação da avaliação em questão mediante os parâmetros estabelecidos pela norma vigente mencionada.

3.1.1.1 Grau de Fundamentação no caso do Método da Renda – Valor de Mercado

A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é apresentada a seguir:

Item	Descrição	Grau	Pontos
7.5.1.1	Análise Operacional do Empreendimento	III	3
7.5.1.2	Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
7.5.1.3	Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
7.5.1.4	Taxas de Desconto	II	2
7.5.1.5	Escolha do Modelo	II	2
7.5.1.5.1	Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
7.5.1.5.2	Cenários Fundamentados	I	1
7.5.1.5.3	Análise de Sensibilidade	II	2
7.5.1.5.4	Análise de Risco	-	-
	Total	**II**	**18**

Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, conforme os preceitos da NBR14.653-4:2002.

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Apêndices

A

Fotografias

Fotografias



FACHADA



VIA DE ACESSO



VISTA DOS GALPÕES



VISTA DO GALPÃO

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.



ÁREA DE CIRCULAÇÃO



VISTA INTERNA DO GALPÃO

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

B

Evidências de Mercado

Evidências de Mercado

Gatti Engenharia -Betim I - Homogeneização dos Elementos Comparativos de Galpões para Locação

Ref.	Nome do Galpão	Município	UF	Empresa	Situação	Data	Área Construída	Tipo	Preço Pedido (R$)	Preço Unitário	Oferta	Local.	Especif.	R$/m²
1	HCI - HEMISFÉRIO COMPLEXO INDUSTRIAL	Betim	MG	CBRE Pesquisa	Ocupação	dez/25	3,300	Transação	92,400	28	1.00	1.00	0.85	**23.80**
2	CONDOMÍNIO LOGÍSTICO SINDI INVESTIMENTOS	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Renovação	mai/25	10,493	Transação	355,930	34	1.00	0.90	0.85	**25.44**
3	TRBL CONTAGEM	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Ocupação	fev/26	56,749	Transação	1,681,600	30	1.00	0.95	0.80	**22.22**
4	RAF LOG	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Pre-Locação	dez/25	36,468	Transação	1,021,104	28	1.00	0.90	0.85	**21.00**
5	CLCT QUINTAS	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Ocupação	abr/25	15,408	Transação	524,110	34	1.00	0.90	0.85	**25.51**
6	CLCT QUINTAS	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Ocupação	dez/25	3,543	Transação	99,985	28	1.00	0.90	0.85	**21.17**
7	HSI LOG - CONTAGEM	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Renovação	abr/25	35,000	Transação	1,050,000	30	1.00	0.95	0.85	**24.00**
8	LOG BETIM VIA EXPRESSA	Betim	MG	CBRE Pesquisa	Vago	jun/26	1,768	Oferta	53,040	30	0.90	1.05	0.85	**24.00**
9	CONDOMÍNIO EMPRESARIAL VIGANÓ I	Betim	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	3,500	Oferta	91,000	26	0.90	1.10	0.95	**24.70**
10	HCI - HEMISFÉRIO COMPLEXO INDUSTRIAL	Betim	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	1,510	Oferta	48,320	32	0.90	1.00	0.85	**24.00**
11	RC BUSINESS PARK	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	1,086	Oferta	38,010	35	0.90	0.95	0.80	**22.75**
12	ATTON PARK - CONTAGEM I	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	5,500	Oferta	165,000	30	0.90	0.95	0.90	**22.50**
13	CONDOMÍNIO DPC	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	8,292	Oferta	290,220	35	0.90	0.90	0.85	**22.75**
14	CENTERLOG BUSINESS PARK	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	dez/25	1,250	Oferta	36,463	29	0.90	0.95	0.90	**21.88**
15	VM5 BUSINESS PARK	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	mai/26	3,583	Oferta	118,239	33	0.90	0.95	0.85	**23.10**
	Média									31				**23.25**

Fonte: Departamento de Pesquisa da CBRE (11) 2110-9000, em consulta aos proprietários, ocupantes e representantes comerciais.

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Gatti Engenharia -Betim I

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Homogeneização dos Elementos Comparativos de Galpões para Locação

Média Aritimética Inicial	(R$/m² de área construída)	23

Média Saneada Final	(R$/m² de área construída)	23
Limite Inferior (-)	10%	21
Limite Superior (+)	10%	26

Premissas de Valor

Valor Adotado	(R$/m² de área construída)	23
Área da Situação	(m² de área construída)	13,814

Conclusão de Valor

Valor Médio	R$ 317,700	R$	23	/m² de AC
Limite Inferior	R$ 285,900	R$	21	/m² de AC
Limite Superior	R$ 349,500	R$	25	/m² de AC

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

C

Fluxo de Caixa Descontado

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

Gatti_BetimI_Jun26 (Amounts in BRL)

For the Years Ending	Forecast Year 1 mai-2027	Forecast Year 2 mai-2028	Forecast Year 3 mai-2029	Forecast Year 4 mai-2030	Forecast Year 5 mai-2031	Forecast Year 6 mai-2032	Forecast Year 7 mai-2033	Forecast Year 8 mai-2034	Forecast Year 9 mai-2035	Forecast Year 10 mai-2036	Forecast Year 11 mai-2037	Forecast Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	3,627,004	3,780,546	3,831,727	3,831,727	3,875,050	3,889,491	3,889,491	3,928,581	3,948,126	3,974,512	3,987,706	42,563,962
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	-324,124	0	0	0	0	-332,309	0	-656,433
Free Rent	0	0	0	0	-194,475	0	0	0	0	-199,385	0	-393,860
Scheduled Base Rent	3,627,004	3,780,546	3,831,727	3,831,727	3,356,451	3,889,491	3,889,491	3,928,581	3,948,126	3,442,818	3,987,706	41,513,669
Total Rental Revenue	3,627,004	3,780,546	3,831,727	3,831,727	3,356,451	3,889,491	3,889,491	3,928,581	3,948,126	3,442,818	3,987,706	41,513,669
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	20,721	20,721	20,721	20,721	18,994	20,721	20,721	20,721	20,721	18,994	20,721	224,478
Total Other Tenant Revenue	20,721	20,721	20,721	20,721	18,994	20,721	20,721	20,721	20,721	18,994	20,721	224,478
Total Tenant Revenue	3,647,725	3,801,267	3,852,448	3,852,448	3,375,446	3,910,212	3,910,212	3,949,302	3,968,847	3,461,812	4,008,427	41,738,146
Potential Gross Revenue	3,647,725	3,801,267	3,852,448	3,852,448	3,375,446	3,910,212	3,910,212	3,949,302	3,968,847	3,461,812	4,008,427	41,738,146
Effective Gross Revenue	3,647,725	3,801,267	3,852,448	3,852,448	3,375,446	3,910,212	3,910,212	3,949,302	3,968,847	3,461,812	4,008,427	41,738,146
Operating Expenses												
IPTU	20,721	20,721	20,721	20,721	20,721	20,721	20,721	20,721	20,721	20,721	20,721	227,931
Total Operating Expenses	20,721	20,721	20,721	20,721	20,721	20,721	20,721	20,721	20,721	20,721	20,721	227,931
Net Operating Income	3,627,004	3,780,546	3,831,727	3,831,727	3,354,725	3,889,491	3,889,491	3,928,581	3,948,126	3,441,091	3,987,706	41,510,215
Leasing Costs												
Leasing Commissions	0	0	0	0	210,681	0	0	0	0	216,001	0	426,681
Total Leasing Costs	0	0	0	0	210,681	0	0	0	0	216,001	0	426,681
Capital Expenditures												
FRA	181,350	189,027	191,586	191,586	167,736	194,475	194,475	196,429	197,406	172,055	199,385	2,075,511
Total Capital Expenditures	181,350	189,027	191,586	191,586	167,736	194,475	194,475	196,429	197,406	172,055	199,385	2,075,511
Total Leasing & Capital Costs	181,350	189,027	191,586	191,586	378,417	194,475	194,475	196,429	197,406	388,055	199,385	2,502,192
Cash Flow Before Debt Service	3,445,654	3,591,519	3,640,141	3,640,141	2,976,308	3,695,017	3,695,017	3,732,152	3,750,719	3,053,036	3,788,320	39,008,023
Cash Flow Available for Distribution	3,445,654	3,591,519	3,640,141	3,640,141	2,976,308	3,695,017	3,695,017	3,732,152	3,750,719	3,053,036	3,788,320	39,008,023

©2025 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Para mais informações

Odemir J. R. Vianna, MRICS
Diretor
(11) 2110-9180
odemir.vianna@cbre.com

CBRE BRASIL
DEPARTAMENTO DE VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL
Avenida das Nações Unidas, 14.171
Rochaverá, Crystal Tower – 27º andar
CEP 04794-000
São Paulo - SP
Creci J-02.569

CBRE ©2025 Todos os direitos reservados. Todas as informações incluídas neste relatório pertencentes à CBRE - incluindo, mas não se limitando, a suas operações, funcionários, tecnologia e clientes - são proprietárias e confidenciais, e são fornecidas com o entendimento de que serão mantidas em sigilo e não serão divulgadas a terceiros sem o consentimento prévio por escrito da CBRE. A CBRE e o logotipo da CBRE são marcas de serviço da CBRE, Inc. Todas as outras marcas exibidas neste documento são de propriedade de seus respectivos proprietários e o uso de tais logotipos não implica qualquer afiliação ou endosso da CBRE..

Relatório de Valoração

Portfólio Gatti –Gatti Flex II

R. Haeckel Bem-Hur Salvador, 1001 – Cinco, Contagem - MG

P.VAL.CGS.79/26_v4

Relatório elaborado pela CBRE Brasil – Valoração e Aconselhamento Geral exclusivamente para GATTI FLEX II LOGÍSTICA CONTAGEM S/A.

20 de julho de 2026



Sumário

Sumário de Valoração 2

Sumário Executivo 3

Bases de Valoração 5

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade 6

Condições e Limitações 7

Disposições Finais 10

Relatório de Valoração 11

1. Análise do Imóvel 12

1.1 Características do Imóvel 13

1.2 Planejamento Urbano 20

1.3 Considerações Legais 21

1.4 Ocupação 22

2. Condições de Mercado 23

2.1 O Mercado Industrial e Logístico 24

2.2 O Mercado de Industrial Parks de Minas Gerais 26

2.3 Pesquisa de Mercado 32

2.4 O Mercado de Investimento Imobiliário 33

3. Análise de Valor 39

3.1 Considerações de Valor 40

3.2 Valoração 43

3.1 Especificação da Avaliação 44

Apêndices 45

A. Fotografias 46

B. Evidências de Mercado 49

C. Fluxo de Caixa Descontado 52

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Sumário de Valoração

Sumário Executivo





Data do Relatório	20 de julho de 2026.
Avaliadora	A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CBRE) estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ser uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. A CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e no mundo, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte, Curitiba e Recife.
Destinatário	GATTI FLEX II LOGÍSTICA CONTAGEM S/A
Objetivo	Determinar o valor de mercado;
Finalidade	Patrimonial;
Instrução	Conforme proposta P.VAL.CGS.79/26_v4 de 05 de maio de 2026;
Objeto	Gatti Flex II
Tipo	Condomínio Logístico;
Localização	R. Haeckel Bem-Hur Salvador, 1001 – Cinco, Contagem – MG.
Descrição do Imóvel	Condomínio logístico composto por 1 galpão e duas salas administrativas;
Áreas	Área Bruta Locável Contratual (ABL): 17.334,00 m²;
Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Considerações de Valor	– Imóvel localizado no Centro Industrial de Contagem (CINCO), uma das regiões industriais e logísticas mais consolidadas da Região Metropolitana de Belo Horizonte, com acesso estratégico à Via Expressa de Contagem, BR-381 (Fernão Dias), BR-040 e Anel Rodoviário de Belo Horizonte; – Empreendimento com padrão construtivo moderno, especificações técnicas de alta qualidade e bom estado de conservação; – Os galpões presentes no condomínio apresentam diferenças de características construtivas e especificações; – O imóvel encontra-se 100% locado para diversas empresas de segmentos e portes variados, sob contratos típicos; – O mercado logístico local tem apresentado indicadores bastante positivos quanto a demanda, com taxa de vacância baixa, sobretudo para imóveis de melhor localização e qualidade, para o segmento do imóvel em questão; – Vocação destacada para operações de last mile, armazenagem, e-commerce, distribuição urbana e indústrias leves, segmentos que demandam proximidade aos centros consumidores da Região Metropolitana de Belo Horizonte.
Condições de Valoração	Considerando o imóvel na situação em que se encontrava na data de valoração.
Data de Valoração Anterior	Não realizamos avaliação anterior deste imóvel para este destinatário.
Data de Valoração	01 de junho de 2026.
Opinião de Valor	**Valor de Mercado para 100% do empreendimento correspondente à participação da GATTI FLEX II LOGÍSTICA CONTAGEM S/A:** **R$ 59.000.000,00 (Cinquenta e Nove Milhões de Reais)**
Grau de Fundamentação	Grau de Fundamentação II

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Bases de Valoração

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o "Red Book" do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como:

"A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação."

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o "RELATÓRIO") foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE") exclusivamente para GATTI FLEX II LOGÍSTICA CONTAGEM S/A ("CLIENTE"), de acordo com os termos da proposta P.VAL.CGS.79/26_v4 de 05 de maio de 2026, celebrada entre a CBRE e o CLIENTE ("PROPOSTA"). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, incluindo a AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do fundo, a Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do fundo, bem como os auditores independentes e assessores jurídicos contratados por quaisquer dessas entidades no âmbito da estruturação, auditoria, administração e liquidação do fundo, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizado pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO ("PARTE AUTORIZADA" ou "PARTES AUTORIZADAS"), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA. Para todos os fins deste aviso legal, a AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda., a Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e os respectivos auditores independentes e assessores jurídicos contratados no âmbito da estruturação, administração, auditoria e liquidação do fundo serão considerados DESTINATÁRIOS autorizados do RELATÓRIO.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Condições e Limitações

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no presente documento, os trabalhos realizados estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

1. O trabalho realizado não buscou exaurir todos os aspectos referentes ao tema do presente relatório e, portanto, não abrangeu necessariamente todas as questões aplicáveis, seja sobre mercado, ambiente macroeconômico, potencial do imóvel ou do empreendimento ou mesmo apontou possíveis erros nas informações subjacentes, casos de fraude ou atos ilegais, se houver;

2. As análises, opiniões, projeções, premissas, estimativas e declarações futuras constantes no presente relatório têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, dentro das condições de mercado e conjuntura econômica na data da realização do relatório, além de estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do empreendimento. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos. Havendo modificações no cenário econômico ou mercadológica, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões do presente relatório;

3. "As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares que aparecerem no relatório têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras e se referem apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados e projeções podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes em nosso relatório podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do empreendimento podem diferir substancialmente daquelas previstas no presente relatório;

4. Poderá haver diferenças entre os resultados projetados e os reais porque os eventos e circunstâncias frequentemente não ocorrem como o esperado e essas diferenças podem ser materiais. Por conta dessas incertezas, um potencial vendedor, comprador, investidor ou qualquer parte interessada não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de transação ou investimento, sendo que o presente relatório não deve ser considerado como uma recomendação de compra, venda ou investimento. Uma transação efetiva nem sempre reflete tais elementos, podendo incluir outros, e, consequentemente, não ocorre necessariamente aos valores estimados apontados no presente relatório;

5. No melhor conhecimento da CBRE, consideraremos que todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração do relatório. A CBRE não se responsabiliza pela veracidade das informações que serviram de base para a elaboração das premissas adotadas, conforme listadas a seguir:

    a. Passadas para nós pelo proprietário do imóvel e/ou pelo destinatário do presente relatório;

    b. Elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas;

    c. Fornecidas por participantes do mercado (corretores, proprietários etc.);

6. O presente relatório foi devidamente revisado pelo destinatário para confirmar se os procedimentos realizados foram consistentes com os objetivos propostos ou quanto a possíveis divergências em relações às informações recebidas;

7. Não faz parte do escopo do nosso trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas citadas acima, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial interessado a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados. Recomendamos às partes relacionadas anteriormente que tomem todas as medidas necessárias para mitigar os riscos envolvidos, como no caso de uma transação de compra e venda, investimento ou emissão de dívida relacionadas ao imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para as demais partes;

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

8. Ao realizar este trabalho, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade das partes relacionadas ao objeto do presente relatório ou qualquer negócio a ele vinculado, seja um estruturador de veículo de investimento, coordenador, construtora, administrador, auditor etc., em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme as projeções por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da entrega do presente relatório e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração desse relatório, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições aqui informadas;

9. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre os contratos ou serviços prestados por terceiros (gestão, administração etc.) relacionados ao objeto do relatório a ser produzido, sejam eles passados, presentes ou futuros, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, despesas, custos e investimentos utilizados nas análises de valor serão efetivamente realizados;

10. Não serão consideradas quaisquer despesas de venda, aquisição ou de tributação que possam surgir em caso de alienação do objeto do presente relatório;

11. Não consideraremos qualquer saldo pendente de hipotecas, garantias, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o objeto do trabalho, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;

12. Não consideraremos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;

13. Não serão considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos federal, estadual ou municipal. Será assumido que o objeto do presente documento cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;

14. Não serão realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes atuais do imóvel, se houver, sendo considerado que eles cumprem com suas obrigações financeiras, que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou que haja quaisquer descumprimentos contratuais ou das leis;

15. Todos os cálculos serão baseados na análise das qualificações físicas do objeto em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor deste objeto;

16. Se algum dos dados ou hipóteses em que o presente relatório se basear for posteriormente considerado como incorreto, nossas conclusões de valores também podem e devem ser reconsideradas;

17. Foram consideradas as condições gerais do objeto do presente relatório, sendo que todas as medidas citadas são aproximadas;

18. A CBRE não realizou medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel, se existentes;

19. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração do trabalho, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;

20. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

    a. Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do objeto em estudo;

    b. Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, nem em posteriores alterações ou adições ao objeto em estudo;

    c. Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares estão em perfeita ordem e livres de defeitos;

    d. imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;

    e. Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

f. imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;

g. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;

h. Não há melhorias feitas pelos inquilinos, se houver, que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;

21. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação no imóvel ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental. Assim, não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos ou de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para poder determinar se o imóvel está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

    a. O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

    b. Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;

22. As tendências e riscos a serem identificados no presente relatório não foram considerados restritivos, sendo que poderá haver considerações que não fomos capazes de identificar dentro do prazo para a realização do presente trabalho. Além disso, mudanças nas condições e regulamentos do respectivo mercado podem impactar os riscos identificados e criar outros após a apresentação do presente relatório;

23. Em geral, projeções apresentam graus significativos de subjetividade e incertezas, sendo as premissas baseadas em expectativas futuras, as quais podem ser confirmadas ou não, tendo em vista que os eventos projetados podem não ocorrer devido a uma série de fatores econômicos e operacionais exógenos. Dessa forma, não há garantias de que quaisquer premissas, estimativas, projeções, resultados ou conclusões apresentadas no presente relatório de avaliação serão efetivamente observadas e/ou verificadas, no todo ou em parte. Os números observados no futuro podem ser diferentes e as diferenças podem ser significativas. Essas possibilidades não são um viés ou defeito do processo de avaliação e são reconhecidas como parte de sua natureza. Portanto, a CBRE não é responsável e não pode ser responsabilizada por quaisquer diferenças entre os resultados da avaliação e os resultados observados a posteriori;

24. A CBRE não se pronuncia se as premissas consideradas nas projeções financeiras estão corretas ou em relação à probabilidade de os resultados futuros do empreendimento atingirem os valores projetados. Deve-se enfatizar que a realização real futura da projeção depende da validade contínua das suposições nas quais elas se baseiam. Qualquer conselho, opinião ou recomendação fornecida pela CBRE como parte do trabalho não deve constituir qualquer forma de garantia que a CBRE determinou ou previu eventos ou circunstâncias futuras;

25. Nosso relatório será de uso exclusivo do destinatário a quem se dirige e para a finalidade aqui definida, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros, seja à totalidade ou parte de seu conteúdo;

26. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do relatório de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com o imóvel avaliado, e (ii) pelo retorno do investimento a ele relacionado;

27. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no relatório de avaliação, efetuada por terceiros, ou mesmo representados por seus administrador e/ou gestores, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição de veículos financeiros, pelo coordenador líder destes e/ou pelos potenciais investidores.

28. A vistoria foi realizada nos dias 10 e 11 de junho de 2026.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Disposições Finais

Independência	Ressaltamos que a relação entre a CBRE e CONTRATANTE não afeta a independência e a objetividade de nosso trabalho. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no objeto de análise desta proposta e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução deste estudo estão condicionados a nossa opinião a ser expressa.
Conflito de Interesses	Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.
Publicação	Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, poderá ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá. Nosso relatório será elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Desta forma, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV
CREA N.º 172.783/D
Diretor

Para e em nome de:
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Relatório de Valoração

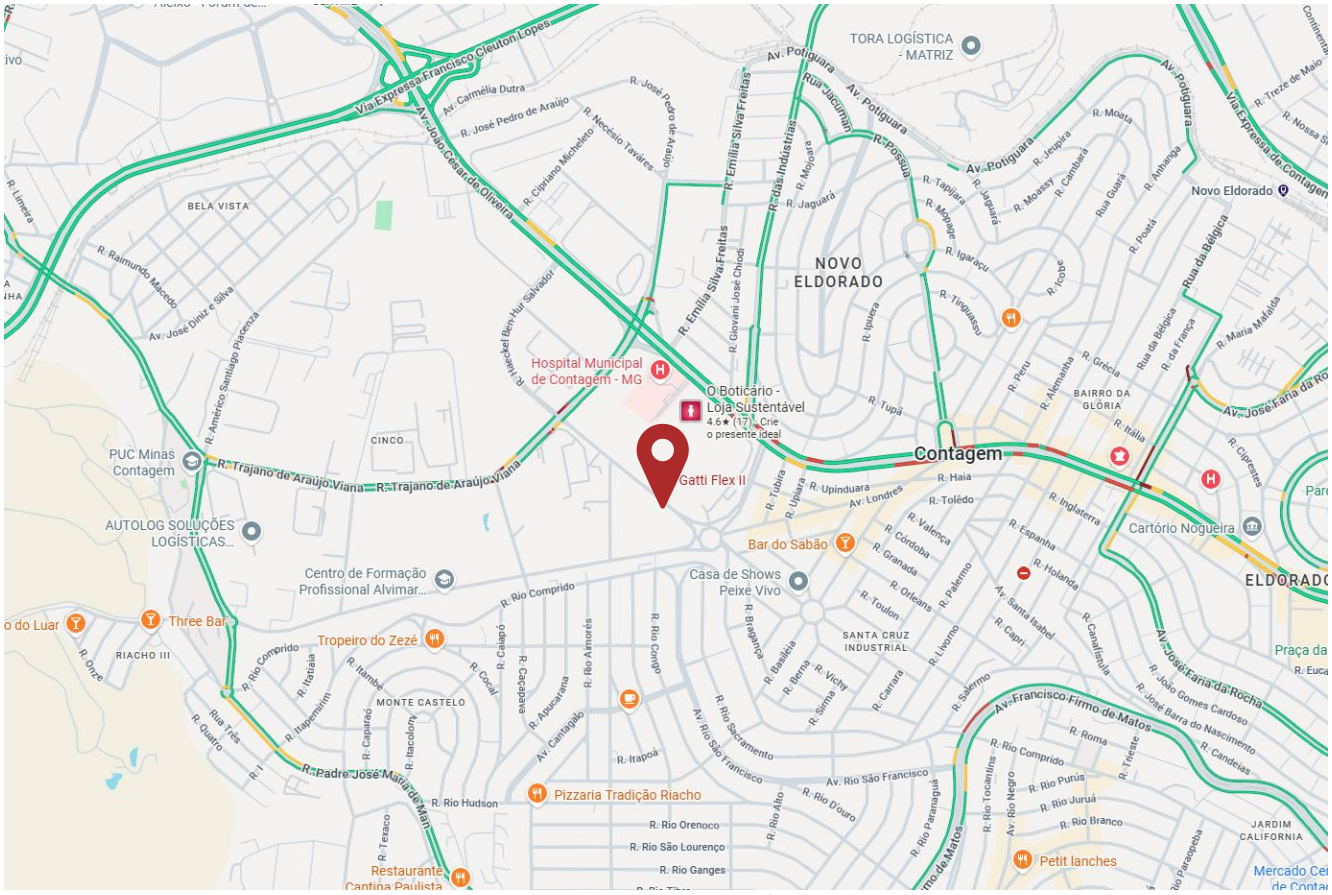
1

Análise do Imóvel

1.1 Características do Imóvel

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado na Rua Haeckel Bem-Hur Salvador, 1001 – Cinco, município de Contagem, estado de Minas Gerais.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

1.1.2 Situação

O imóvel está situado na região leste do município de Betim, com fácil acesso à Rodovia Fernão Dias.

Como referência, o imóvel está a cerca de:

- 2 km da via Expressa de Contagem;
- 3,2 km da BR-381 (Fernão Dias);
- 4,3 km do centro de Contagem;
- 6 km da BR-040;
- 16 km do Anel Rodoviário de Belo Horizonte;

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

- 17 km do centro de Belo Horizonte;
- 22 km do aeroporto da Pampulha;
- 55 km do aeroporto Internacional de Belo Horizonte (Confins).



PLANTA DE SITUAÇÃO

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O imóvel em questão está localizado no município de Contagem, na Região Metropolitana de Belo Horizonte, inserido no Centro Industrial de Contagem (CINCO), uma das mais tradicionais e consolidadas regiões industriais e logísticas do estado de Minas Gerais. Sua localização estratégica proporciona acesso facilitado à Via Expressa de Contagem, à BR-381 (Fernão Dias), à BR-040 e ao Anel Rodoviário de Belo Horizonte, importantes corredores de transporte que conectam o empreendimento aos principais centros consumidores e polos industriais da região metropolitana e do estado.

A ocupação do entorno imediato é caracterizada por uso predominantemente industrial, logístico e comercial, com a presença de indústrias de diversos segmentos, centros de distribuição, galpões logísticos, estabelecimentos de varejo e empresas prestadoras de serviços. A região apresenta forte vocação para operações de armazenagem, distribuição urbana, e-commerce e transporte de cargas, beneficiando-se da infraestrutura consolidada e da excelente acessibilidade viária.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

A oeste e ao sul do empreendimento predominam áreas ocupadas por indústrias, centros logísticos e empreendimentos empresariais de médio e grande porte, enquanto a leste encontram-se bairros residenciais compostos predominantemente por moradias de padrão popular, sobrados e ocupação urbana consolidada, que fornecem suporte de mão de obra e serviços complementares às atividades econômicas da região. A convivência entre usos industriais, logísticos, comerciais e residenciais confere ao entorno dinamismo econômico e ampla oferta de infraestrutura urbana.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

A área é atendida por concessionárias de serviços públicos básicos: água, energia, comunicações, conservação de vias públicas, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e serviços postais.

1.1.5 Comunicações

Em termos de malha viária, o imóvel oferece excelente conectividade com os principais corredores logísticos da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Localizado a aproximadamente 2 km da Via Expressa de Contagem e 3,2 km da BR-381 (Fernão Dias), o empreendimento possui acesso facilitado às principais rotas de circulação de cargas do estado. A partir dessas vias, é possível alcançar rapidamente a BR-040, situada a cerca de 6 km, bem como o Anel Rodoviário de Belo Horizonte, localizado a aproximadamente 16 km, favorecendo a distribuição de mercadorias para os principais mercados de Minas Gerais e do Sudeste brasileiro.

O imóvel encontra-se a cerca de 4,3 km do Centro de Contagem e 17 km do Centro de Belo Horizonte, beneficiando-se da proximidade com importantes centros comerciais, industriais e de serviços. Além disso, sua inserção no Centro Industrial de Contagem (CINCO) proporciona acesso eficiente aos municípios vizinhos, especialmente Betim e demais cidades da Região Metropolitana, ampliando o potencial para operações logísticas, industriais e de distribuição urbana.

Quanto ao transporte coletivo, a região é amplamente atendida por linhas municipais e metropolitanas de ônibus que conectam o Centro Industrial de Contagem aos centros urbanos de Contagem, Belo Horizonte e municípios adjacentes. A oferta de transporte público favorece o deslocamento de trabalhadores e usuários, contribuindo para a atratividade da localização sob o ponto de vista operacional e de disponibilidade de mão de obra.

Em termos de transporte aéreo, o empreendimento está localizado a aproximadamente 22 km do Aeroporto da Pampulha, importante terminal para voos regionais e executivos, e a cerca de 55 km do Aeroporto Internacional de Belo Horizonte – Tancredo Neves (Confins), principal terminal aéreo de Minas Gerais. Essa condição proporciona acesso eficiente tanto para viagens corporativas quanto para operações que demandem integração com o transporte aéreo de cargas e passageiros.

1.1.6 Descrição

1.1.6.1 Terreno

O terreno é formado por uma poligonal regular, plano, encerrando uma área total de 31.897,33 m², de acordo com documentos recebidos.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.1.6.2 Construções

O imóvel é composto por 1 (um) galpão de uso logístico, área administrativa e construções de apoio, e totalizam 17.334 m² de área bruta locável.

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

Composição Física e Uso Atual

Os galpões possuem configurações semelhantes entre si e, de modo geral, possuem a seguinte composição:

- Térreo: área de galpão e sanitários;
- Mezanino: área de escritórios, sanitários, administrativo, copa;
- Prédio administrativo: cozinha, refeitório, apoio ao motorista, vestiários e salsas administrativas;
- Apoio: guarita, depósito e áreas técnicas.

Os módulos possuem configuração regular, com pé-direito em torno de 12 metros, piso de alta resistência e cobertura metálica. O galpão possui configuração *front-load*, apesar de apresentar docas nos dois lados da construção.

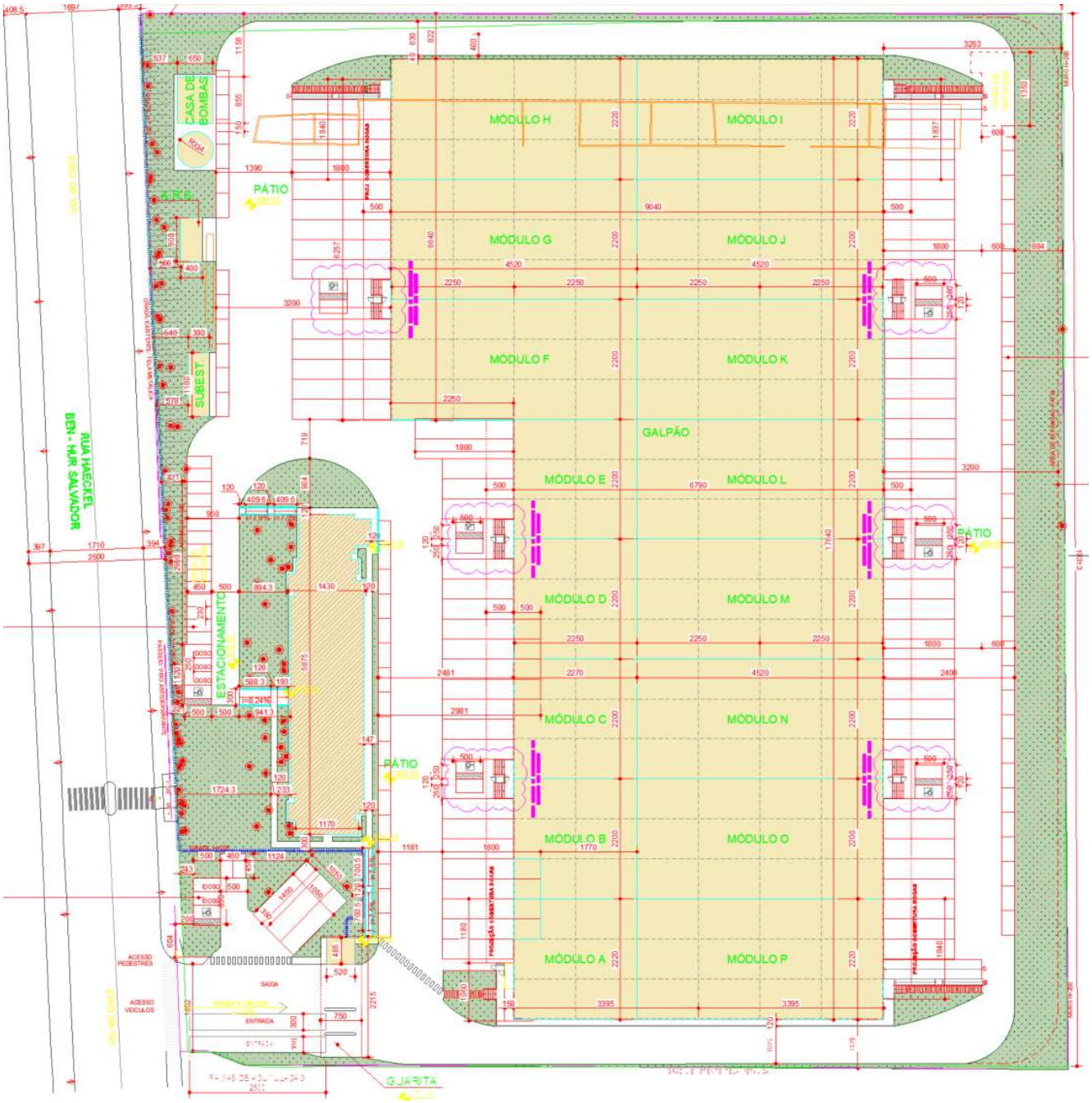
Características Construtivas

A seguir uma descrição dos acabamentos dos principais ambientes:

LOCAL	PISO	PAREDES	TETO
Galpões	Concreto armado de alta resistência	Pintura látex e chapas metálicas	Telha zipada com Facefelt
Administrativo	Cerâmico	Tinta látex	Forro modular
Vestiário	Cerâmico	Cerâmico	PVC

A seguir, apresentamos a planta de implantação do empreendimento, fornecida pelo cliente.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

1.1.6.3 Instalações e Equipamentos

Instalações e Equipamentos	
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	Reservatório de água potável e de incêndio; Redes de sprinklers, hidrantes, extintores, alarme e sensores.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	Abastecimento de energia feito pela concessionária local.
Sistema de Segurança Predial:	Controle de acesso para carros, caminhões e pessoas. Circuito fechado de TV cobrindo as áreas comuns do empreendimento com monitoramento na sala de segurança (portaria).
Serviços aos Ocupantes e/ou Visitantes:	Estacionamento para veículos e caminhões.

1.1.7 Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas que nos foram fornecidas pelo cliente.

Para efeito deste trabalho, consideramos a área locável de 17.334,00 m², conforme indicado no *rent-roll* fornecidos pelo cliente.

Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas:

Quadro de Áreas								
	Armazenagem (m²)	Marquise (m²)	Mezanino (m²)	Apoio (m²)	Portaria (m²)	Utilidades (m²)	Total (m²)	Docas (unidades)
Galpão 1	**13.467**	**1.662**	**264**	**787**	**158**	**160**	**16.499**	**73+2**
Módulo A	504	67	-	30	6	6	612	3
Módulo B	499	110	-	32	6	6	654	5
Módulo C	499	110	-	32	6	6	654	5
Módulo D	499	110	-	32	6	6	654	5
Módulo E	499	110	-	32	6	6	654	5
Módulo F	994	110	-	57	12	12	1.185	5
Módulo G	994	110	-	57	12	12	1.185	5
Módulo H	1.003	92	264	57	11	12	1.439	4
Módulo I	1.003	92	-	57	11	12	1.175	3 + 1
Módulo J	994	110	-	57	12	12	1.185	5
Módulo K	994	110	-	57	12	12	1.185	5
Módulo L	994	110	-	57	12	12	1.185	5
Módulo M	994	110	-	57	12	12	1.185	5

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Módulo N	994	110	-	57	12	12	1.185	5
Módulo O	994	110	-	57	12	12	1.185	5
Módulo P	1.003	92	-	57	11	12	1.175	3 + 1
Salas	**655**	**124**	**-**	**41**	**8**	**8**	**835**	
2º Pav - Sl 01	379	72		23	5	5	483	
2º Pav - Sl 02	276	52		17	3	3	352	
Total	**14.122**	**1.786**	**264**	**828**	**166**	**169**	**17.334**	**73+2**

QUADRO DE ÁREAS FORNECIDO PELO CLIENTE

1.1.8 Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel apresenta um bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.

As fotografias do imóvel estão no Apêndice A do presente relatório.

1.1.9 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco nenhum.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.2 Planejamento Urbano

1.2.1 Enquadramento

Não fizemos consulta aos órgãos públicos competentes e à legislação em vigor. Visto que o prédio já está construído, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.3 Considerações Legais

1.3.1 Titulação

Recebemos cópia da certidão de matrícula do imóvel, onde constam os principais detalhes descritos a seguir:

Matrícula 108.727	
N°:	108.727
Proprietário:	Gatti Flex II Logística Contagem S/A
Cartório:	Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem
Área de Terreno:	31.897,33 m²
Área Construída:	-
Data:	10/12/2025

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópia do IPTU de 2026 para o imóvel em questão. As principais informações estão resumidas na tabela a seguir:

IPTU 2026	
Inscrição:	6 072 0962 009
Contribuinte:	GATTI FLEX II LOGISTICA CONTAGEM S/A
Tipo de edificação:	Comercial - Galpão
Área de Terreno:	31.897,33 m²
Área Construída:	17.076,35 m²
Valor Venal:	R$ 56.875.287,36
Valor do Imposto:	R$ 481.032,25

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.4 Ocupação

De acordo com as informações recebidas pelo cliente e vistoria realizada no local, o imóvel encontra-se 100% ocupado, mediante contratos de locação típicos.

No quadro abaixo apresentamos de maneira resumida os dados dos contratos:

Ocupação Atual					
Locatário	**Setor de Atuação**	**Área Locável* (m²)**	**Data de Início**	**Data de Término**	**Aluguel Vigente em Jun/26 (R$/mês) ****
Loadscan Brazil Ltda	Outros	612	17/07/2025	16/07/2030	R$23.948
Triunfo Lubrificantes Ltda	Combustíveis	2.322	23/07/2025	22/07/2030	R$57.233
Br Supply	Distribuidora	1.175	23/07/2025	22/07/2030	R$32.909
Mvc Transporte E Logística S.A.	Logística	2.370	25/07/2025	24/07/2028	R$61.620
Rec Transportes Ltda	Logística	3.555	15/09/2025	14/09/2030	R$103.104
Shpx Logistica Ltda.	Logística	4.985	18/09/2025	17/09/2030	R$144.560
Trm Transporte E Logistica Ltda	Logística	654	02/10/2025	01/10/2030	R$20.928
Comercial De Alimentos Esthampa Ltda	Distribuidora	1.660	13/10/2025	12/10/2030	R$47.388
Total		**17.333**			**491.689**

(*) Área locável segundo os contratos vigentes.

(**) Aluguel de acordo com informações recebidas do cliente.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2

Condições de Mercado

2.1 O Mercado Industrial e Logístico

2.1.1 Histórico e Principais Regiões

As primeiras indústrias surgiram no Brasil no final do século 19 e início do século 20, com o desenvolvimento da economia cafeeira cujos lucros proporcionaram investimentos em outras atividades econômicas. Inicialmente, essa atividade representava uma baixa participação na economia nacional, uma vez que a economia agrícola era muito forte e muitos produtos industrializados eram importados para o país.

A recessão de 1929 demonstrou a fragilidade da economia brasileira e trouxe a necessidade de diversificação de sua produção econômica. A partir da década de 1930 teve início o processo de industrialização do Brasil. Ao longo dessa e das décadas subsequentes, inúmeras medidas políticas foram tomadas para impulsionar a aceleração da atividade industrial, ganhando maior dimensão na década de 1960 quando inúmeros investimentos em energia e transportes, aliados a medidas políticas, favoreceram o crescimento industrial, ao mesmo tempo que permitiram a chegada de multinacionais ao país no período denominado pelos historiadores como a fase de internacionalização da economia brasileira. Ao longo das décadas de 1980 e 1990 o Brasil passou a adotar políticas de competitividade e modernização dos processos industriais, época em que a participação no Produto Interno Bruto (PIB) da indústria era de cerca de 45%.

Atualmente a atividade industrial brasileira detém 24,7% do PIB do país, emprega mais de 11,5 milhões de trabalhadores e responde por cerca de 68,7% das exportações brasileiras, segundo o Perfil da Indústria Brasileira, de acordo com a Confederação Nacional da Indústria (CNI).

Comparado aos países desenvolvidos, o processo de industrialização brasileiro ocorreu relativamente tarde e, portanto, recente. Esta atividade está diretamente relacionada ao empreendimento imobiliário que trataremos a seguir:

2.1.2 O Mercado de Condomínios Logísticos (*Industrial Parks*)

O estoque total do mercado logístico-industrial no Brasil é dividido em três tipos de imóveis: imóveis industriais, centros de distribuição e parques logísticos.

- Imóveis industriais referem-se a galpões industriais localizados individualmente (geralmente ocupados por uma única empresa);
- Centros de distribuição referem-se a galpões de armazenagem localizados individualmente (geralmente ocupados por uma única empresa);
- Parques logísticos referem-se a centros de distribuição compostos por galpões modulares em formato de condomínio, onde as despesas são rateadas e podem ser disponibilizados para diversas empresas.

O país possui um estoque total de mais de 226 milhões m² de área construída, a maior parte concentrada em galpões isolados.

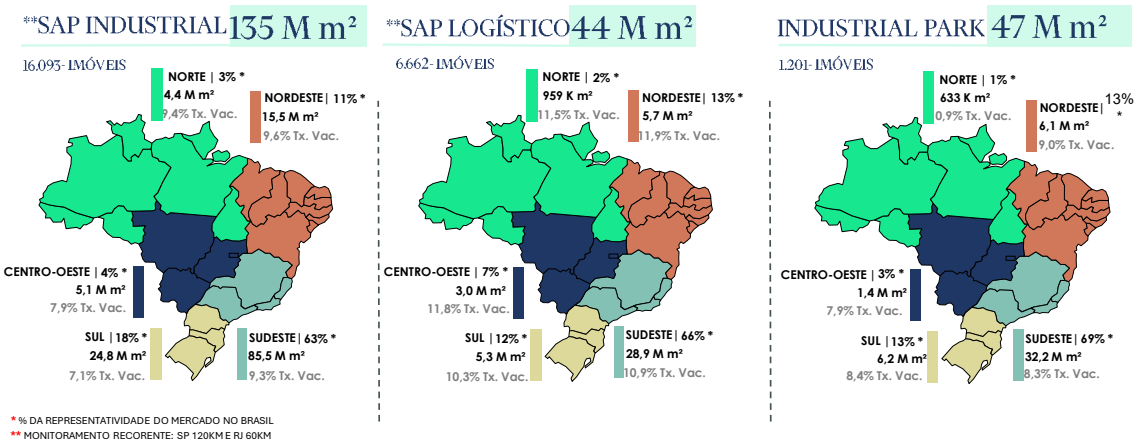
Ao analisar sua distribuição geográfica, a maior concentração se encontra nas regiões Sudeste e Sul do Brasil, regiões onde o desenvolvimento industrial do país teve início:

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

SAP INDUSTRIAL
SAP LOGÍSTICO
INDUSTRIAL PARK

226 M m²
23.956 IMÓVEIS

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DO MERCADO INDUSTRIAL & LOGÍSTICO NO BRASIL POR PERFIL DOS IMÓVEIS



Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.

Atualização 1T-2026

O Sudeste lidera a industrialização do Brasil, concentrando cerca da metade do PIB nacional e isso se reflete na participação da região de quase 58% no estoque nacional: mais de 135 milhões de metros quadrados de área construída em parques logísticos e armazéns autônomos.

A região Sul representa, do ponto de vista econômico, o segundo maior polo industrial do Brasil e responde por mais de 40 milhões de m² de área construída em parques logísticos e galpões autônomos, o que representa cerca de 18% do estoque total acima.

Numerosos clusters industriais têm se deslocado para novas regiões em busca de incentivos fiscais, abundância de mão de obra e baixos custos de instalação. Atualmente, a região Nordeste possui mais de 27 milhões de m² de área construída e representa cerca de 12% de todo o estoque industrial construído no Brasil.

2.2 O Mercado de Industrial Parks de Minas Gerais

2.2.1 Estoque

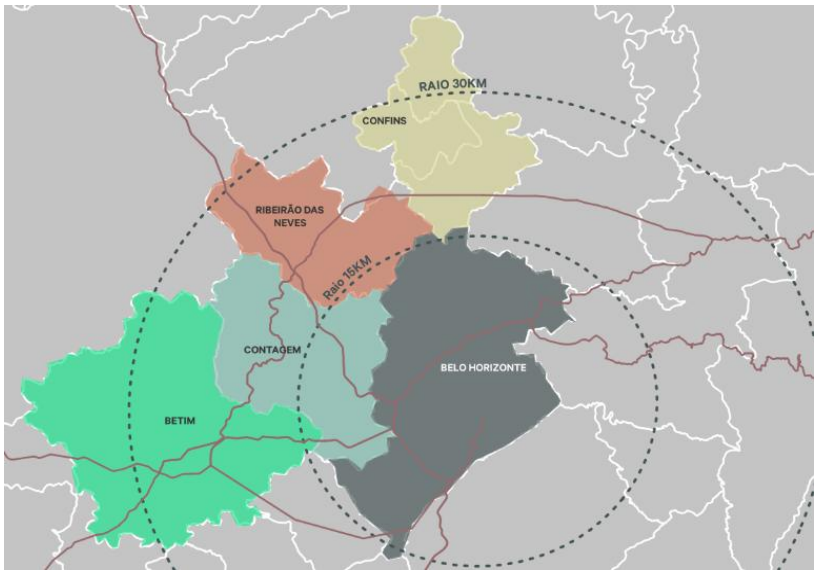
Minas Gerais corresponde a segunda maior concentração de estoque de imóveis logísticos e industriais do país, com cerca de 4,2 milhões de metros quadrados, distribuídos em 110 industrial parks. A seguir, apresentamos a evolução de estoque ao longo dos últimos anos:



Esta totalidade de estoque divide-se em diferentes regiões a partir de raios que saem da capital mineira:

ESTOQUE POR RAIO – MINAS GERAIS

110 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 4.257.000 M²



RAIO 15 KM

4T.25	1T.26
Estoque: 1,1 M m²	Estoque: 1,1 M m²
Taxa de Vacância: 10,4%	Taxa de Vacância: 8,3%

RAIO 15-30 KM

4T.25	1T.26
Estoque: 985 K m²	Estoque: 985 K m²
Taxa de Vacância: 3,8%	Taxa de Vacância: 4,9%

RAIO >30 KM

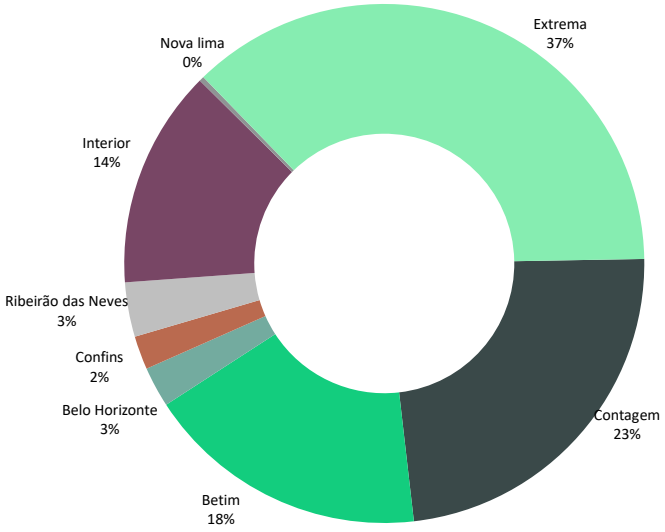
4T.25	1T.26
Estoque: 2,2 M m²	Estoque: 2,2 M m²
Taxa de Vacância: 5,4%	Taxa de Vacância: 5,0%

Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.
Atualização 1T-2026

A seguir apresentamos a divisão do estoque total de industrial parks de Minas Gerais por cidade:

DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE - MINAS GERAIS

110 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 4.257.000 M²



Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.
Atualização 1T-2026

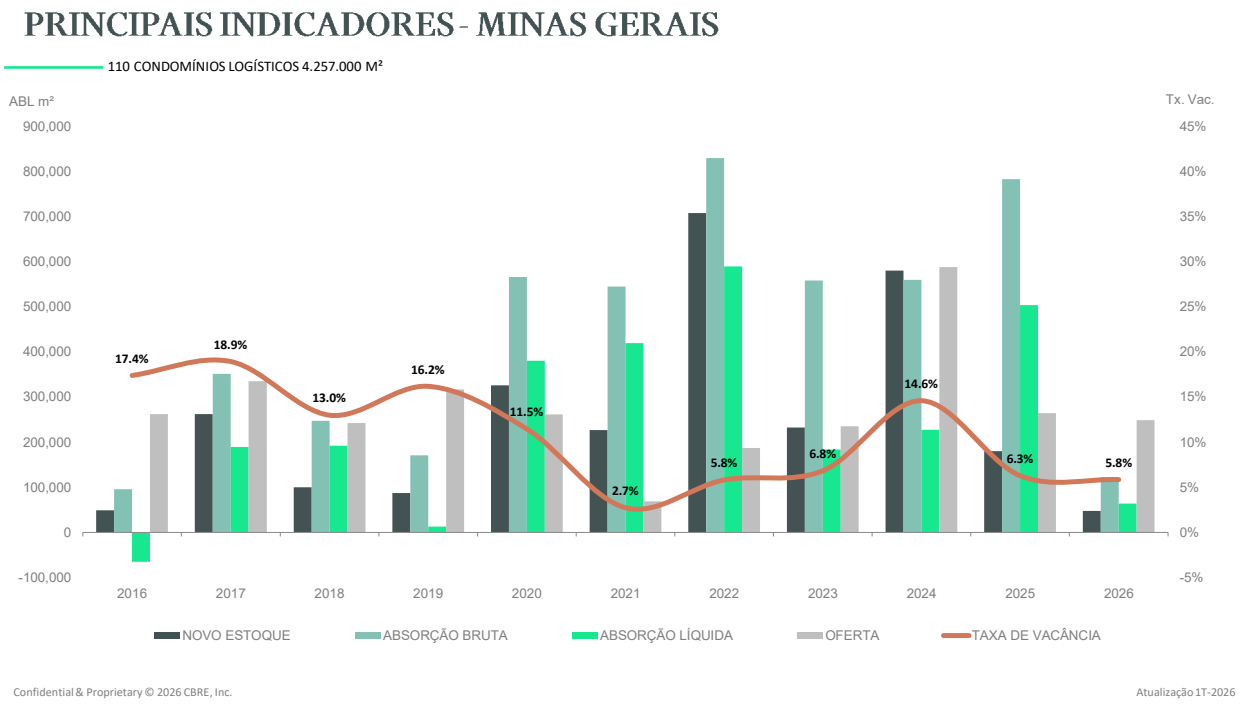
Nota-se que Contagem e Betim, por se situarem na região Metropolitana de Belo Horizonte, possuem a maior representatividade em estoque de industrial parks em Minas Gerais, somando 41% do estoque mineiro. Destaca-se também a região de Extrema vem apresentando um rápido desenvolvimento nos últimos anos, já representando um terço do estoque do estado, contando principalmente com empreendimentos no modelo BTS (Built-to-Suit) voltados para atender à demanda do mercado de São Paulo.

2.2.2 Indicadores de Oferta e Demanda

Apresentamos os principais indicadores do mercado de industrial parks:

- Novo Estoque: entende-se por novo estoque os novos empreendimentos entregues ao mercado anualmente;
- Absorção Bruta: entende-se por absorção bruta o espaço absorvido por empresas no segmento logístico/ armazenagem em industrial parks; por exemplo, uma empresa, ao migrar sua ocupação de um módulo logístico de 1.000 m² para outra de 1.500 m², resulta uma absorção bruta de 1.500 m²;
- Absorção Líquida: entende-se por absorção líquida o aumento efetivo absorvido por uma empresa, já descontado o espaço que se tornou vago nesse período; como exemplo, uma empresa que ocupava 1.000 m² em um condomínio logístico passa a ocupar 1.500 m² em outro empreendimento, a absorção líquida é de 500 m², visto que ela expandiu 500 m² de sua ocupação, representando, portanto, seu crescimento efetivo no mercado;
- Taxa de Vacância: representa o percentual de imóveis vagos no mercado sobre o estoque total.

O gráfico a seguir apresentamos a evolução dos principais indicadores no mercado de Industrial Parks no Estado desde 2015 no estado de Minas Gerais:



Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.
Atualização 1T-2026

O menor índice de vacância no período acima apresentado foi identificado no ano de 2021 em que apenas 2,7% dos imóveis estavam disponíveis para locação. Pode-se dizer que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado, ideal tanto para inquilinos como para proprietários, é entre 12% e 15%. Deste modo, podemos concluir que a vacância atual, na ordem dos 5,8%, é baixa e tende a favorecer os proprietários em virtude do menor volume de espaços disponíveis no segmento.

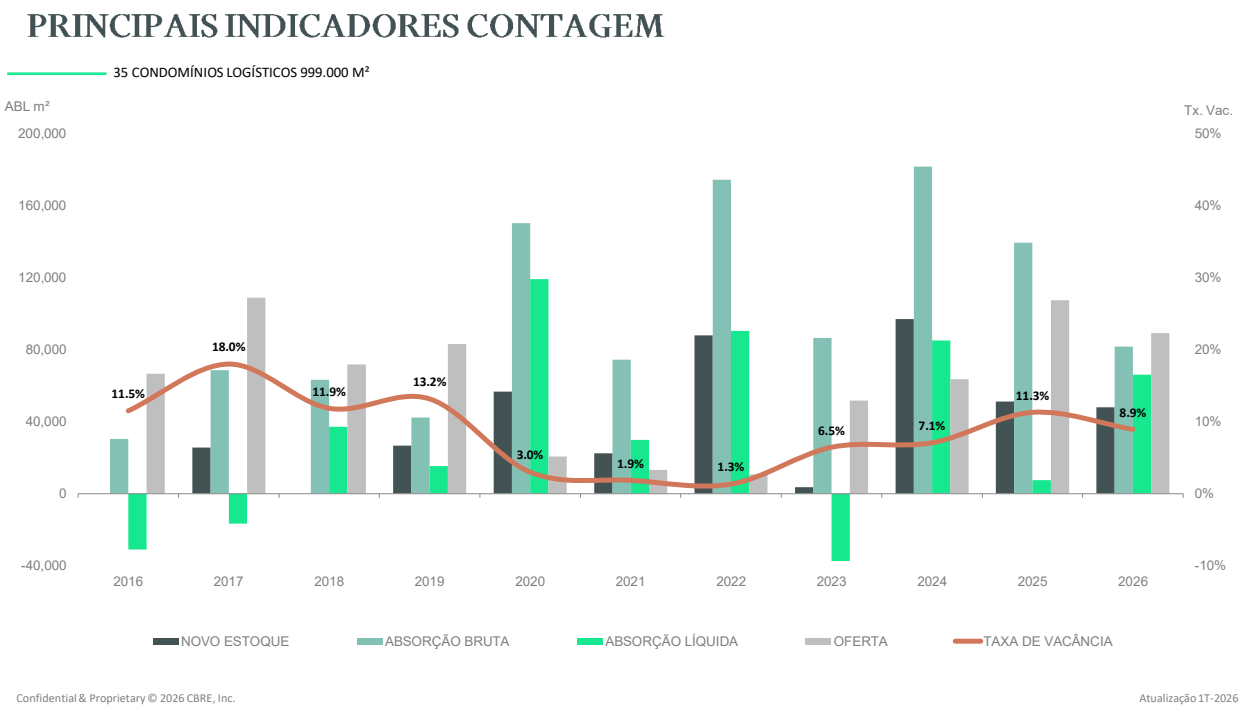
Em 2022, tanto a absorção bruta como a líquida foram recordes para o período monitorado, com aproximadamente 870.000 m² e 620.000 m² cada uma, respectivamente.

O ano de 2025 apresentou volumes recordes de absorção bruta e líquida, com 780.000 m² e 500.000 m², respectivamente, sendo superado apenas pelo ano de 2022, o que mostra um forte aquecimento do mercado e da demanda por empreendimentos logísticos no estado.

Até o primeiro trimestre de 2026, houve uma ligeira entrega de novo estoque (50.000 m²) e 63.000 m² de absorção líquida, o que levou à ligeira redução da taxa de vacância de 6.3% para os atuais 5.8%.

2.2.3 Mercado Específico | Contagem

No gráfico a seguir, apresentamos a evolução dos principais indicadores do mercado de Industrial Parks de Contagem:



O menor índice de vacância no período analisado foi identificado em 2022, quando apenas 1,3% do estoque disponível encontrava-se vago. Considerando que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado logístico situa-se geralmente entre 10% e 15%, observa-se que o mercado de Contagem apresentou, entre 2020 e 2024, níveis de vacância extremamente reduzidos, caracterizando um ambiente bastante favorável aos proprietários e evidenciando forte demanda por espaços logísticos.

Em termos de absorção, destaca-se o ano de 2024, que registrou o maior volume de absorção bruta da série histórica, com aproximadamente 180.000 m², demonstrando elevado dinamismo do mercado e forte procura por galpões logísticos na região. Já a absorção líquida atingiu seu pico em 2020, com cerca de 120.000 m², refletindo uma significativa ocupação efetiva dos empreendimentos existentes.

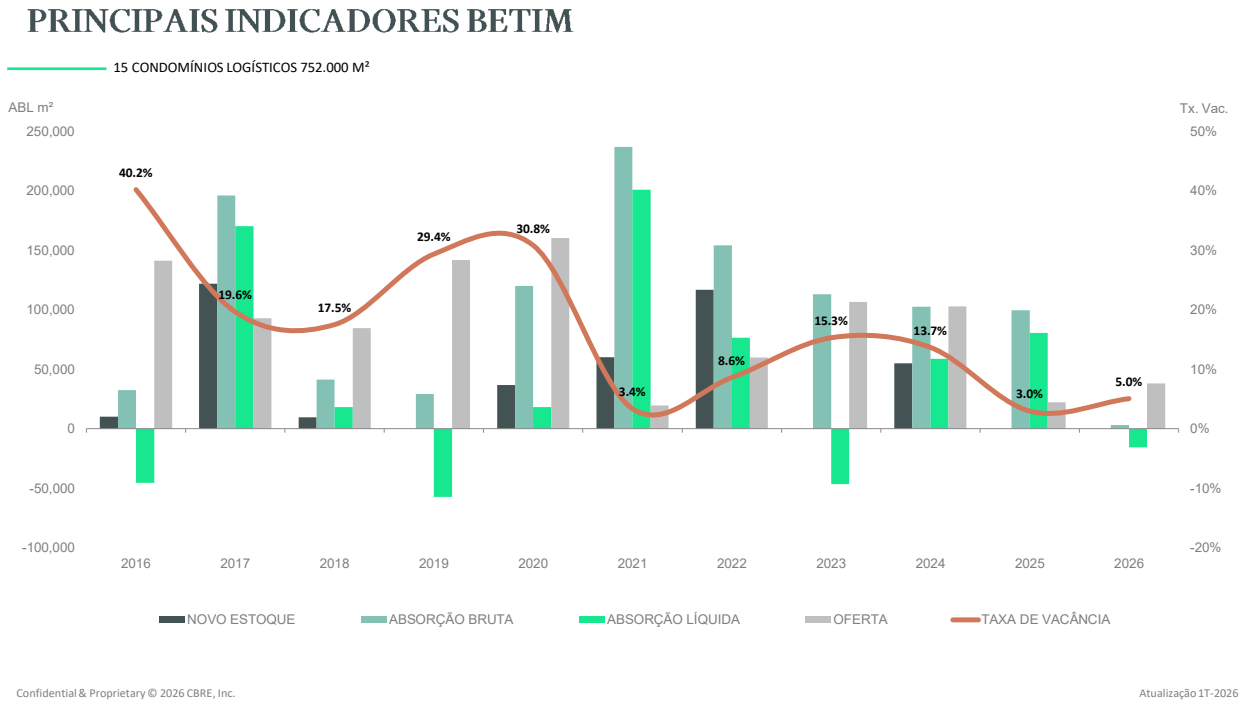
O ano de 2025 manteve patamar expressivo de atividade, apresentando aproximadamente 140.000 m² de absorção bruta, embora a absorção líquida tenha sido significativamente menor, próxima de 10.000 m², indicando que parte relevante das ocupações foi compensada por devoluções de áreas. Ainda assim, o mercado permaneceu aquecido, sustentando níveis de vacância relativamente controlados.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Até o 1º trimestre de 2026, observa-se a continuidade da expansão do mercado, com a entrega de aproximadamente 45.000 m² de novo estoque, absorção bruta próxima de 80.000 m² e absorção líquida da ordem de 65.000 m². Esse movimento contribuiu para a redução da taxa de vacância de 11,3% em 2025 para 8,9% em 2026, indicando retomada do equilíbrio entre oferta e demanda e reforçando a atratividade do mercado logístico de Contagem, que atualmente conta com cerca de 999.000 m² distribuídos em 35 condomínios logísticos.

2.2.4 Mercado Específico | Betim

No gráfico a seguir, apresentamos a evolução dos principais indicadores do mercado de Industrial Parks de Betim:



O menor índice de vacância no período analisado foi identificado em 2025, quando apenas 3,0% do estoque disponível encontrava-se vago. Considerando que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado logístico situa-se normalmente entre 10% e 15%, observa-se que o mercado de Betim apresentou forte redução da disponibilidade de áreas ao longo dos últimos anos, passando de níveis elevados de vacância para uma condição bastante favorável aos proprietários, em razão da escassez de espaços disponíveis.

Em termos de absorção, destaca-se o ano de 2021, que registrou os maiores volumes da série histórica, com aproximadamente 240.000 m² de absorção bruta e 200.000 m² de absorção líquida. Esse desempenho foi acompanhado pela redução da taxa de vacância de 30,8% em 2020 para apenas 3,4% em 2021, evidenciando um dos períodos de maior aquecimento do mercado logístico local.

O ano de 2022 também apresentou forte atividade, com cerca de 155.000 m² de absorção bruta e 75.000 m² de absorção líquida, mantendo a vacância em patamar reduzido, na ordem de 8,6%. Já entre 2023 e 2024, apesar da continuidade da demanda por galpões logísticos, observou-se aumento moderado da vacância para 15,3% e 13,7%, respectivamente, em função da entrega de novos empreendimentos e da desaceleração da absorção líquida em relação aos anos anteriores.

O ano de 2025 marcou uma nova recuperação do mercado, com aproximadamente 100.000 m² de absorção bruta e 80.000 m² de absorção líquida, volumes suficientes para reduzir a vacância ao menor nível da série histórica, de 3,0%, demonstrando forte procura pelos ativos logísticos localizados no município.

Até o 1º trimestre de 2026, observa-se um cenário de relativa estabilidade, com entrega limitada de novo estoque, absorção bruta próxima de 5.000 m² e absorção líquida ligeiramente negativa, em torno de -15.000 m². Como consequência, a taxa de vacância apresentou leve elevação para os atuais 5,0%, permanecendo, contudo, em nível bastante baixo quando comparada aos padrões considerados equilibrados para o setor. Atualmente, o mercado de Betim conta com aproximadamente 752.000 m² de ABL distribuídos em 15 condomínios logísticos, consolidando-se como um dos principais polos logísticos da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2.3 Pesquisa de Mercado

2.3.1 Galpões para Locação

A pesquisa realizada pela CBRE em junho de 2026 identificou preços pedidos de locação na região de Betim e Contagem entre R$ 25 e R$ 35/m² de ABL e transações com preços praticados entre R$ 28 e R$ 34/m² de ABL.

Os comparativos encontrados possuem especificações técnicas, localização e acesso variados, o que é refletido na variação de preços observados.

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2.4 O Mercado de Investimento Imobiliário

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

2.4.1 Investidores Nacionais

2.4.1.1 Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos built-to-suit ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). A seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários:

PRINCIPAIS INVESTIDORES POR SEGMENTO DE MERCADO IMOBILIÁRIO	
Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Carrefour, Grupo Mateus e Assaí.
Logístico:	GLP, Prologis e Log Commercial Properties.
Shopping Centers:	Allos, Iguatemi, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe.
Escritórios;Híbridos:	São Carlos, SYN, Barzel, Partage, Savoy, Brookfield,.

2.4.1.2 Fundos de Investimento Imobiliário

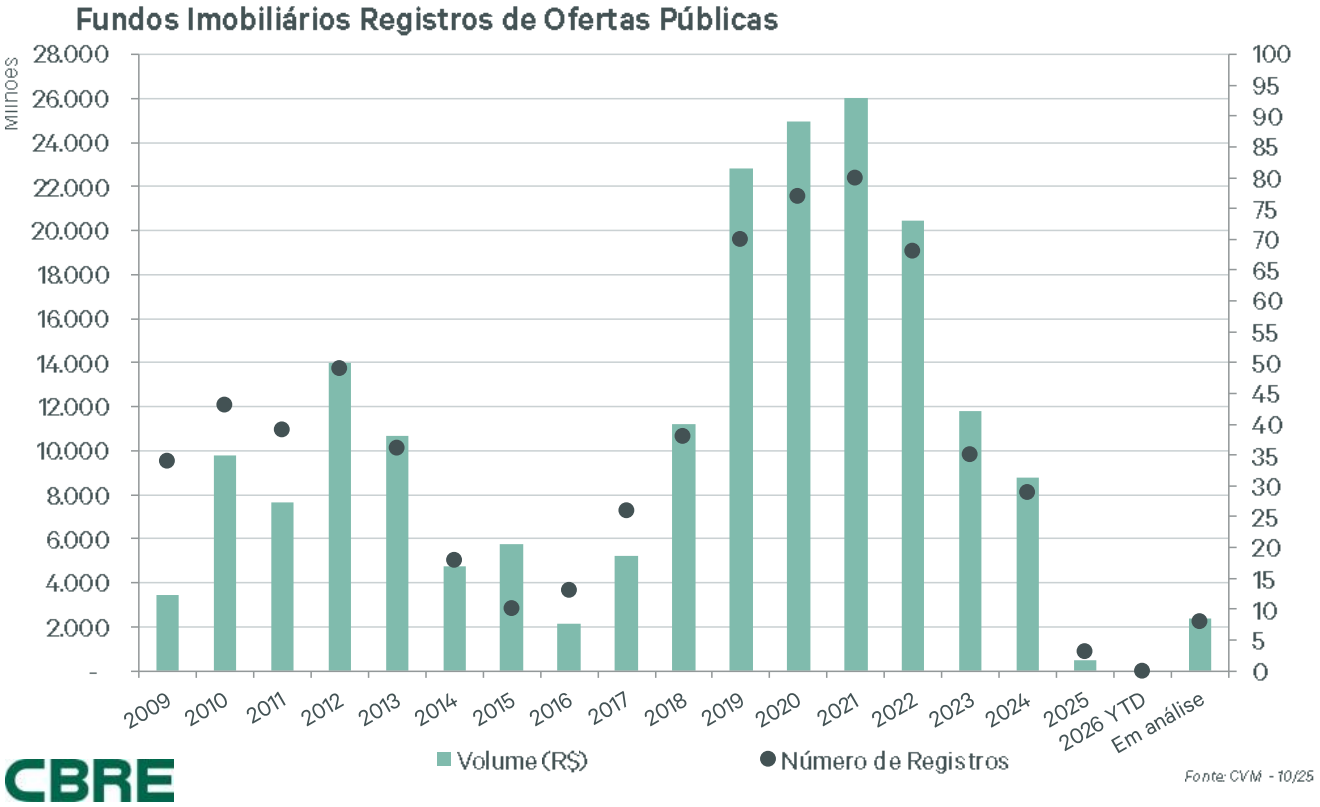
Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R$ 3,5 bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R$ 9,8 bilhões e R$ 14 bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R$ 10,7 bilhões e R$ 4,7 bilhões, respectivamente.

O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que nos anos seguintes, de 2019 a 2021, os volumes de ofertas foram recordes, com 70 a 80 registros totalizando R$ 22,8 bilhões a R$ 26 bilhões. No ano de 2022 houve uma leve queda no número de registros para 68 registros que totalizaram R$ 20,5 bilhões. Já de 2023 em diante o número de registros apresentou uma queda mais relevante, com 35 e 29 registros que totalizaram R$ 11,8 bilhões e R$ 8,8 bilhões nos anos de 2023 e 2024, respectivamente.

Em 2025, foram registradas 3 ofertas que totalizam 500 milhões. Enquanto em 2026 não houve registros até o momento, porém de existirem 7 ofertas em análise que totalizam cerca de R$ 2,4 bilhões.

2.4.1.3 Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

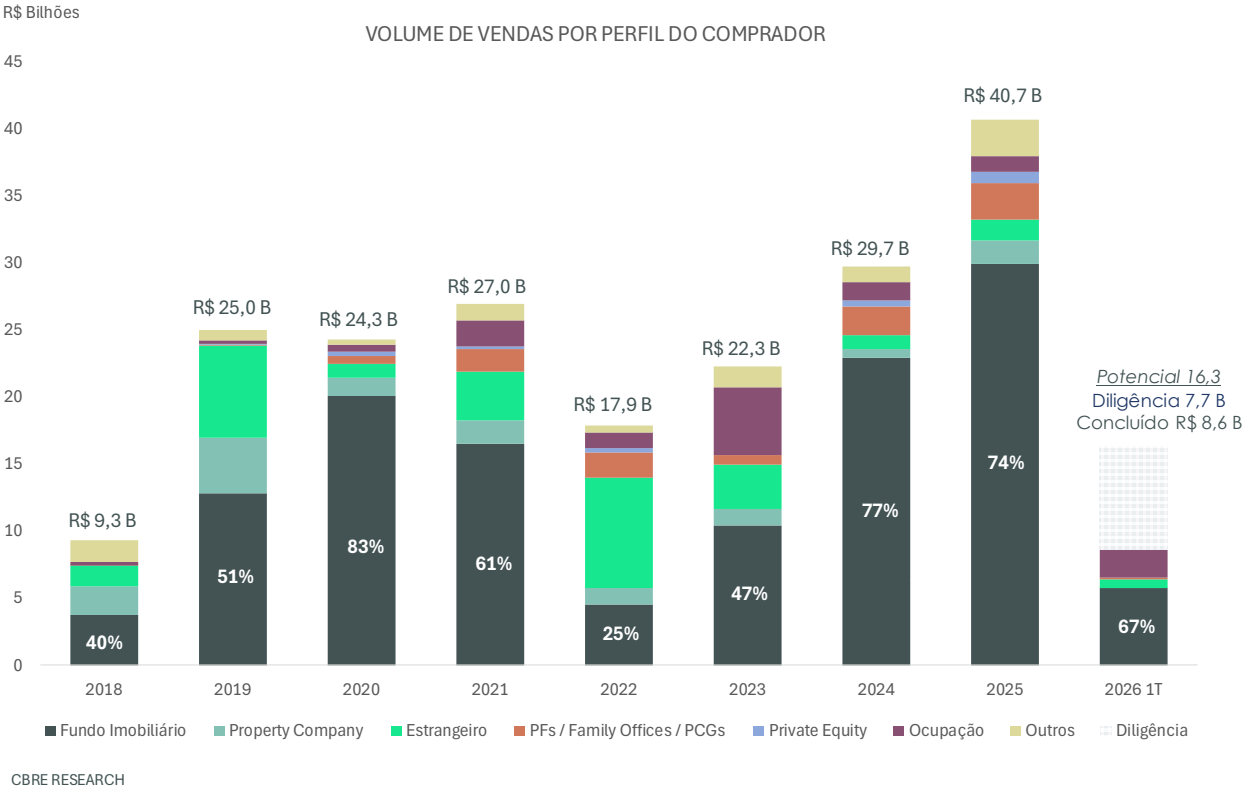
Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), permitiu maior demanda neste segmento e até aumento no "ticket" médio dos investidores. No entanto, com o aumento da taxa básica de juros (Selic), houve uma diminuição da demanda deste tipo de investidor que migrou para investimentos de renda fixa.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R$ 10 milhões e algumas alcancem até R$ 20 milhões.

2.4.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

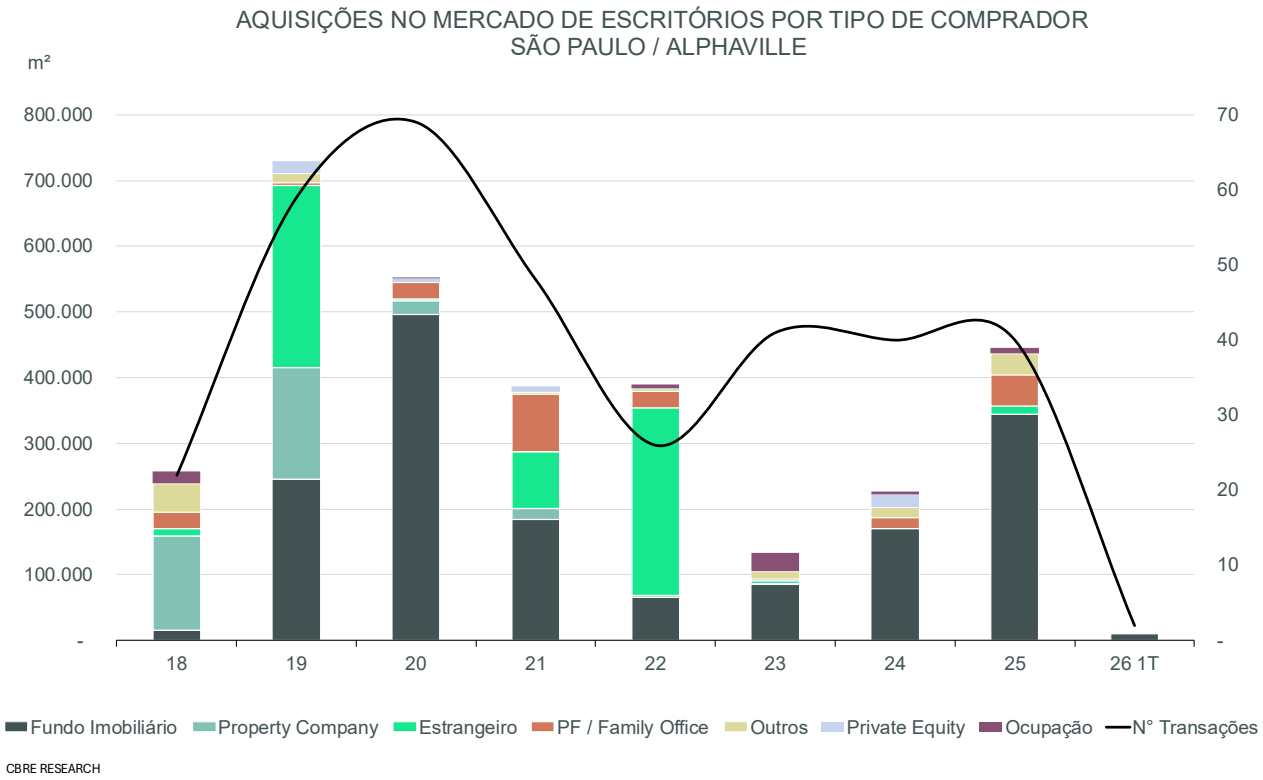
Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra o volume de vendas por perfil do comprador nos mercados mais demandados do Brasil: São Paulo e Rio de Janeiro.



CBRE RESEARCH

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



No período entre 2014 e 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 750.000 m² transacionados. Em 2020 e 2021, houve uma redução no volume de transações, porém com grande destaque para os fundos imobiliários, que se tornaram os principais compradores de imóveis aproveitando um cenário de mínima histórica na taxa básica de juros.

A partir do novo ciclo de alta na taxa básica de juros, iniciado em março de 2021, houve uma mudança no perfil dos principais compradores do mercado imobiliário. Os fundos de investimento deram espaço aos investidores estrangeiros, porém é importante destacar que houve uma redução no número de transações, sendo que os volumes apresentados em 2022 e 2023 se concentram em algumas poucas transações.

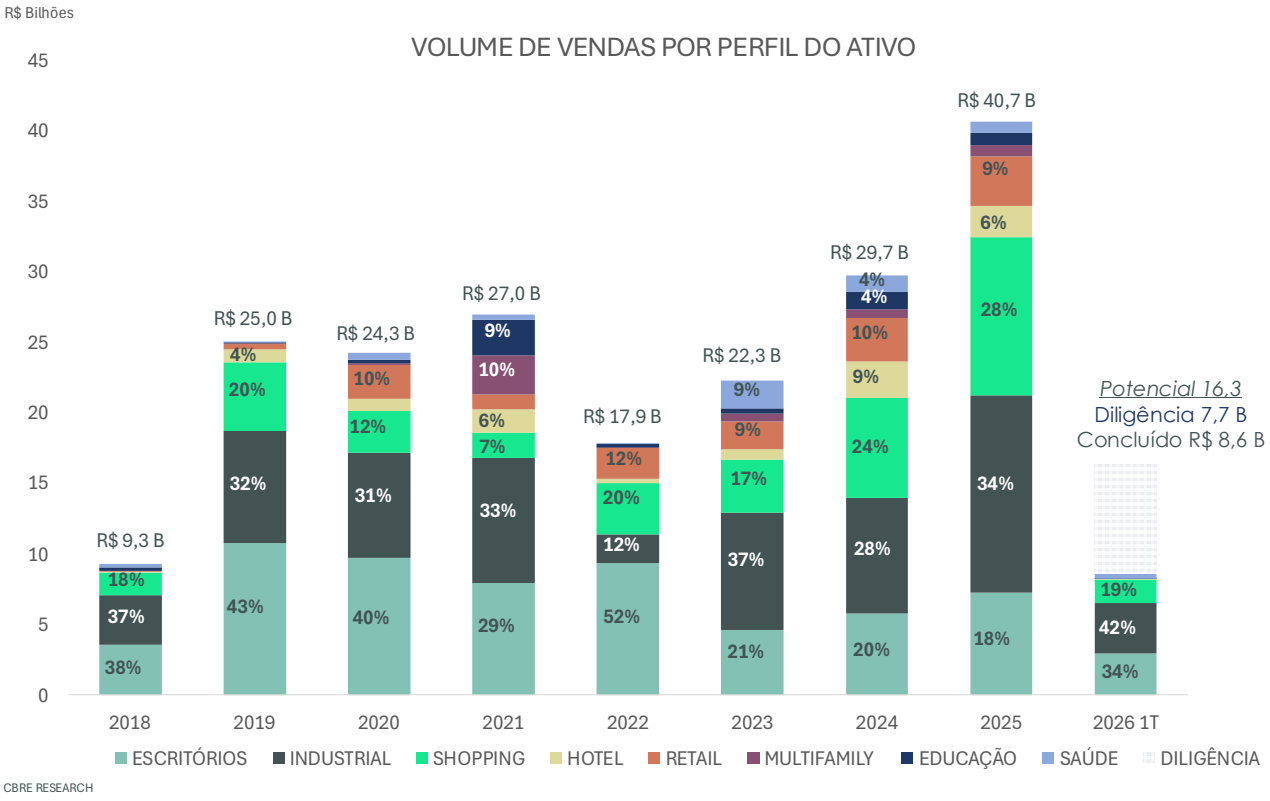
Em 2024 e 2025, as transações concretizadas têm os fundos imobiliários como principais compradores. Apesar que em 2025, observa-se o aumento de um aumento de participação das *property companies* e de outros tipos de compradores nas transações.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2.4.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

O gráfico a seguir apresenta o volume transacionado por segmento do mercado imobiliário:



2.4.4 Retorno Inicial (*Initial Yield*)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários. É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma "migração" de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem "alavancar" aquisições a um custo menor.

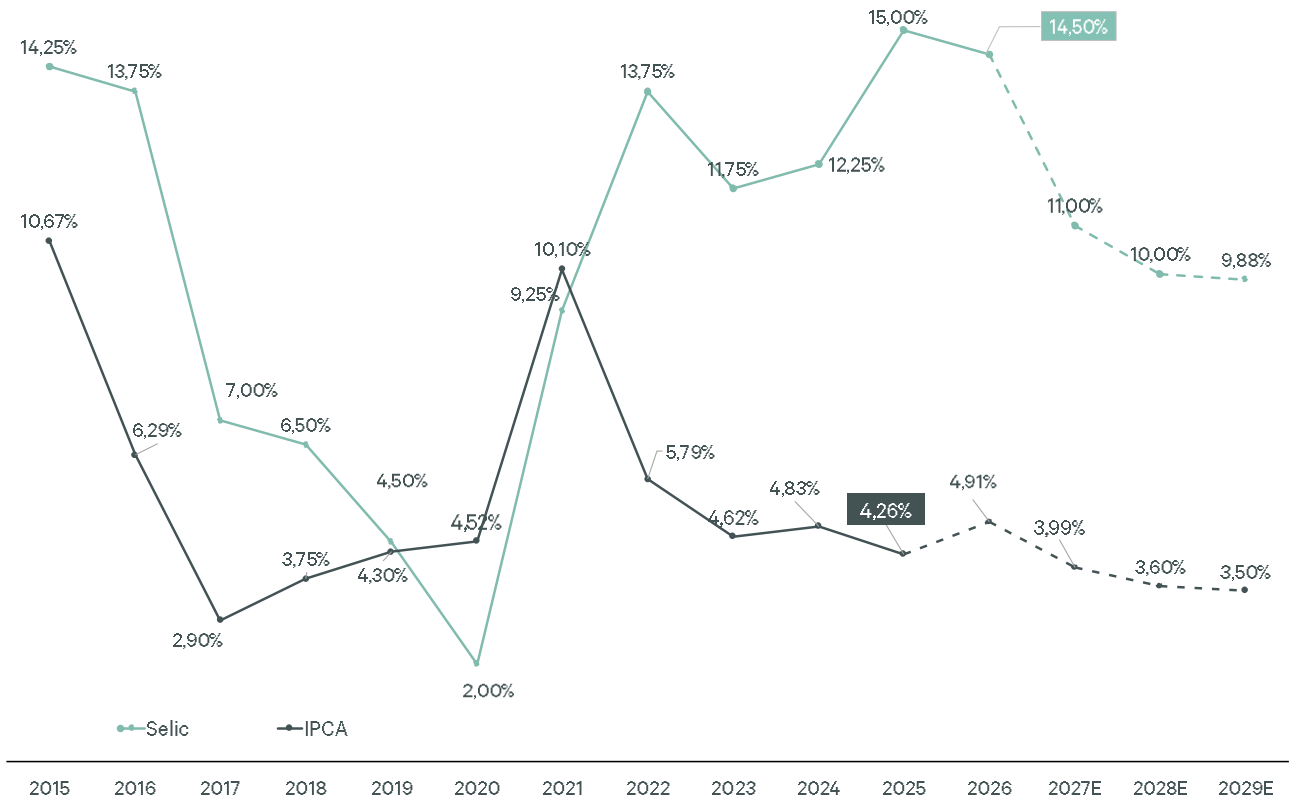
Nos últimos anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, seja aumentando para controlar a inflação ou diminuindo para estimular o consumo e/ou combater o desemprego.

Na data de valoração, a SELIC encontrava-se em 14,50% a.a.[1] e perspectiva de atingir patamares de 9,50% no longo prazo. O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica da Taxa Selic e do IPCA (inflação anual) nos últimos anos:

[1] 278ª Reunião Copom de 29 de abril de 2026.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Juros (Selic) vs. Inflação (IPCA)



Fonte: Banco Central do Brasil – BACEN e CBRE. Editado pela CBRE.

Como referência, o gráfico e a tabela a seguir apresentam os cap rates das transações e faixas de *initial yields* por tipo de escritório, respectivamente:

TIPO DE IMÓVEL	INITIAL YIELD
Industrial e Logística	7,5% - 12,0%

Fonte: CBRE Brasil – Consulta aos players do mercado, fatos relevantes e informações públicas.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

3

Análise de Valor

3.1 Considerações de Valor

3.1.1 Fatores-Chave de Valoração

- Imóvel localizado no Centro Industrial de Contagem (CINCO), uma das regiões industriais e logísticas mais consolidadas da Região Metropolitana de Belo Horizonte, com acesso estratégico à Via Expressa de Contagem, BR-381 (Fernão Dias), BR-040 e Anel Rodoviário de Belo Horizonte;
- Empreendimento com padrão construtivo moderno, especificações técnicas de alta qualidade e bom estado de conservação;
- Os galpões presentes no condomínio apresentam diferenças de características construtivas e especificações;
- O imóvel encontra-se 100% locado para diversas empresas de segmentos e portes variados, sob contratos típicos;
- O mercado logístico local tem apresentado indicadores bastante positivos quanto a demanda, com taxa de vacância baixa, sobretudo para imóveis de melhor localização e qualidade, para o segmento do imóvel em questão;
- Vocação destacada para operações de last mile, armazenagem, e-commerce, distribuição urbana e indústrias leves, segmentos que demandam proximidade aos centros consumidores da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

3.1.2 Raciocínio de Valor

3.1.2.1 Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel as características do imóvel e a realidade do mercado local, baseada na identificação de seus potenciais compradores.

Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado.

3.1.2.2 Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

No caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita do ano seguinte.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado. Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Entre os principais fatores de risco, podemos salientar:

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Comentários Sobre Taxa de Desconto e Perpetuidade

A teoria de finanças (CAPM, WACC etc.) para determinar taxas de desconto é amplamente empregada para avaliação de empresas, mas não é aplicável para avaliação de imóveis. Desta forma, procuramos ser o mais coerente possível com a realidade local.

Para estimar as taxas de desconto de um empreendimento de renda, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda, informações de players do mercado e resultados parciais de transações de venda em curso.

A CBRE está envolvida na grande maioria das transações quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou tem sido a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

Todas as transações são equalizadas, formando um banco de dados de transações padronizado. Os ativos avaliados por nós são comparados com este banco de dados para a conclusão das taxas aplicáveis a cada ativo individualmente. Contato com agentes de mercado e análise de transações de venda em andamento ajudam a identificar o pensamento atual e as tendências, tornando possível ajustar as taxas, se necessário, devido a qualquer obsolescência do nosso banco de dados.

Adicionalmente, as taxas devem refletir - além das questões de mercado citadas anteriormente - os riscos intrínsecos ao imóvel e às premissas utilizadas na projeção do fluxo de caixa, considerando as características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, etc., além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Mercados secundários ou mercados em que o timing de recuperação é mais difícil de prever, por exemplo, são os mercados que exigem taxas de desconto e taxas de capitalização mais altas do que os ativos mais bem posicionados, devido a um aumento nos riscos percebidos pelos investidores.

A seguir, as principais premissas utilizadas:

Premissas de Valor | Base Fluxo de Caixa Descontado	
Mês de Início:	Jun/26
Mês de Término:	Mai/36
Área Locável Total (m²):	17.333,00
Área Ocupada (m²):	17.333,00
Receita Potencial de Locação – Renovações*:	R$ 30,00/m² por mês
Crescimento Médio Real da Receita Potencial de Locação:	0,5% aa
Outras Receitas:	-
Despesas Operacionais:	IPTU: R$ 1,35
	Condomínio: R$ 5,00
Probabilidade de Renovação dos Contratos:	85% Renovação I 15% Nova Locação
Vacância e Rotatividade - Novas Locações:	4 meses

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Carência - Novas Locações:	4 meses
Comissões de Locação/ Renovação:	1,5 / 0,5 mês de aluguel
Conservação e Manutenção:	5,0% de receita de locação
Taxa de Desconto (Atratividade):	10,75 % ± 50 bps
Taxa de Capitalização (Ano 10):	9,50 % ± 50 bps

** As evidências de mercado se encontram no Apêndice B do presente relatório.*

A tabela a seguir resume os resultados apurados do valor de mercado para 100% do imóvel:

	Taxa de desconto		
Perpetuidade	**10,25%**	**10,75%**	**11,25%**
9,00%	62.310.000	60.360.000	58.500.000
9,50%	60.870.000	58.990.000	57.180.000
10,00%	59.580.000	57.750.000	56.000.000

Assim, as análises levam para a seguinte faixa de valor provável:

Valor de Venda para Investimento – 100% do imóvel

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

R$ 56.000.000 a R$ 62.310.000

O Fluxo de Caixa Descontado utilizado nesta análise foi anexado no Apêndice B deste relatório.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

3.2 Valoração

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para a participação no imóvel de 100% da GATTI FLEX II LOGÍSTICA CONTAGEM S/A, na data de 01 de junho de 2026, estava em torno de **R$ 59.000.000,00 (Cinquenta e Nove Milhões de Reais).**

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

3.1 Especificação da Avaliação

3.1.1 Grau de Fundamentação

Segundo o item 10 da NBR 14.653-4:2002 – Avaliação de bens, Parte 4: Empreendimentos, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

A seguir, determinamos o grau de fundamentação da avaliação em questão mediante os parâmetros estabelecidos pela norma vigente mencionada.

3.1.1.1 Grau de Fundamentação no caso do Método da Renda – Valor de Mercado

A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é apresentada a seguir:

Item	Descrição	Grau	Pontos
7.5.1.1	Análise Operacional do Empreendimento	III	3
7.5.1.2	Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
7.5.1.3	Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
7.5.1.4	Taxas de Desconto	II	2
7.5.1.5	Escolha do Modelo	II	2
7.5.1.5.1	Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
7.5.1.5.2	Cenários Fundamentados	I	1
7.5.1.5.3	Análise de Sensibilidade	II	2
7.5.1.5.4	Análise de Risco	-	-
	Total	**II**	**18**

Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, conforme os preceitos da NBR14.653-4:2002.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Apêndices

A

Fotografias

Fotografias



FACHADA



VIA DE ACESSO



VISTA DOS GALPÕES



VISTA DO GALPÃO

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.



ÁREA DE CIRCULAÇÃO



VISTA INTERNA DO GALPÃO



DOCAS



PÁTIO

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

B

Evidências de Mercado

Evidências de Mercado

Gatti Engenharia -Gatti Flex II - Homogeneização dos Elementos Comparativos de Galpões para Locação

Ref.	Nome do Galpão	Município	UF	Empresa	Situação	Data	Área Construída	Tipo	Preço Pedido (R$)	Preço Unitário	Oferta	Local.	Especif.	R$/m²	Validação
1	HCI - HEMISFÉRIO COMPLEXO INDUSTRIAL	Betim	MG	CBRE Pesquisa	Ocupação	dez/25	3.300	Transação	92.400	28	1,00	1,10	0,95	**29,40**	Ok
2	CONDOMÍNIO LOGÍSTICO SINDI INVESTIMENTOS	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Renovação	mai/25	10.493	Transação	355.930	34	1,00	1,00	0,95	**32,22**	Ok
3	TRBL CONTAGEM	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Ocupação	fev/26	56.749	Transação	1.681.600	30	1,00	1,05	0,90	**28,15**	Ok
4	RAF LOG	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Pre-Locação	dez/25	36.468	Transação	1.021.104	28	1,00	1,00	0,95	**26,60**	Ok
5	CLCT QUINTAS	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Ocupação	abr/25	15.408	Transação	524.110	34	1,00	1,00	0,95	**32,31**	Ok
6	HSI LOG - CONTAGEM	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Renovação	abr/25	35.000	Transação	1.050.000	30	1,00	1,05	0,95	**30,00**	Ok
7	LOG BETIM VIA EXPRESSA	Betim	MG	CBRE Pesquisa	Vago	jun/26	1.768	Oferta	53.040	30	0,90	1,15	0,95	**30,00**	Ok
8	CONDOMÍNIO EMPRESARIAL VIGANÓ I	Betim	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	3.500	Oferta	91.000	26	0,90	1,20	1,05	**29,90**	Ok
9	HCI - HEMISFÉRIO COMPLEXO INDUSTRIAL	Betim	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	1.510	Oferta	48.320	32	0,90	1,10	0,95	**30,40**	Ok
10	RC BUSINESS PARK	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	1.086	Oferta	38.010	35	0,90	1,05	0,90	**29,75**	Ok
11	ATTON PARK - CONTAGEM I	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	5.500	Oferta	165.000	30	0,90	1,05	1,00	**28,50**	Ok
12	CONDOMÍNIO DPC	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	8.292	Oferta	290.220	35	0,90	1,00	0,95	**29,75**	Ok
13	CENTERLOG BUSINESS PARK	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	dez/25	1.250	Oferta	36.463	29	0,90	1,05	1,00	**27,71**	Ok
14	VM5 BUSINESS PARK	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	mai/26	3.583	Oferta	118.239	33	0,90	1,05	0,95	**29,70**	Ok
	Média									31				**29,60**	**30**

Fonte: Departamento de Pesquisa da CBRE (11) 2110-9000, em consulta aos proprietários, ocupantes e representantes comerciais.

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Gatti Engenharia -Gatti Flex II

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Homogeneização dos Elementos Comparativos de Galpões para Locação

Média Aritimética Inicial	(R$/m² de área construída)	30

Média Saneada Final	(R$/m² de área construída)	30
Limite Inferior (-)	10%	27
Limite Superior (+)	10%	33

Premissas de Valor

Valor Adotado	(R$/m² de área construída)	30
Área da Situação	(m² de área construída)	35.267

Conclusão de Valor

Valor Médio	R$ 1.058.000	R$	30	/m² de AC
Limite Inferior	R$ 952.200	R$	27	/m² de AC
Limite Superior	R$ 1.163.800	R$	33	/m² de AC

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

C

Fluxo de Caixa Descontado

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

Gatti_GattiFlex_Jun26 (Amounts in BRL)

For the Years Ending	Forecast Year 1 mai-2027	Forecast Year 2 mai-2028	Forecast Year 3 mai-2029	Forecast Year 4 mai-2030	Forecast Year 5 mai-2031	Forecast Year 6 mai-2032	Forecast Year 7 mai-2033	Forecast Year 8 mai-2034	Forecast Year 9 mai-2035	Forecast Year 10 mai-2036	Forecast Year 11 mai-2037	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	5.900.298	5.900.298	6.274.658	6.367.203	6.350.905	6.367.803	6.369.969	6.435.228	6.461.579	6.500.698	6.527.489	69.456.128
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	-16.216	0	-214.779	0	0	-73.626	0	-469.499	0	-774.119
Free Rent	0	0	-43.088	0	-274.761	0	0	-44.176	0	-281.699	0	-643.724
Scheduled Base Rent	5.900.298	5.900.298	6.215.355	6.367.203	5.861.365	6.367.803	6.369.969	6.317.426	6.461.579	5.749.500	6.527.489	68.038.285
Total Rental Revenue	5.900.298	5.900.298	6.215.355	6.367.203	5.861.365	6.367.803	6.369.969	6.317.426	6.461.579	5.749.500	6.527.489	68.038.285
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	1.320.775	1.320.775	1.317.376	1.320.775	1.276.211	1.320.775	1.320.775	1.305.725	1.320.775	1.225.760	1.320.775	14.370.494
Total Other Tenant Revenue	1.320.775	1.320.775	1.317.376	1.320.775	1.276.211	1.320.775	1.320.775	1.305.725	1.320.775	1.225.760	1.320.775	14.370.494
Total Tenant Revenue	7.221.072	7.221.072	7.532.731	7.687.978	7.137.576	7.688.578	7.690.743	7.623.151	7.782.354	6.975.259	7.848.263	82.408.779
Potential Gross Revenue	7.221.072	7.221.072	7.532.731	7.687.978	7.137.576	7.688.578	7.690.743	7.623.151	7.782.354	6.975.259	7.848.263	82.408.779
Effective Gross Revenue	7.221.072	7.221.072	7.532.731	7.687.978	7.137.576	7.688.578	7.690.743	7.623.151	7.782.354	6.975.259	7.848.263	82.408.779
Operating Expenses												
IPTU	280.795	280.795	280.795	280.795	280.795	280.795	280.795	280.795	280.795	280.795	280.795	3.088.741
Condominio	1.039.980	1.039.980	1.039.980	1.039.980	1.039.980	1.039.980	1.039.980	1.039.980	1.039.980	1.039.980	1.039.980	11.439.780
Total Operating Expenses	1.320.775	1.320.775	1.320.775	1.320.775	1.320.775	1.320.775	1.320.775	1.320.775	1.320.775	1.320.775	1.320.775	14.528.521
Net Operating Income	5.900.298	5.900.298	6.211.957	6.367.203	5.816.802	6.367.803	6.369.969	6.302.376	6.461.579	5.654.485	6.527.489	67.880.259
Leasing Costs												
Leasing Commissions	0	0	46.678	0	297.658	0	0	47.857	0	305.174	0	697.367
Total Leasing Costs	0	0	46.678	0	297.658	0	0	47.857	0	305.174	0	697.367
Capital Expenditures												
FRA	295.015	295.015	310.598	318.360	290.840	318.390	318.498	315.119	323.079	282.724	326.374	3.394.013
Total Capital Expenditures	295.015	295.015	310.598	318.360	290.840	318.390	318.498	315.119	323.079	282.724	326.374	3.394.013
Total Leasing & Capital Costs	295.015	295.015	357.276	318.360	588.498	318.390	318.498	362.976	323.079	587.898	326.374	4.091.380
Cash Flow Before Debt Service	5.605.283	5.605.283	5.854.681	6.048.843	5.228.304	6.049.413	6.051.470	5.939.401	6.138.500	5.066.586	6.201.114	63.788.878
Cash Flow Available for Distribution	5.605.283	5.605.283	5.854.681	6.048.843	5.228.304	6.049.413	6.051.470	5.939.401	6.138.500	5.066.586	6.201.114	63.788.878

©2025 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Para mais informações

Odemir J. R. Vianna, MRICS
Diretor
(11) 2110-9180
odemir.vianna@cbre.com

CBRE BRASIL
DEPARTAMENTO DE VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL
Avenida das Nações Unidas, 14.171
Rochaverá, Crystal Tower – 27º andar
CEP 04794-000
São Paulo - SP
Creci J-02.569

CBRE ©2025 Todos os direitos reservados. Todas as informações incluídas neste relatório pertencentes à CBRE - incluindo, mas não se limitando, a suas operações, funcionários, tecnologia e clientes - são proprietárias e confidenciais, e são fornecidas com o entendimento de que serão mantidas em sigilo e não serão divulgadas a terceiros sem o consentimento prévio por escrito da CBRE. A CBRE e o logotipo da CBRE são marcas de serviço da CBRE, Inc. Todas as outras marcas exibidas neste documento são de propriedade de seus respectivos proprietários e o uso de tais logotipos não implica qualquer afiliação ou endosso da CBRE..

Relatório de Valoração

Portfólio Gatti – Mondovi Flex

R. Bispo Pedro Valdemar Dias, 265 – Barreiro de Cima, Betim - MG

P.VAL.CGS.79/26_v4

Relatório elaborado pela CBRE Brasil – Valoração e Aconselhamento Geral exclusivamente para MONDOVI FLEX S/A.

20 de julho de 2026



Sumário

Sumário de Valoração 2

Sumário Executivo 3

Bases de Valoração 5

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade 6

Condições e Limitações 7

Disposições Finais 10

Relatório de Valoração 11

1. Análise do Imóvel 12

1.1 Características do Imóvel 13

1.2 Planejamento Urbano 19

1.3 Considerações Legais 20

1.4 Ocupação 22

2. Condições de Mercado 23

2.1 O Mercado Industrial e Logístico 24

2.2 O Mercado de Industrial Parks de Minas Gerais 26

2.3 Pesquisa de Mercado 32

2.4 O Mercado de Investimento Imobiliário 33

3. Análise de Valor 39

3.1 Considerações de Valor 40

3.2 Valoração 43

3.1 Especificação da Avaliação 44

Apêndices 45

A. Fotografias 46

B. Evidências de Mercado 49

C. Fluxo de Caixa Descontado 52

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Sumário de Valoração

Sumário Executivo





Data do Relatório	20 de julho de 2026.
Avaliadora	A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CBRE) estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ser uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. A CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e no mundo, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte, Curitiba e Recife.
Destinatário	MONDOVI FLEX S/A
Objetivo	Determinar o valor de mercado;
Finalidade	Patrimonial;
Instrução	Conforme proposta P.VAL.CGS.79/26_v4 de 05 de maio de 2026;
Objeto	Mondovi Flex;
Tipo	Condomínio Logístico;
Localização	R. Bispo Pedro Valdemar Dias, 265 – Barreiro de Cima, Betim - MG;
Descrição do Imóvel	Condomínio logístico composto por 4 galpões;
Áreas	Área Bruta Locável Contratual (ABL): 22.030,00 m²;
Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Considerações de Valor	– Imóvel localizado na região de Betim, uma das principais regiões do mercado logístico do estado, com fácil acesso à Rodovia Fernão Dias; – Trata-se de um imóvel com construções de especificações técnicas de qualidade e bom estado de conservação; – O imóvel encontra-se 100% locado, sob contratos típicos; – O mercado logístico local tem apresentado indicadores bastante positivos quanto a demanda, com taxa de vacância baixa, sobretudo para imóveis de melhor localização e qualidade, para o segmento do imóvel em questão.
Condições de Valoração	Considerando o imóvel na situação em que se encontrava na data de valoração.
Data de Valoração Anterior	Não realizamos avaliação anterior deste imóvel para este destinatário.
Data de Valoração	01 de junho de 2026.
Opinião de Valor	**Valor de Mercado para 100% do empreendimento correspondente à participação da MONDOVI FLEX S/A:** **R$ 63.000.000,00 (Sessenta e Três Milhões de Reais)**
Grau de Fundamentação	Grau de Fundamentação II

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Bases de Valoração

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o "Red Book" do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como:

"A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação."

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o "RELATÓRIO") foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE") exclusivamente para MONDOVI FLEX S/A ("CLIENTE"), de acordo com os termos da proposta P.VAL.CGS.79/26_v4 de 05 de maio de 2026, celebrada entre a CBRE e o CLIENTE ("PROPOSTA"). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, incluindo a AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do fundo, a Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do fundo, bem como os auditores independentes e assessores jurídicos contratados por quaisquer dessas entidades no âmbito da estruturação, auditoria, administração e liquidação do fundo, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizado pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO ("PARTE AUTORIZADA" ou "PARTES AUTORIZADAS"), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA. Para todos os fins deste aviso legal, a AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda., a Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e os respectivos auditores independentes e assessores jurídicos contratados no âmbito da estruturação, administração, auditoria e liquidação do fundo serão considerados DESTINATÁRIOS autorizados do RELATÓRIO.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Condições e Limitações

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no presente documento, os trabalhos realizados estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

1. O trabalho realizado não buscou exaurir todos os aspectos referentes ao tema do presente relatório e, portanto, não abrangeu necessariamente todas as questões aplicáveis, seja sobre mercado, ambiente macroeconômico, potencial do imóvel ou do empreendimento ou mesmo apontou possíveis erros nas informações subjacentes, casos de fraude ou atos ilegais, se houver;

2. As análises, opiniões, projeções, premissas, estimativas e declarações futuras constantes no presente relatório têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, dentro das condições de mercado e conjuntura econômica na data da realização do relatório, além de estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do empreendimento. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos. Havendo modificações no cenário econômico ou mercadológica, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões do presente relatório;

3. "As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares que aparecerem no relatório têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras e se referem apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados e projeções podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes em nosso relatório podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do empreendimento podem diferir substancialmente daquelas previstas no presente relatório;

4. Poderá haver diferenças entre os resultados projetados e os reais porque os eventos e circunstâncias frequentemente não ocorrem como o esperado e essas diferenças podem ser materiais. Por conta dessas incertezas, um potencial vendedor, comprador, investidor ou qualquer parte interessada não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de transação ou investimento, sendo que o presente relatório não deve ser considerado como uma recomendação de compra, venda ou investimento. Uma transação efetiva nem sempre reflete tais elementos, podendo incluir outros, e, consequentemente, não ocorre necessariamente aos valores estimados apontados no presente relatório;

5. No melhor conhecimento da CBRE, consideraremos que todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração do relatório. A CBRE não se responsabiliza pela veracidade das informações que serviram de base para a elaboração das premissas adotadas, conforme listadas a seguir:

    a. Passadas para nós pelo proprietário do imóvel e/ou pelo destinatário do presente relatório;

    b. Elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas;

    c. Fornecidas por participantes do mercado (corretores, proprietários etc.);

6. O presente relatório foi devidamente revisado pelo destinatário para confirmar se os procedimentos realizados foram consistentes com os objetivos propostos ou quanto a possíveis divergências em relações às informações recebidas;

7. Não faz parte do escopo do nosso trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas citadas acima, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial interessado a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados. Recomendamos às partes relacionadas anteriormente que tomem todas as medidas necessárias para mitigar os riscos envolvidos, como no caso de uma transação de compra e venda, investimento ou emissão de dívida relacionadas ao imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para as demais partes;

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

8. Ao realizar este trabalho, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade das partes relacionadas ao objeto do presente relatório ou qualquer negócio a ele vinculado, seja um estruturador de veículo de investimento, coordenador, construtora, administrador, auditor etc., em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme as projeções por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da entrega do presente relatório e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração desse relatório, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições aqui informadas;

9. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre os contratos ou serviços prestados por terceiros (gestão, administração etc.) relacionados ao objeto do relatório a ser produzido, sejam eles passados, presentes ou futuros, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, despesas, custos e investimentos utilizados nas análises de valor serão efetivamente realizados;

10. Não serão consideradas quaisquer despesas de venda, aquisição ou de tributação que possam surgir em caso de alienação do objeto do presente relatório;

11. Não consideraremos qualquer saldo pendente de hipotecas, garantias, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o objeto do trabalho, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;

12. Não consideraremos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;

13. Não serão considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos federal, estadual ou municipal. Será assumido que o objeto do presente documento cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;

14. Não serão realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes atuais do imóvel, se houver, sendo considerado que eles cumprem com suas obrigações financeiras, que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou que haja quaisquer descumprimentos contratuais ou das leis;

15. Todos os cálculos serão baseados na análise das qualificações físicas do objeto em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor deste objeto;

16. Se algum dos dados ou hipóteses em que o presente relatório se basear for posteriormente considerado como incorreto, nossas conclusões de valores também podem e devem ser reconsideradas;

17. Foram consideradas as condições gerais do objeto do presente relatório, sendo que todas as medidas citadas são aproximadas;

18. A CBRE não realizou medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel, se existentes;

19. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração do trabalho, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;

20. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

    a. Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do objeto em estudo;

    b. Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, nem em posteriores alterações ou adições ao objeto em estudo;

    c. Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares estão em perfeita ordem e livres de defeitos;

    d. imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;

    e. Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

f. imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;

g. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;

h. Não há melhorias feitas pelos inquilinos, se houver, que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;

21. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação no imóvel ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental. Assim, não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos ou de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para poder determinar se o imóvel está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

    a. O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

    b. Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;

22. As tendências e riscos a serem identificados no presente relatório não foram considerados restritivos, sendo que poderá haver considerações que não fomos capazes de identificar dentro do prazo para a realização do presente trabalho. Além disso, mudanças nas condições e regulamentos do respectivo mercado podem impactar os riscos identificados e criar outros após a apresentação do presente relatório;

23. Em geral, projeções apresentam graus significativos de subjetividade e incertezas, sendo as premissas baseadas em expectativas futuras, as quais podem ser confirmadas ou não, tendo em vista que os eventos projetados podem não ocorrer devido a uma série de fatores econômicos e operacionais exógenos. Dessa forma, não há garantias de que quaisquer premissas, estimativas, projeções, resultados ou conclusões apresentadas no presente relatório de avaliação serão efetivamente observadas e/ou verificadas, no todo ou em parte. Os números observados no futuro podem ser diferentes e as diferenças podem ser significativas. Essas possibilidades não são um viés ou defeito do processo de avaliação e são reconhecidas como parte de sua natureza. Portanto, a CBRE não é responsável e não pode ser responsabilizada por quaisquer diferenças entre os resultados da avaliação e os resultados observados a posteriori;

24. A CBRE não se pronuncia se as premissas consideradas nas projeções financeiras estão corretas ou em relação à probabilidade de os resultados futuros do empreendimento atingirem os valores projetados. Deve-se enfatizar que a realização real futura da projeção depende da validade contínua das suposições nas quais elas se baseiam. Qualquer conselho, opinião ou recomendação fornecida pela CBRE como parte do trabalho não deve constituir qualquer forma de garantia que a CBRE determinou ou previu eventos ou circunstâncias futuras;

25. Nosso relatório será de uso exclusivo do destinatário a quem se dirige e para a finalidade aqui definida, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros, seja à totalidade ou parte de seu conteúdo;

26. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do relatório de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com o imóvel avaliado, e (ii) pelo retorno do investimento a ele relacionado;

27. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no relatório de avaliação, efetuada por terceiros, ou mesmo representados por seus administrador e/ou gestores, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição de veículos financeiros, pelo coordenador líder destes e/ou pelos potenciais investidores.

28. A vistoria foi realizada nos dias 10 e 11 de junho de 2026.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Disposições Finais

Independência	Ressaltamos que a relação entre a CBRE e CONTRATANTE não afeta a independência e a objetividade de nosso trabalho. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no objeto de análise desta proposta e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução deste estudo estão condicionados a nossa opinião a ser expressa.
Conflito de Interesses	Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.
Publicação	Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, poderá ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá. Nosso relatório será elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Desta forma, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV
CREA N.º 172.783/D
Diretor

Para e em nome de:
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Relatório de Valoração

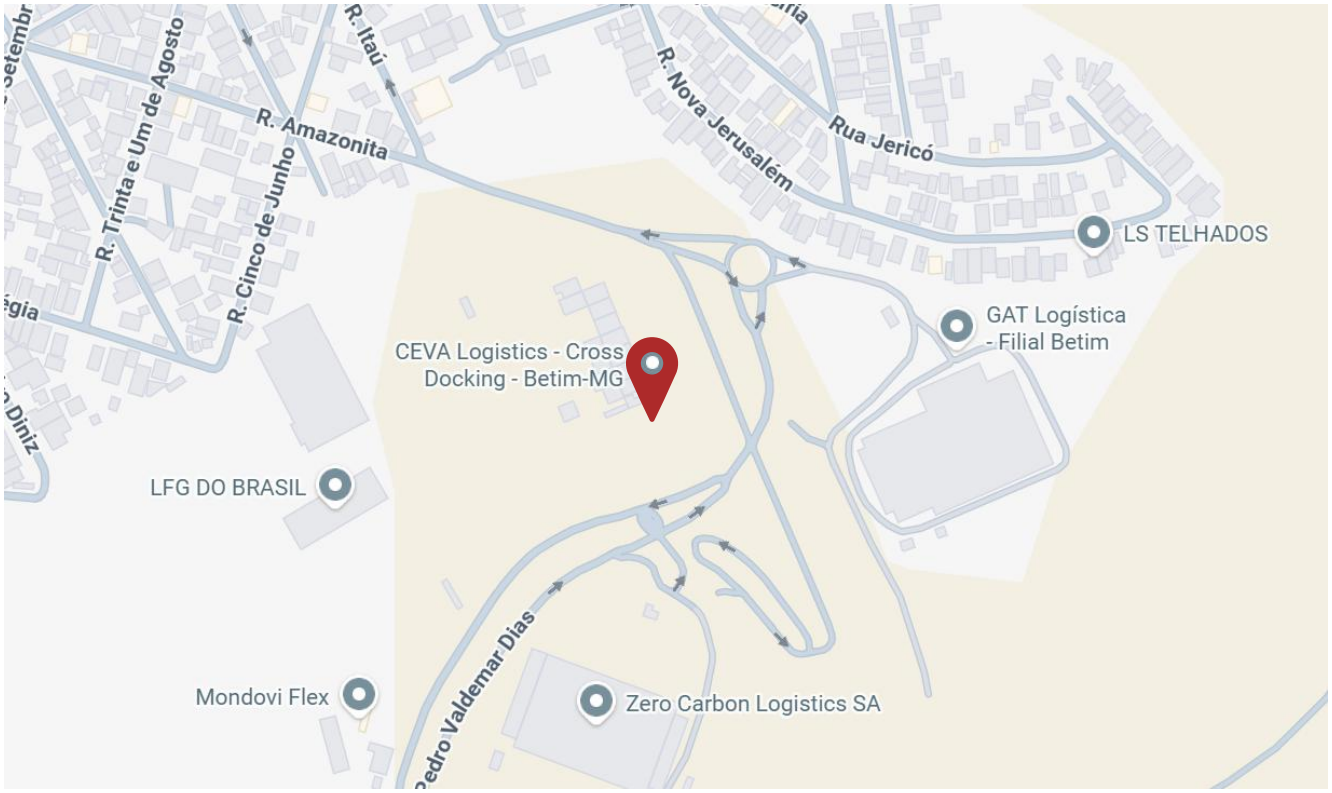
1

Análise do Imóvel

1.1 Características do Imóvel

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado na R. Bispo Pedro Valdemar Dias, 265, Barreiro de Cima, no município de Betim, estado de Minas Gerais.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

1.1.2 Situação

O imóvel está situado na região leste do município de Betim, com fácil acesso à Rodovia Fernão Dias.

Como referência, o imóvel está a cerca de:

- Em frente ao Mondovi Locações;
- 2,7 km da Rod. Fernão Dias (BR-381);
- 7,8 km do centro de Contagem;
- 13,5 km do Anel Rodoviário Celso Mello Azevedo;
- 25 km do centro de Belo Horizonte;
- 58 km do Aeroporto Internacional de Confins;
- 450 km do Rio de Janeiro;
- 570 km de São Paulo.

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.



PLANTA DE SITUAÇÃO

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O imóvel em questão está localizado no município de Betim, na Região Metropolitana de Belo Horizonte, inserido próximo ao Distrito Industrial Jardim Piemont Sul, uma das principais áreas logísticas e industriais da região. Sua localização permite acesso facilitado à Rodovia BR-381 (Fernão Dias), importante corredor de transporte que interliga Belo Horizonte a São Paulo e se conecta às principais rodovias do estado de Minas Gerais, favorecendo o escoamento de mercadorias e a distribuição regional.

A ocupação do entorno imediato do imóvel é caracterizada por uso predominantemente industrial e logístico, associado à presença de galpões de armazenagem, centros de distribuição, instalações industriais e empreendimentos voltados às atividades de transporte e logística. A localização próxima à BR-381 (Rodovia Fernão Dias) favorece o escoamento de mercadorias e o acesso aos principais eixos viários da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Nas proximidades do imóvel observam-se empreendimentos industriais de grande porte, além de condomínios logísticos e áreas destinadas a atividades produtivas e de armazenagem. Em direção ao sul e sudoeste, predominam instalações industriais e logísticas implantadas ao longo do corredor da Fernão Dias, enquanto ao norte e noroeste encontram-se bairros residenciais consolidados, como Amazonas, Imbiruçu, Capelinha e Vila Boa Esperança, que oferecem suporte de mão de obra, comércio e serviços para as atividades econômicas instaladas na região.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

O entorno também apresenta áreas ainda não urbanizadas e remanescentes vegetados, além de terrenos em processo de desenvolvimento, refletindo o potencial de expansão urbana e industrial observado neste setor do município de Betim.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

A área é atendida por concessionárias de serviços públicos básicos: água, energia, comunicações, conservação de vias públicas, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e serviços postais.

1.1.5 Comunicações

Em termos de acessibilidade viária, o imóvel beneficia-se de localização estratégica em Betim, com acesso rápido à Rodovia BR-381 (Fernão Dias), um dos principais corredores rodoviários do país e eixo fundamental de ligação entre Belo Horizonte, São Paulo e os principais mercados consumidores e industriais da Região Sudeste. A partir da BR-381, também há conexão facilitada com a BR-262, Via Expressa de Contagem e Anel Rodoviário de Belo Horizonte, permitindo eficiente distribuição de mercadorias e deslocamento de pessoas.

Quanto ao transporte urbano, a região é atendida por linhas regulares de ônibus municipais e metropolitanas que conectam os bairros Amazonas, Imbiruçu, Capelinha e adjacências às áreas centrais de Betim, Contagem e Belo Horizonte. A oferta de transporte coletivo atende tanto a população residente quanto aos trabalhadores vinculados aos empreendimentos industriais, logísticos e comerciais instalados na região, proporcionando integração com os principais terminais de transporte da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Em termos de transporte aéreo, o imóvel encontra-se a aproximadamente 58 km do Aeroporto Internacional de Belo Horizonte – Tancredo Neves (Confins), principal terminal aéreo do estado de Minas Gerais, responsável por operações domésticas e internacionais de passageiros e cargas. O acesso é realizado principalmente pela BR-381 e pela MG-010 (Linha Verde), permitindo deslocamento eficiente para viagens corporativas e operações logísticas que demandem integração com o modal aéreo.

1.1.6 Descrição

1.1.6.1 Terreno

O terreno é formado por uma poligonal irregular, com relevo originalmente acidentado e atualmente plano após obras de terraplenagem e as construções dispostas em diferentes platôs, encerrando uma área total de 68.653,32 m², de acordo com documentos recebidos.

1.1.6.2 Construções

O imóvel é composto por 4 (quatro) galpões de uso logístico, área administrativa e construções de apoio, e totalizam 22.030,00 m² de área bruta locável.

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Composição Física e Uso Atual

Os galpões possuem configurações semelhantes entre si e, de modo geral, possuem a seguinte composição:

- Térreo: área de galpão e sanitários;
- Mezanino: área de escritórios, sanitários, administrativo, copa;
- Apoio: guarita, depósito e áreas técnicas.

Os módulos apresentam configuração predominantemente retangular, com pé-direito de entre aproximadamente 8 e 10 metros, piso industrial de alta resistência de 4 ton/m² e cobertura metálica. Todos os galpões possuem configuração front-load, com docas posicionadas em apenas uma das fachadas longitudinais da edificação.

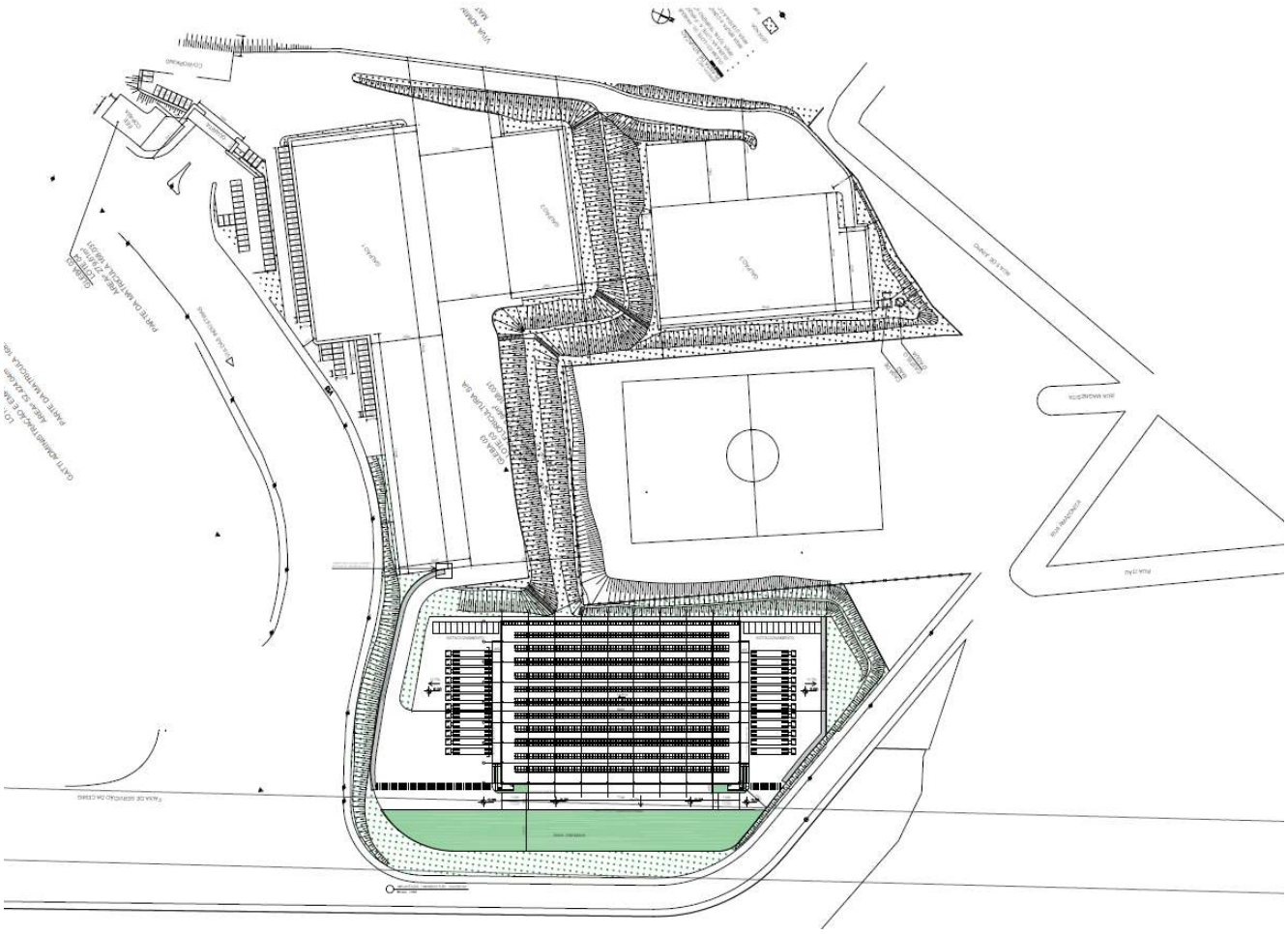
Características Construtivas

A seguir uma descrição dos acabamentos dos principais ambientes:

LOCAL	PISO	PAREDES	TETO
Galpões	Concreto armado de alta resistência	Pintura látex e chapas metálicas	Telhas sanduíche
Administrativo	Cerâmico	Tinta látex	Forro modular
Vestiário	Cerâmico	Cerâmico	PVC

A seguir, apresentamos a planta de implantação do empreendimento, fornecida pelo cliente.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

1.1.6.3 Instalações e Equipamentos

Instalações e Equipamentos	
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	Reservatório de água potável e de incêndio; Sistema de incêndio – J3.
Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	Abastecimento de energia feito pela concessionária local.
Sistema de Segurança Predial:	Controle de acesso para carros, caminhões e pessoas. Circuito fechado de TV cobrindo as áreas comuns do empreendimento com monitoramento na sala de segurança (portaria).
Serviços aos Ocupantes e/ou Visitantes:	Estacionamento para veículos e caminhões.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.1.7 Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas que nos foram fornecidas pelo cliente.

Para efeito deste trabalho, consideramos a área locável de 22.030,00 m², conforme indicado no *rent-roll* fornecidos pelo cliente.

Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas:

Quadro de Áreas						
	Armazenagem (m^2)	Marquise (m^2)	Apoio (m^2)	Portaria (m^2)	Utilidades (m^2)	Total (m^2)
GALPÃO 1	**6.190,82**	**1.296,40**	**215,02**	**40,33**	**27,46**	**7.770,04**
GALPÃO 2	**1.548,04**	**473,20**	**53,77**	**10,08**	**6,87**	**2.091,96**
GALPÃO 3	**3.894,02**	**309,00**	**135,25**	**25,37**	**17,27**	**4.380,91**
GALPÃO 4	**6.749,22**	**717,84**	**234,42**	**43,97**	**29,94**	**7.775,39**
Total	**18.382,10**	**2.796,44**	**638,46**	**119,75**	**81,54**	**22.018,29**

QUADRO DE ÁREAS FORNECIDO PELO CLIENTE

1.1.8 Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel apresenta um bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.

As fotografias do imóvel estão no Apêndice A do presente relatório.

1.1.9 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco nenhum.

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.2 Planejamento Urbano

1.2.1 Enquadramento

Não fizemos consulta aos órgãos públicos competentes e à legislação em vigor. Visto que o prédio já está construído, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.3 Considerações Legais

1.3.1 Titulação

Recebemos cópias da certidões de matrículas do imóvel, onde constam os principais detalhes descritos a seguir:

Matrícula 180.140	
N°:	180.140
Proprietário:	Mondovi Flex S/A
Cartório:	Serviço Registral Imobiliário de Betim/MG
Área de Terreno:	55.512,94 m²
Área Construída:	-
Data:	13/09/2023
Matrícula 186.714	
N°:	186.714
Proprietário:	Mondovi Flex S/A (65,16067%) | Mondovi Locações S/A (34,83933%)
Cartório:	Serviço Registral Imobiliário de Betim/MG
Área de Terreno:	13.140,38 m²
Área Construída:	-
Data:	29/12/2025
Área de Preservação:	23.800 m²
Faixa de Servidão CEMIG:	8.065,60 m²
Faixa de Servidão GASMIG:	957,87 m²

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópia do IPTU de 2026 para o imóvel em questão. As principais informações estão resumidas na tabela a seguir:

Inscrição - 000240750230001	
Contribuinte:	Mondovi Flex S/A
Tipo de edificação:	Comercial – Galpão
Área de Terreno:	55.512,94 m²
Área Construída:	14.548,48 m²
Valor Venal:	R$ 29.545.318,98

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Valor do Imposto:	R$ 311.251,87
Inscrição - 00151001012001	
Contribuinte:	Mondovi Flex S/A
Tipo de edificação:	Lote – Vago
Área de Terreno:	13.140,38 m²
Área Construída:	-
Valor Venal:	R$ 3.207.073,99
Valor do Imposto:	R$ 12.426,67

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.4 Ocupação

De acordo com as informações recebidas pelo cliente e vistoria realizada no local, o imóvel encontra-se 100% ocupado, mediante contratos de locação típicos.

No quadro abaixo apresentamos de maneira resumida os dados dos contratos:

Ocupação Atual				
Locatário	**Área Locável* (m²)**	**Data de Início**	**Data de Término**	**Aluguel Vigente em Jun/26 (R$/mês) ****
Matryx Industria E Comercio	536	10/05/2021	09/05/2027	12.344
Lfg Do Brasil Ltda	520	17/03/2023	16/03/2028	14.241
Dnl Comércio E Serviços Ltda	1.671	09/06/2023	08/06/2026	36.583
Ceva Logistics Ltda	4.043	01/07/2023	-	93.223
Precious Group Importacao E Exportacao	530	25/01/2024	24/01/2027	13.894
Trier Administradora De Bens	2.062	02/01/2024	01/01/2027	51.550
E V S Express Transportes Ltda	523	27/02/2024	26/02/2029	14.289
Proxys Comercio Eletronico Ltda	523	16/02/2024	15/02/2027	13.147
Rondolog Transportes Ltda	928	01/03/2024	28/02/2027	24.295
Junco Industria E Comercio	523	02/05/2024	01/05/2028	13.799
Futura Log Ltda	919	12/06/2024	11/06/2027	23.221
Fs Transportes Locacoes E Agendamentos Ltda	523	01/08/2024	31/07/2029	13.769
Dcb Distribuidora Cirurgica Brasileira Ltda	2.275	01/09/2024	31/08/2027	47.838
Lukma Minas Industria E Comercio	2.106	01/01/2025	31/12/2028	50.504
Distribuidora De Cosmeticos Modena Ltda	526	09/05/2025	08/05/2028	13.010
Nova Era Express Transportes Ltda	523	20/10/2025	19/10/2028	13.316
Ministério Público Do Estado De Minas Gerais	2.777	14/11/2025	13/11/2030	76.368
Alpha Beta Transporte Ltda	520	09/02/2026	08/02/2029	13.517
Total	**22.030***			**538.907**

(*) Área locável segundo os contratos vigentes.

(**) Aluguel de acordo com informações recebidas do cliente.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2

Condições de Mercado

2.1 O Mercado Industrial e Logístico

2.1.1 Histórico e Principais Regiões

As primeiras indústrias surgiram no Brasil no final do século 19 e início do século 20, com o desenvolvimento da economia cafeeira cujos lucros proporcionaram investimentos em outras atividades econômicas. Inicialmente, essa atividade representava uma baixa participação na economia nacional, uma vez que a economia agrícola era muito forte e muitos produtos industrializados eram importados para o país.

A recessão de 1929 demonstrou a fragilidade da economia brasileira e trouxe a necessidade de diversificação de sua produção econômica. A partir da década de 1930 teve início o processo de industrialização do Brasil. Ao longo dessa e das décadas subsequentes, inúmeras medidas políticas foram tomadas para impulsionar a aceleração da atividade industrial, ganhando maior dimensão na década de 1960 quando inúmeros investimentos em energia e transportes, aliados a medidas políticas, favoreceram o crescimento industrial, ao mesmo tempo que permitiram a chegada de multinacionais ao país no período denominado pelos historiadores como a fase de internacionalização da economia brasileira. Ao longo das décadas de 1980 e 1990 o Brasil passou a adotar políticas de competitividade e modernização dos processos industriais, época em que a participação no Produto Interno Bruto (PIB) da indústria era de cerca de 45%.

Atualmente a atividade industrial brasileira detém 24,7% do PIB do país, emprega mais de 11,5 milhões de trabalhadores e responde por cerca de 68,7% das exportações brasileiras, segundo o Perfil da Indústria Brasileira, de acordo com a Confederação Nacional da Indústria (CNI).

Comparado aos países desenvolvidos, o processo de industrialização brasileiro ocorreu relativamente tarde e, portanto, recente. Esta atividade está diretamente relacionada ao empreendimento imobiliário que trataremos a seguir:

2.1.2 O Mercado de Condomínios Logísticos (*Industrial Parks*)

O estoque total do mercado logístico-industrial no Brasil é dividido em três tipos de imóveis: imóveis industriais, centros de distribuição e parques logísticos.

- Imóveis industriais referem-se a galpões industriais localizados individualmente (geralmente ocupados por uma única empresa);
- Centros de distribuição referem-se a galpões de armazenagem localizados individualmente (geralmente ocupados por uma única empresa);
- Parques logísticos referem-se a centros de distribuição compostos por galpões modulares em formato de condomínio, onde as despesas são rateadas e podem ser disponibilizados para diversas empresas.

O país possui um estoque total de mais de 226 milhões m² de área construída, a maior parte concentrada em galpões isolados.

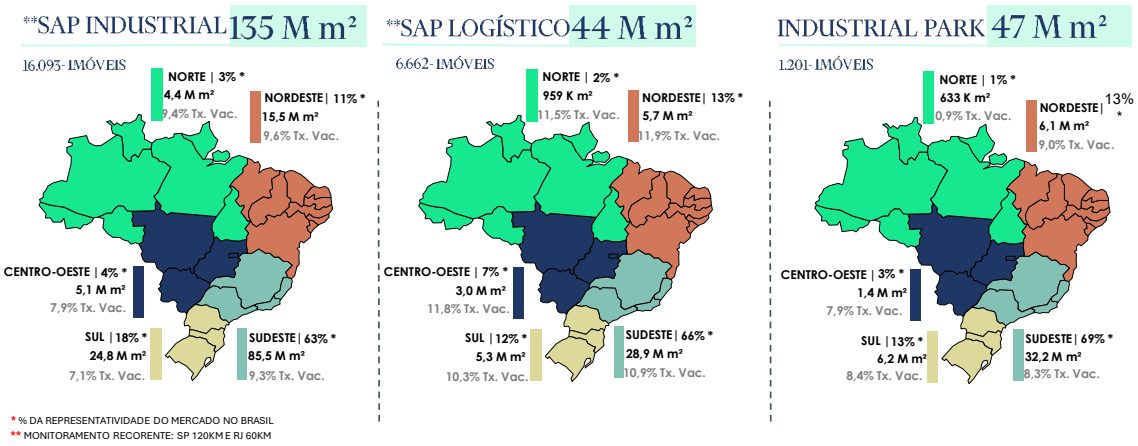
Ao analisar sua distribuição geográfica, a maior concentração se encontra nas regiões Sudeste e Sul do Brasil, regiões onde o desenvolvimento industrial do país teve início:

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

SAP INDUSTRIAL
SAP LOGÍSTICO
INDUSTRIAL PARK

226 M m²
23.956 IMÓVEIS

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DO MERCADO INDUSTRIAL & LOGÍSTICO NO BRASIL POR PERFIL DOS IMÓVEIS



Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.

Atualização 1T-2026

O Sudeste lidera a industrialização do Brasil, concentrando cerca da metade do PIB nacional e isso se reflete na participação da região de quase 58% no estoque nacional: mais de 135 milhões de metros quadrados de área construída em parques logísticos e armazéns autônomos.

A região Sul representa, do ponto de vista econômico, o segundo maior polo industrial do Brasil e responde por mais de 40 milhões de m² de área construída em parques logísticos e galpões autônomos, o que representa cerca de 18% do estoque total acima.

Numerosos clusters industriais têm se deslocado para novas regiões em busca de incentivos fiscais, abundância de mão de obra e baixos custos de instalação. Atualmente, a região Nordeste possui mais de 27 milhões de m² de área construída e representa cerca de 12% de todo o estoque industrial construído no Brasil.

2.2 O Mercado de Industrial Parks de Minas Gerais

2.2.1 Estoque

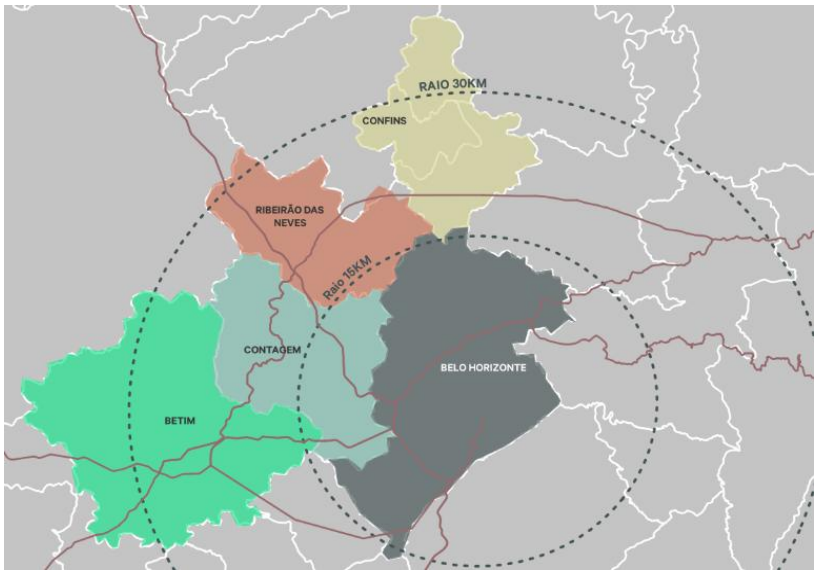
Minas Gerais corresponde a segunda maior concentração de estoque de imóveis logísticos e industriais do país, com cerca de 4,2 milhões de metros quadrados, distribuídos em 110 industrial parks. A seguir, apresentamos a evolução de estoque ao longo dos últimos anos:



Esta totalidade de estoque divide-se em diferentes regiões a partir de raios que saem da capital mineira:

ESTOQUE POR RAIO – MINAS GERAIS

110 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 4.257.000 M²



RAIO 15 KM

4T.25	1T.26
Estoque: 1,1 M m²	Estoque: 1,1 M m²
Taxa de Vacância: 10,4%	Taxa de Vacância: 8,3%

RAIO 15-30 KM

4T.25	1T.26
Estoque: 985 K m²	Estoque: 985 K m²
Taxa de Vacância: 3,8%	Taxa de Vacância: 4,9%

RAIO >30 KM

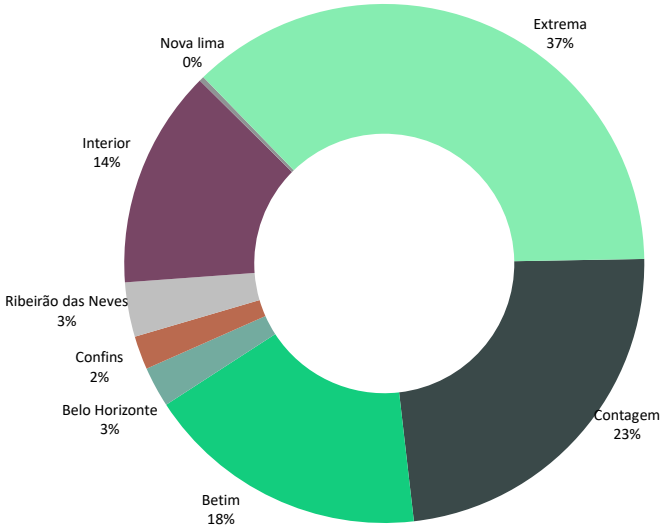
4T.25	1T.26
Estoque: 2,2 M m²	Estoque: 2,2 M m²
Taxa de Vacância: 5,4%	Taxa de Vacância: 5,0%

Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.
Atualização 1T-2026

A seguir apresentamos a divisão do estoque total de industrial parks de Minas Gerais por cidade:

DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE - MINAS GERAIS

110 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 4.257.000 M²



Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.
Atualização 1T-2026

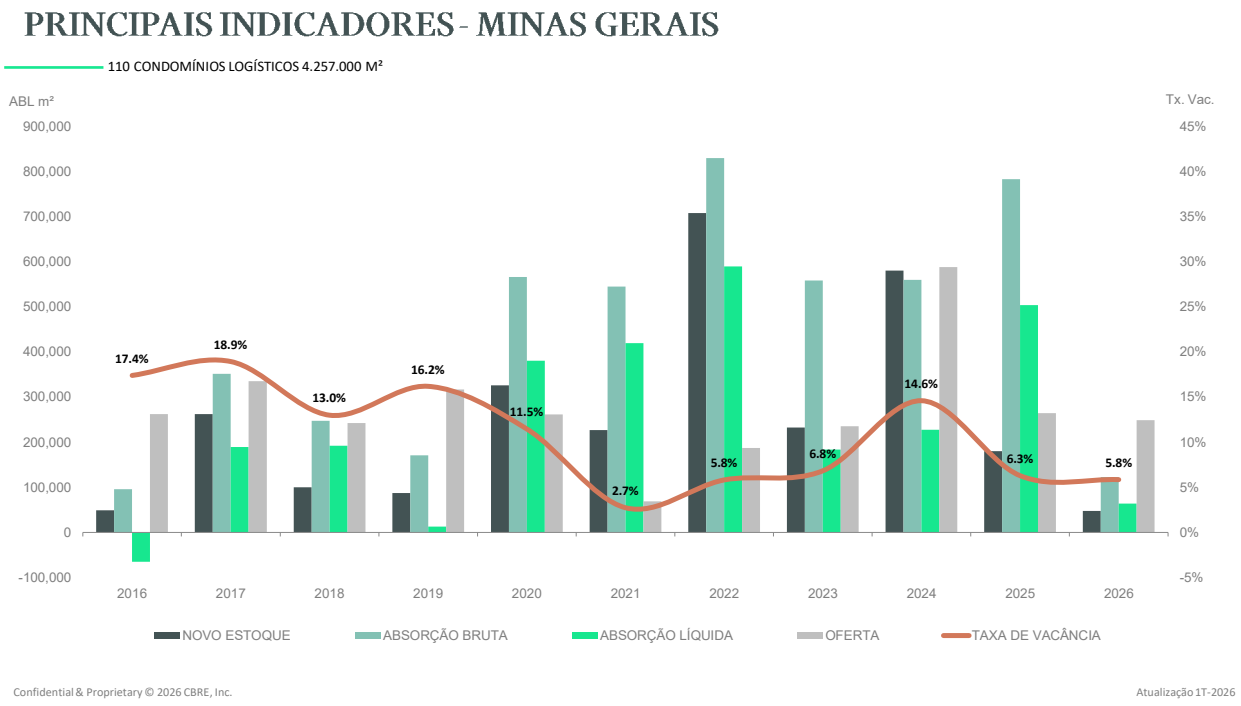
Nota-se que Contagem e Betim, por se situarem na região Metropolitana de Belo Horizonte, possuem a maior representatividade em estoque de industrial parks em Minas Gerais, somando 41% do estoque mineiro. Destaca-se também a região de Extrema vem apresentando um rápido desenvolvimento nos últimos anos, já representando um terço do estoque do estado, contando principalmente com empreendimentos no modelo BTS (Built-to-Suit) voltados para atender à demanda do mercado de São Paulo.

2.2.2 Indicadores de Oferta e Demanda

Apresentamos os principais indicadores do mercado de industrial parks:

- Novo Estoque: entende-se por novo estoque os novos empreendimentos entregues ao mercado anualmente;
- Absorção Bruta: entende-se por absorção bruta o espaço absorvido por empresas no segmento logístico/ armazenagem em industrial parks; por exemplo, uma empresa, ao migrar sua ocupação de um módulo logístico de 1.000 m² para outra de 1.500 m², resulta uma absorção bruta de 1.500 m²;
- Absorção Líquida: entende-se por absorção líquida o aumento efetivo absorvido por uma empresa, já descontado o espaço que se tornou vago nesse período; como exemplo, uma empresa que ocupava 1.000 m² em um condomínio logístico passa a ocupar 1.500 m² em outro empreendimento, a absorção líquida é de 500 m², visto que ela expandiu 500 m² de sua ocupação, representando, portanto, seu crescimento efetivo no mercado;
- Taxa de Vacância: representa o percentual de imóveis vagos no mercado sobre o estoque total.

O gráfico a seguir apresentamos a evolução dos principais indicadores no mercado de Industrial Parks no Estado desde 2015 no estado de Minas Gerais:



Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.
Atualização 1T-2026

O menor índice de vacância no período acima apresentado foi identificado no ano de 2021 em que apenas 2,7% dos imóveis estavam disponíveis para locação. Pode-se dizer que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado, ideal tanto para inquilinos como para proprietários, é entre 12% e 15%. Deste modo, podemos concluir que a vacância atual, na ordem dos 5,8%, é baixa e tende a favorecer os proprietários em virtude do menor volume de espaços disponíveis no segmento.

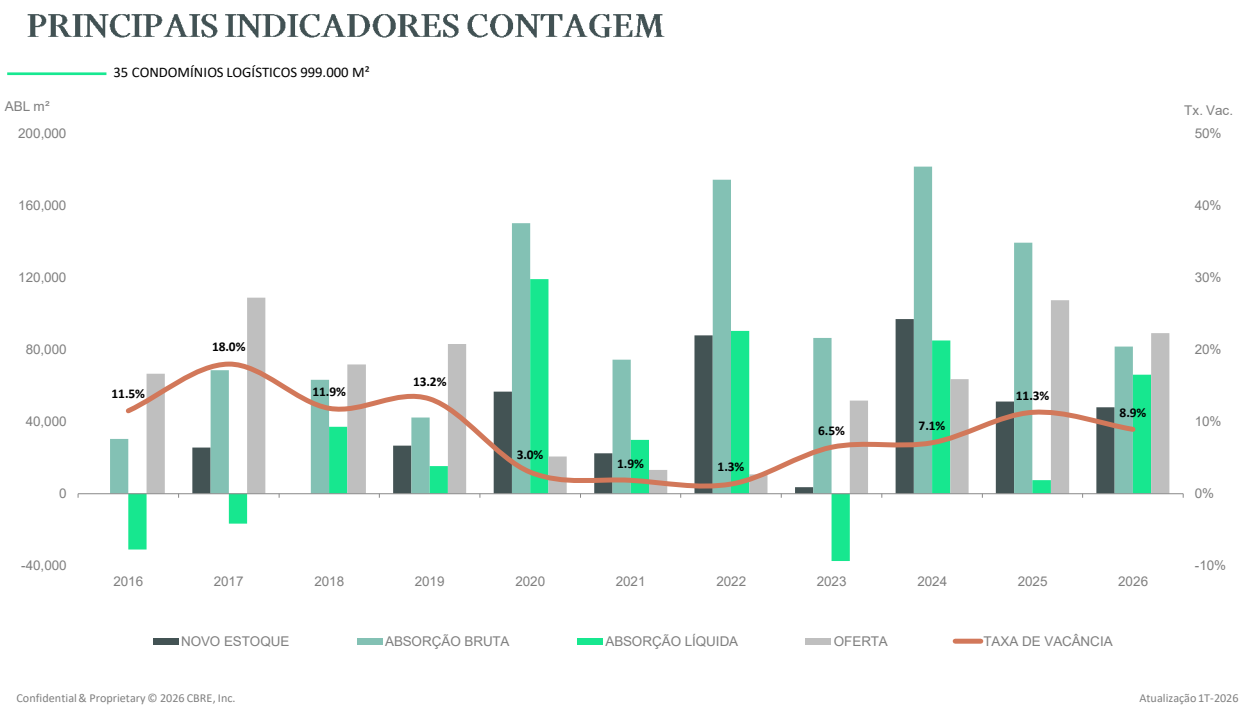
Em 2022, tanto a absorção bruta como a líquida foram recordes para o período monitorado, com aproximadamente 870.000 m² e 620.000 m² cada uma, respectivamente.

O ano de 2025 apresentou volumes recordes de absorção bruta e líquida, com 780.000 m² e 500.000 m², respectivamente, sendo superado apenas pelo ano de 2022, o que mostra um forte aquecimento do mercado e da demanda por empreendimentos logísticos no estado.

Até o primeiro trimestre de 2026, houve uma ligeira entrega de novo estoque (50.000 m²) e 63.000 m² de absorção líquida, o que levou à ligeira redução da taxa de vacância de 6.3% para os atuais 5.8%.

2.2.3 Mercado Específico | Contagem

No gráfico a seguir, apresentamos a evolução dos principais indicadores do mercado de Industrial Parks de Contagem:



O menor índice de vacância no período analisado foi identificado em 2022, quando apenas 1,3% do estoque disponível encontrava-se vago. Considerando que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado logístico situa-se geralmente entre 10% e 15%, observa-se que o mercado de Contagem apresentou, entre 2020 e 2024, níveis de vacância extremamente reduzidos, caracterizando um ambiente bastante favorável aos proprietários e evidenciando forte demanda por espaços logísticos.

Em termos de absorção, destaca-se o ano de 2024, que registrou o maior volume de absorção bruta da série histórica, com aproximadamente 180.000 m², demonstrando elevado dinamismo do mercado e forte procura por galpões logísticos na região. Já a absorção líquida atingiu seu pico em 2020, com cerca de 120.000 m², refletindo uma significativa ocupação efetiva dos empreendimentos existentes.

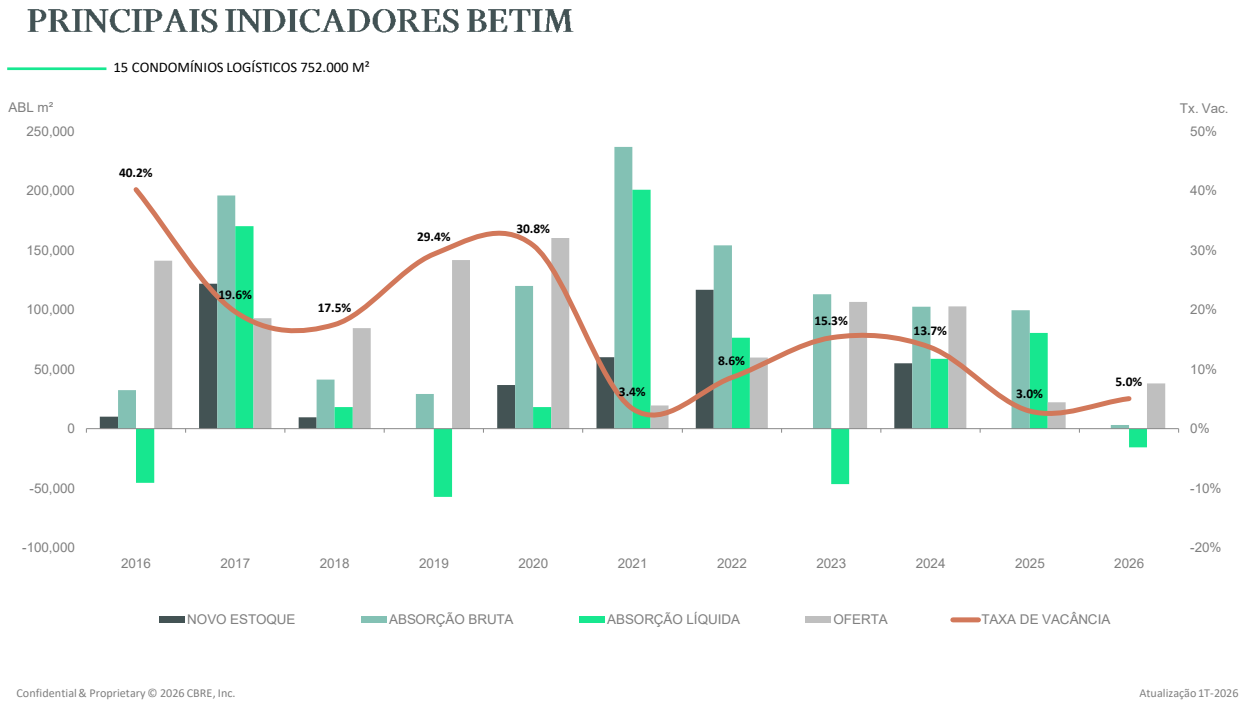
O ano de 2025 manteve patamar expressivo de atividade, apresentando aproximadamente 140.000 m² de absorção bruta, embora a absorção líquida tenha sido significativamente menor, próxima de 10.000 m², indicando que parte relevante das ocupações foi compensada por devoluções de áreas. Ainda assim, o mercado permaneceu aquecido, sustentando níveis de vacância relativamente controlados.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Até o 1º trimestre de 2026, observa-se a continuidade da expansão do mercado, com a entrega de aproximadamente 45.000 m² de novo estoque, absorção bruta próxima de 80.000 m² e absorção líquida da ordem de 65.000 m². Esse movimento contribuiu para a redução da taxa de vacância de 11,3% em 2025 para 8,9% em 2026, indicando retomada do equilíbrio entre oferta e demanda e reforçando a atratividade do mercado logístico de Contagem, que atualmente conta com cerca de 999.000 m² distribuídos em 35 condomínios logísticos.

2.2.4 Mercado Específico | Betim

No gráfico a seguir, apresentamos a evolução dos principais indicadores do mercado de Industrial Parks de Betim:



O menor índice de vacância no período analisado foi identificado em 2025, quando apenas 3,0% do estoque disponível encontrava-se vago. Considerando que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado logístico situa-se normalmente entre 10% e 15%, observa-se que o mercado de Betim apresentou forte redução da disponibilidade de áreas ao longo dos últimos anos, passando de níveis elevados de vacância para uma condição bastante favorável aos proprietários, em razão da escassez de espaços disponíveis.

Em termos de absorção, destaca-se o ano de 2021, que registrou os maiores volumes da série histórica, com aproximadamente 240.000 m² de absorção bruta e 200.000 m² de absorção líquida. Esse desempenho foi acompanhado pela redução da taxa de vacância de 30,8% em 2020 para apenas 3,4% em 2021, evidenciando um dos períodos de maior aquecimento do mercado logístico local.

O ano de 2022 também apresentou forte atividade, com cerca de 155.000 m² de absorção bruta e 75.000 m² de absorção líquida, mantendo a vacância em patamar reduzido, na ordem de 8,6%. Já entre 2023 e 2024, apesar da continuidade da demanda por galpões logísticos, observou-se aumento moderado da vacância para 15,3% e 13,7%, respectivamente, em função da entrega de novos empreendimentos e da desaceleração da absorção líquida em relação aos anos anteriores.

O ano de 2025 marcou uma nova recuperação do mercado, com aproximadamente 100.000 m² de absorção bruta e 80.000 m² de absorção líquida, volumes suficientes para reduzir a vacância ao menor nível da série histórica, de 3,0%, demonstrando forte procura pelos ativos logísticos localizados no município.

Até o 1º trimestre de 2026, observa-se um cenário de relativa estabilidade, com entrega limitada de novo estoque, absorção bruta próxima de 5.000 m² e absorção líquida ligeiramente negativa, em torno de -15.000 m². Como consequência, a taxa de vacância apresentou leve elevação para os atuais 5,0%, permanecendo, contudo, em nível bastante baixo quando comparada aos padrões considerados equilibrados para o setor. Atualmente, o mercado de Betim conta com aproximadamente 752.000 m² de ABL distribuídos em 15 condomínios logísticos, consolidando-se como um dos principais polos logísticos da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2.3 Pesquisa de Mercado

2.3.1 Galpões para Locação

A pesquisa realizada pela CBRE em junho de 2026 identificou preços pedidos de locação na região de Betim e Contagem entre R$ 25 e R$ 35/m² de ABL e transações com preços praticados entre R$ 28 e R$ 34/m² de ABL.

Os comparativos encontrados possuem especificações técnicas, localização e acesso variados, o que é refletido na variação de preços observados.

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2.4 O Mercado de Investimento Imobiliário

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

2.4.1 Investidores Nacionais

2.4.1.1 Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos built-to-suit ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). A seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários:

PRINCIPAIS INVESTIDORES POR SEGMENTO DE MERCADO IMOBILIÁRIO	
Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Carrefour, Grupo Mateus e Assaí.
Logístico:	GLP, Prologis e Log Commercial Properties.
Shopping Centers:	Allos, Iguatemi, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe.
Escritórios;Híbridos:	São Carlos, SYN, Barzel, Partage, Savoy, Brookfield,.

2.4.1.2 Fundos de Investimento Imobiliário

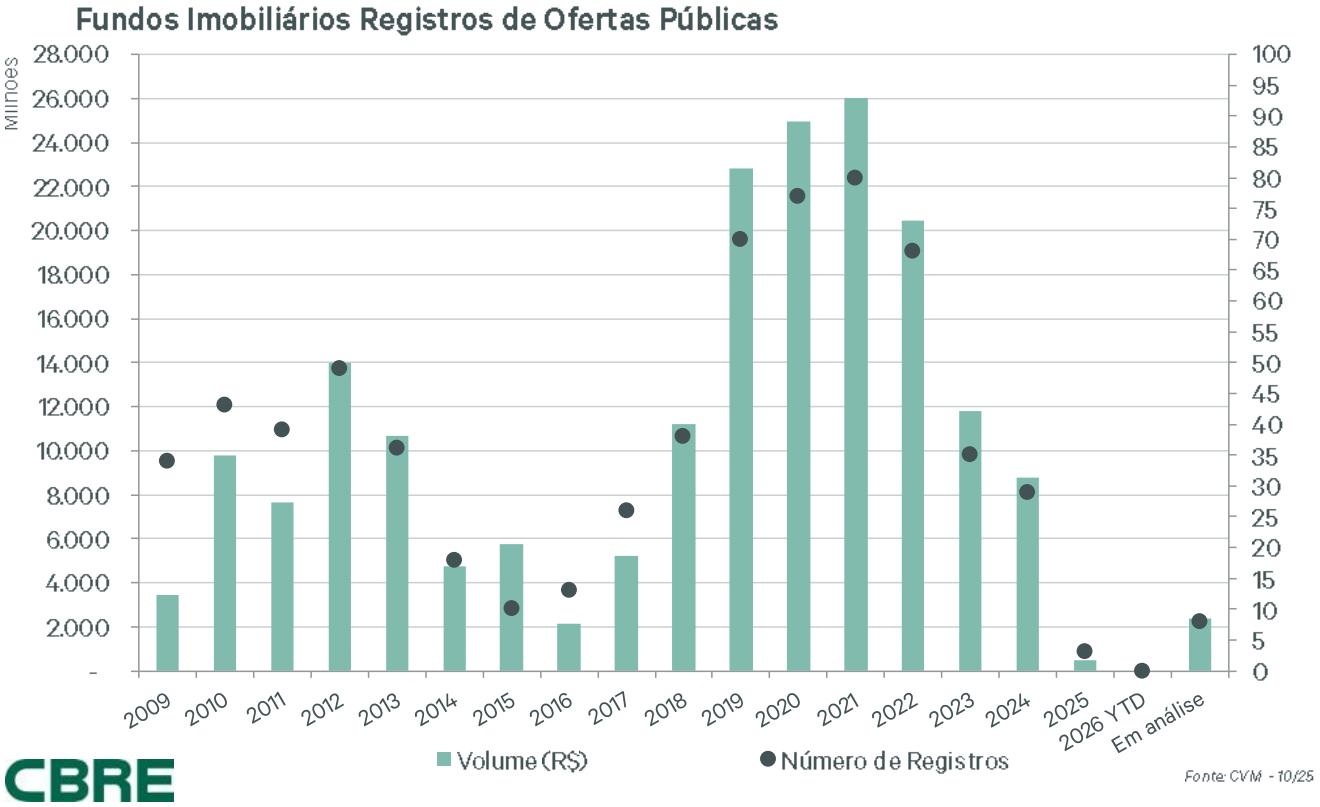
Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R$ 3,5 bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R$ 9,8 bilhões e R$ 14 bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R$ 10,7 bilhões e R$ 4,7 bilhões, respectivamente.

O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que nos anos seguintes, de 2019 a 2021, os volumes de ofertas foram recordes, com 70 a 80 registros totalizando R$ 22,8 bilhões a R$ 26 bilhões. No ano de 2022 houve uma leve queda no número de registros para 68 registros que totalizaram R$ 20,5 bilhões. Já de 2023 em diante o número de registros apresentou uma queda mais relevante, com 35 e 29 registros que totalizaram R$ 11,8 bilhões e R$ 8,8 bilhões nos anos de 2023 e 2024, respectivamente.

Em 2025, foram registradas 3 ofertas que totalizam 500 milhões. Enquanto em 2026 não houve registros até o momento, porém de existirem 7 ofertas em análise que totalizam cerca de R$ 2,4 bilhões.

2.4.1.3 Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

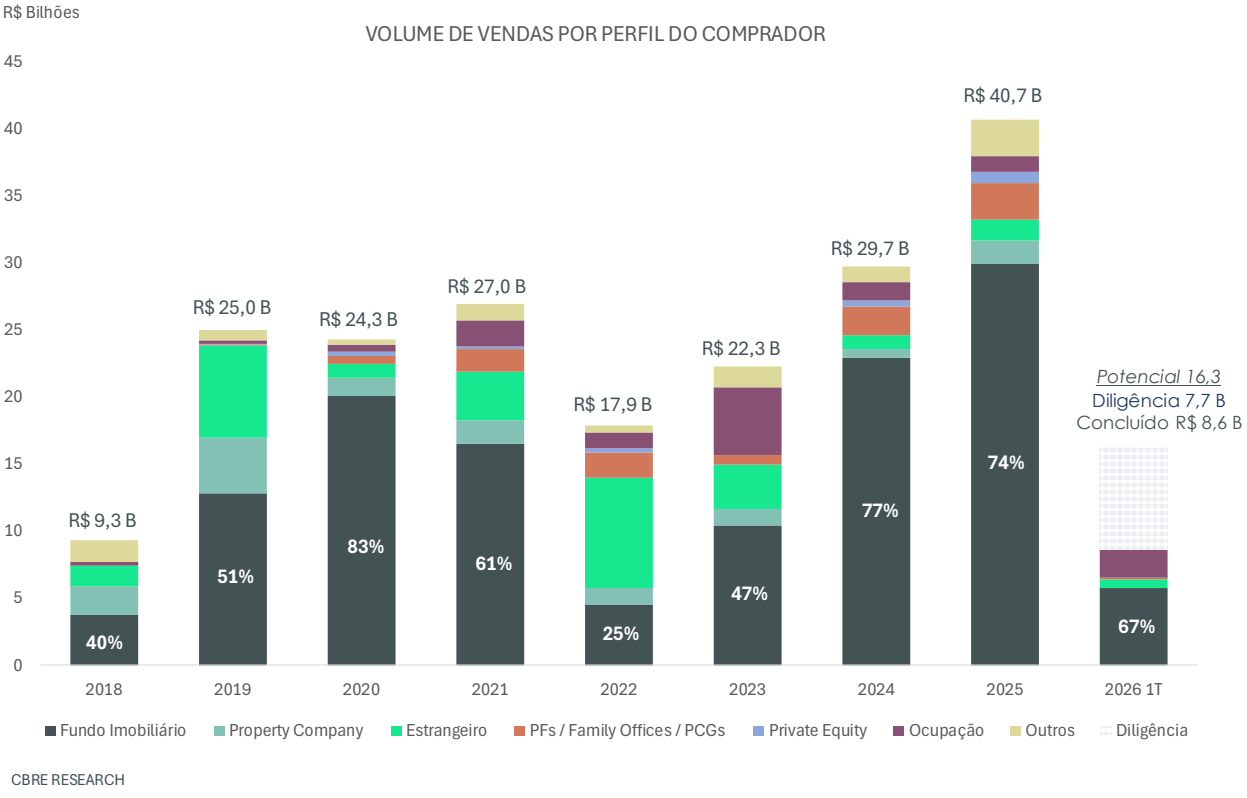
Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), permitiu maior demanda neste segmento e até aumento no "ticket" médio dos investidores. No entanto, com o aumento da taxa básica de juros (Selic), houve uma diminuição da demanda deste tipo de investidor que migrou para investimentos de renda fixa.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R$ 10 milhões e algumas alcancem até R$ 20 milhões.

2.4.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

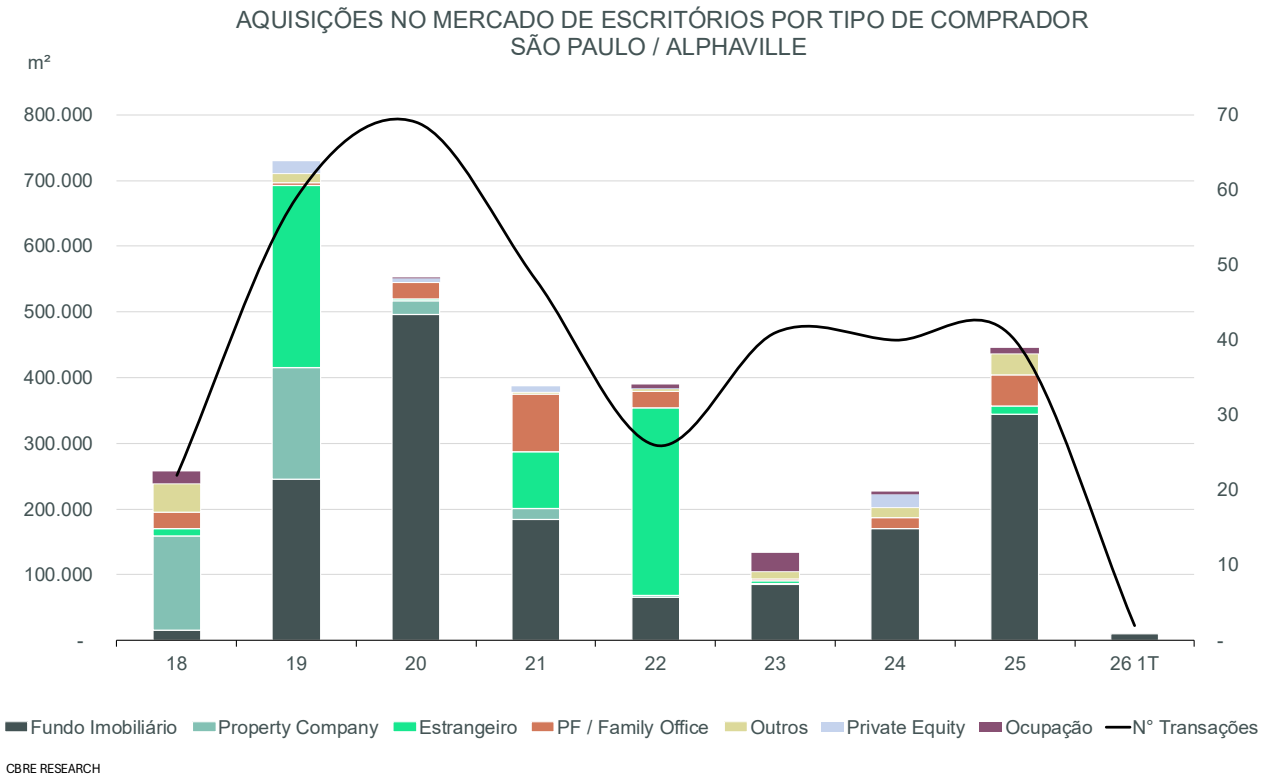
Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra o volume de vendas por perfil do comprador nos mercados mais demandados do Brasil: São Paulo e Rio de Janeiro.



CBRE RESEARCH

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



No período entre 2014 e 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 750.000 m² transacionados. Em 2020 e 2021, houve uma redução no volume de transações, porém com grande destaque para os fundos imobiliários, que se tornaram os principais compradores de imóveis aproveitando um cenário de mínima histórica na taxa básica de juros.

A partir do novo ciclo de alta na taxa básica de juros, iniciado em março de 2021, houve uma mudança no perfil dos principais compradores do mercado imobiliário. Os fundos de investimento deram espaço aos investidores estrangeiros, porém é importante destacar que houve uma redução no número de transações, sendo que os volumes apresentados em 2022 e 2023 se concentram em algumas poucas transações.

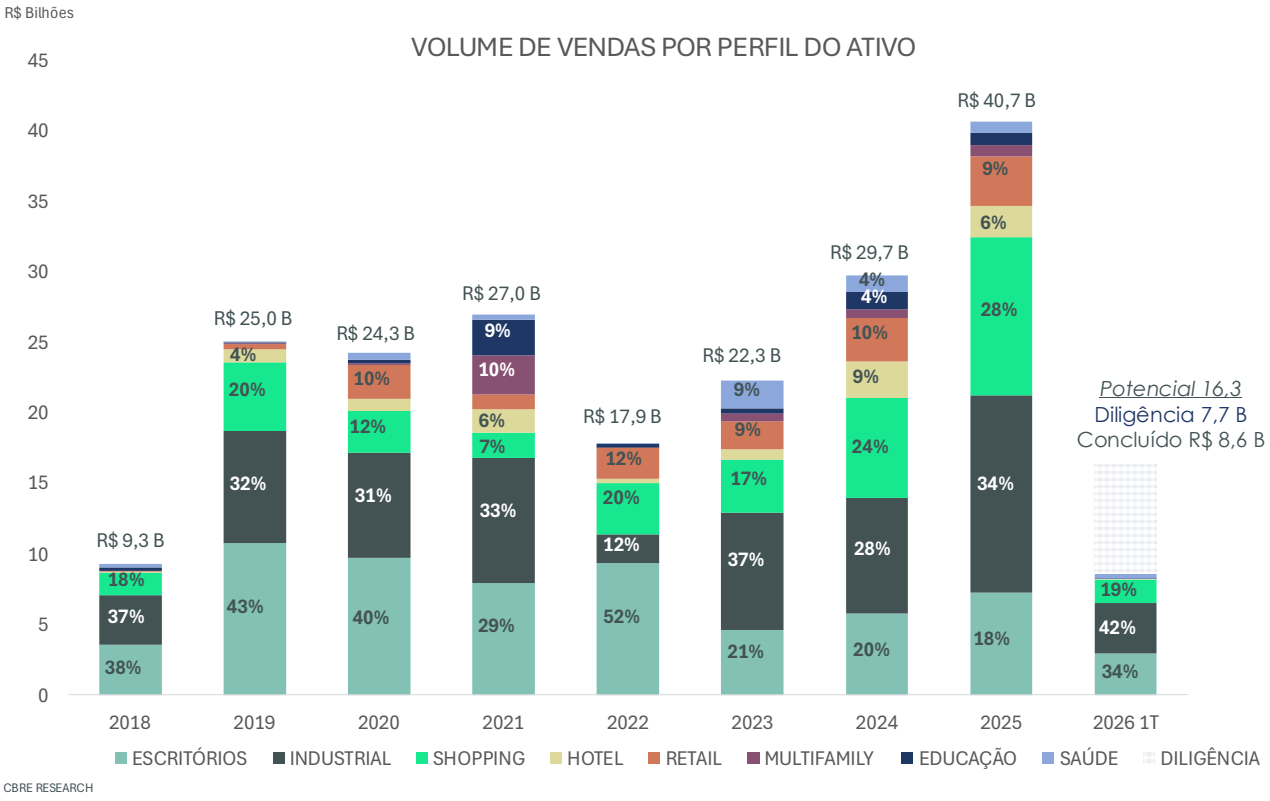
Em 2024 e 2025, as transações concretizadas têm os fundos imobiliários como principais compradores. Apesar que em 2025, observa-se o aumento de um aumento de participação das *property companies* e de outros tipos de compradores nas transações.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2.4.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

O gráfico a seguir apresenta o volume transacionado por segmento do mercado imobiliário:



2.4.4 Retorno Inicial (*Initial Yield*)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários. É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma "migração" de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem "alavancar" aquisições a um custo menor.

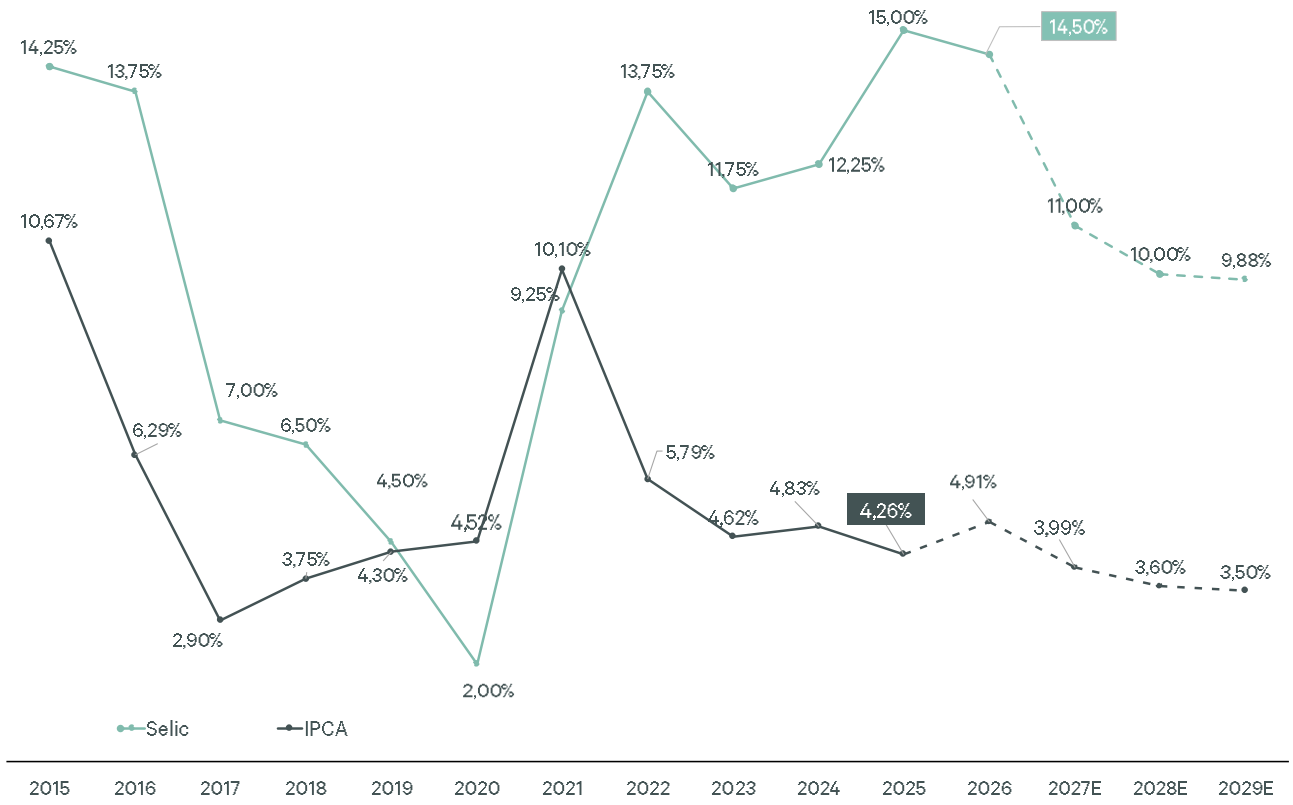
Nos últimos anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, seja aumentando para controlar a inflação ou diminuindo para estimular o consumo e/ou combater o desemprego.

Na data de valoração, a SELIC encontrava-se em 14,50% a.a.[1] e perspectiva de atingir patamares de 9,50% no longo prazo. O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica da Taxa Selic e do IPCA (inflação anual) nos últimos anos:

[1] 278ª Reunião Copom de 29 de abril de 2026.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Juros (Selic) vs. Inflação (IPCA)



Fonte: Banco Central do Brasil – BACEN e CBRE. Editado pela CBRE.

Como referência, o gráfico e a tabela a seguir apresentam os cap rates das transações e faixas de *initial yields* por tipo de escritório, respectivamente:

TIPO DE IMÓVEL	INITIAL YIELD
Industrial e Logística	7,5% - 12,0%

Fonte: CBRE Brasil – Consulta aos players do mercado, fatos relevantes e informações públicas.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

3

Análise de Valor

3.1 Considerações de Valor

3.1.1 Fatores-Chave de Valoração

- Imóvel localizado na região de Betim, uma das principais regiões do mercado logístico do estado, com fácil acesso à Rodovia Fernão Dias;
- Trata-se de um imóvel com construções de especificações técnicas de qualidade e bom estado de conservação;
- O imóvel encontra-se 100% locado, sob contratos típicos;
- O mercado logístico local tem apresentado indicadores bastante positivos quanto a demanda, com taxa de vacância baixa, sobretudo para imóveis de melhor localização e qualidade, para o segmento do imóvel em questão.

3.1.2 Raciocínio de Valor

3.1.2.1 Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel as características do imóvel e a realidade do mercado local, baseada na identificação de seus potenciais compradores.

Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado.

3.1.2.2 Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

No caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita do ano seguinte.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado. Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Entre os principais fatores de risco, podemos salientar:

Comentários Sobre Taxa de Desconto e Perpetuidade
A teoria de finanças (CAPM, WACC etc.) para determinar taxas de desconto é amplamente empregada para avaliação de empresas, mas não é aplicável para avaliação de imóveis. Desta forma, procuramos ser o mais coerente possível com a realidade local.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Para estimar as taxas de desconto de um empreendimento de renda, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda, informações de players do mercado e resultados parciais de transações de venda em curso.

A CBRE está envolvida na grande maioria das transações quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou tem sido a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

Todas as transações são equalizadas, formando um banco de dados de transações padronizado. Os ativos avaliados por nós são comparados com este banco de dados para a conclusão das taxas aplicáveis a cada ativo individualmente. Contato com agentes de mercado e análise de transações de venda em andamento ajudam a identificar o pensamento atual e as tendências, tornando possível ajustar as taxas, se necessário, devido a qualquer obsolescência do nosso banco de dados.

Adicionalmente, as taxas devem refletir - além das questões de mercado citadas anteriormente - os riscos intrínsecos ao imóvel e às premissas utilizadas na projeção do fluxo de caixa, considerando as características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, etc., além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Mercados secundários ou mercados em que o timing de recuperação é mais difícil de prever, por exemplo, são os mercados que exigem taxas de desconto e taxas de capitalização mais altas do que os ativos mais bem posicionados, devido a um aumento nos riscos percebidos pelos investidores.

A seguir, as principais premissas utilizadas:

Premissas de Valor | Base Fluxo de Caixa Descontado	
Mês de Início:	Jun/26
Mês de Término:	Mai/36
Área Locável Total (m²):	22.030
Área Ocupada (m²):	22.030
Receita Potencial de Locação – Renovações*:	R$ 26,50/m² por mês
Crescimento Médio Real da Receita Potencial de Locação:	0,5% aa
Outras Receitas:	-
Despesas Operacionais:	IPTU: R$ 1,29
	Condomínio: R$ 5,60
Probabilidade de Renovação dos Contratos:	85% Renovação I 15% Nova Locação
Vacância e Rotatividade - Novas Locações:	4 meses
Carência - Novas Locações:	4 meses
Comissões de Locação/ Renovação:	1,5 / 0,5 mês de aluguel
Conservação e Manutenção:	5,0% de receita de locação

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Taxa de Desconto (Atratividade):	11,00 % ± 50 bps
Taxa de Capitalização (Ano 10):	10,00 % ± 50 bps

** As evidências de mercado se encontram no Apêndice B do presente relatório.*

A tabela a seguir resume os resultados apurados do valor de mercado para 100% do imóvel:

	Taxa de desconto		
Perpetuidade	**10.50%**	**11.00%**	**11.50%**
9,50%	66.430.000	64.360.000	62.380.000
10,00%	65.010.000	63.010.000	61.090.000
10,50%	63.730.000	61.780.000	59.910.000

Assim, as análises levam para a seguinte faixa de valor provável:

Valor de Venda para Investimento – 100% do imóvel

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

R$ 59.910.000 a R$ 66.430.000

O Fluxo de Caixa Descontado utilizado nesta análise foi anexado no Apêndice B deste relatório.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

3.2 Valoração

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para a participação no imóvel de 100% da MONDOVI FLEX S/A, na data de 01 de junho de 2026, estava em torno de **R$ 63.000.000,00 (Sessenta e Três Milhões Reais).**

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

3.1 Especificação da Avaliação

3.1.1 Grau de Fundamentação

Segundo o item 10 da NBR 14.653-4:2002 – Avaliação de bens, Parte 4: Empreendimentos, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

A seguir, determinamos o grau de fundamentação da avaliação em questão mediante os parâmetros estabelecidos pela norma vigente mencionada.

3.1.1.1 Grau de Fundamentação no caso do Método da Renda – Valor de Mercado

A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é apresentada a seguir:

Item	Descrição	Grau	Pontos
7.5.1.1	Análise Operacional do Empreendimento	III	3
7.5.1.2	Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
7.5.1.3	Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
7.5.1.4	Taxas de Desconto	II	2
7.5.1.5	Escolha do Modelo	II	2
7.5.1.5.1	Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
7.5.1.5.2	Cenários Fundamentados	I	1
7.5.1.5.3	Análise de Sensibilidade	II	2
7.5.1.5.4	Análise de Risco	-	-
	Total	**II**	**18**

Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, conforme os preceitos da NBR14.653-4:2002.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Apêndices

A

Fotografias

Fotografias



FACHADA – G1



VIA DE ACESSO



VISTA DOS GALPÕES



ÁREA DE CIRCULAÇÃO

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.



VISTA EXTERNA DO GALPÃO G2



VISTA INTERNA DO GALPÃO G2



VISTA INTERNA DO GALPÃO



VISTA EXTERNA DO GALPÃO G3



VISTA INTERNA DO G3



MEZANINO

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

B

Evidências de Mercado

Evidências de Mercado

Gatti Engenharia - Mondovi Flex - Homogeneização dos Elementos Comparativos de Galpões para Locação

Ref.	Nome do Galpão	Município	UF	Empresa	Data	Área Construída	Tipo	Preço Pedido (R$)	Preço Unitário	Oferta	Local.	Especif.	R$/m²	Validação
1	HCI - HEMISFÉRIO COMPLEXO INDUSTRIAL	Betim	MG	CBRE Pesquisa	dez/25	3.300	Transação	92.400	28	1,00	1,05	0,90	**26,60**	Ok
2	CONDOMÍNIO LOGÍSTICO SINDI INVESTIMENTOS	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	mai/25	10.493	Transação	355.930	34	1,00	0,95	0,90	**28,83**	Ok
3	TRBL CONTAGEM	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	fev/26	56.749	Transação	1.681.600	30	1,00	1,00	0,85	**25,19**	Ok
4	RAF LOG	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	dez/25	36.468	Transação	1.021.104	28	1,00	0,95	0,90	**23,80**	Ok
5	CLCT QUINTAS	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	abr/25	15.408	Transação	524.110	34	1,00	0,95	0,90	**28,91**	Ok
6	CLCT QUINTAS	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	dez/25	3.543	Transação	99.985	28	1,00	0,95	0,90	**23,99**	Ok
7	HSI LOG - CONTAGEM	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	abr/25	35.000	Transação	1.050.000	30	1,00	1,00	0,90	**27,00**	Ok
8	LOG BETIM VIA EXPRESSA	Betim	MG	CBRE Pesquisa	jun/26	1.768	Oferta	53.040	30	0,90	1,10	0,90	**27,00**	Ok
9	CONDOMÍNIO EMPRESARIAL VIGANÓ I	Betim	MG	CBRE Pesquisa	abr/26	3.500	Oferta	91.000	26	0,90	1,15	1,00	**27,30**	Ok
10	HCI - HEMISFÉRIO COMPLEXO INDUSTRIAL	Betim	MG	CBRE Pesquisa	abr/26	1.510	Oferta	48.320	32	0,90	1,05	0,90	**27,20**	Ok
11	RC BUSINESS PARK	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	abr/26	1.086	Oferta	38.010	35	0,90	1,00	0,85	**26,25**	Ok
12	ATTON PARK - CONTAGEM I	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	abr/26	5.500	Oferta	165.000	30	0,90	1,00	0,95	**25,50**	Ok
13	CONDOMÍNIO DPC	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	abr/26	8.292	Oferta	290.220	35	0,90	0,95	0,90	**26,25**	Ok
14	CENTERLOG BUSINESS PARK	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	dez/25	1.250	Oferta	36.463	29	0,90	1,00	0,95	**24,79**	Ok
15	VM5 BUSINESS PARK	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	mai/26	3.583	Oferta	118.239	33	0,90	1,00	0,90	**26,40**	Ok
	Média								31				**26,33**	**26**

Mínimo	**23,80**
Máximo	**28,91**
Média	**26,33**
-30%	**18,43**
+30%	**34,23**
Δ mín.	**2,53**
Δ máx.	**2,58**
Outlier	-
Verificação	**Ok**

Fonte: Departamento de Pesquisa da CBRE (11) 2110-9000, em consulta aos proprietários, ocupantes e representantes comerciais.

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Gatti Engenharia - Mondovi Flex

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Homogeneização dos Elementos Comparativos de Galpões para Locação

Média Aritimética Inicial	**(R$/m² de área construída)**	**26**

Média Saneada Final	**(R$/m² de área construída)**	**26,33**
Limite Inferior (-)	10%	24
Limite Superior (+)	10%	29

Premissas de Valor

Valor Adotado	**(R$/m² de área construída)**	**26,50**
Área da Situação	**(m² de área construída)**	22.030

Conclusão de Valor

Valor Médio	**R$ 583.800**	**R$**	**26,50**	**/m² de AC**
Limite Inferior	R$ 525.400	R$	23,85	/m² de AC
Limite Superior	R$ 642.200	R$	29,15	/m² de AC

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

C

Fluxo de Caixa Descontado

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

Gatti_MondoviFlex_Jun26 (Amounts in BRL)

For the Years Ending	Forecast Year 1 mai-2027	Forecast Year 2 mai-2028	Forecast Year 3 mai-2029	Forecast Year 4 mai-2030	Forecast Year 5 mai-2031	Forecast Year 6 mai-2032	Forecast Year 7 mai-2033	Forecast Year 8 mai-2034	Forecast Year 9 mai-2035	Forecast Year 10 mai-2036	Forecast Year 11 mai-2037	Forecast Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	6.546.338	6.896.422	6.997.484	7.053.625	7.107.402	7.135.871	7.183.632	7.202.614	7.227.449	7.283.026	7.312.530	77.946.393
Absorption & Turnover Vacancy	-321.610	-106.664	-86.727	-14.068	-42.542	-154.973	-226.440	-129.551	-14.424	-76.969	-158.886	-1.332.855
Free Rent	-222.743	-132.518	-75.816	-8.441	-45.044	-92.984	-135.864	-77.731	-8.654	-46.181	-79.822	-925.799
Scheduled Base Rent	6.001.985	6.657.240	6.834.940	7.031.115	7.019.816	6.887.914	6.821.328	6.995.331	7.204.371	7.159.876	7.073.822	75.687.739
Total Rental Revenue	6.001.985	6.657.240	6.834.940	7.031.115	7.019.816	6.887.914	6.821.328	6.995.331	7.204.371	7.159.876	7.073.822	75.687.739
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	1.736.830	1.792.854	1.798.123	1.816.845	1.809.606	1.781.148	1.763.309	1.787.921	1.816.845	1.801.315	1.781.148	19.685.942
Total Other Tenant Revenue	1.736.830	1.792.854	1.798.123	1.816.845	1.809.606	1.781.148	1.763.309	1.787.921	1.816.845	1.801.315	1.781.148	19.685.942
Total Tenant Revenue	7.738.814	8.450.094	8.633.063	8.847.960	8.829.422	8.669.062	8.584.637	8.783.252	9.021.215	8.961.190	8.854.970	95.373.681
Potential Gross Revenue	7.738.814	8.450.094	8.633.063	8.847.960	8.829.422	8.669.062	8.584.637	8.783.252	9.021.215	8.961.190	8.854.970	95.373.681
Effective Gross Revenue	7.738.814	8.450.094	8.633.063	8.847.960	8.829.422	8.669.062	8.584.637	8.783.252	9.021.215	8.961.190	8.854.970	95.373.681
Operating Expenses												
IPTU	340.843	340.843	340.843	340.843	340.843	340.843	340.843	340.843	340.843	340.843	340.843	3.749.274
Condominio	1.479.629	1.479.629	1.479.629	1.479.629	1.479.629	1.479.629	1.479.629	1.479.629	1.479.629	1.479.629	1.479.629	16.275.920
Total Operating Expenses	1.820.472	1.820.472	1.820.472	1.820.472	1.820.472	1.820.472	1.820.472	1.820.472	1.820.472	1.820.472	1.820.472	20.025.194
Net Operating Income	5.918.342	6.629.622	6.812.591	7.027.488	7.008.950	6.848.590	6.764.165	6.962.780	7.200.743	7.140.718	7.034.498	75.348.487
Leasing Costs												
Leasing Commissions	129.063	143.561	82.134	9.144	48.798	100.732	147.186	84.208	9.375	50.030	86.474	890.707
Total Leasing Costs	129.063	143.561	82.134	9.144	48.798	100.732	147.186	84.208	9.375	50.030	86.474	890.707
Capital Expenditures												
FRA	295.917	331.481	340.630	351.374	350.448	342.429	338.208	348.139	360.037	357.036	351.725	3.767.424
Total Capital Expenditures	295.917	331.481	340.630	351.374	350.448	342.429	338.208	348.139	360.037	357.036	351.725	3.767.424
Total Leasing & Capital Costs	424.980	475.042	422.764	360.519	399.245	443.162	485.395	432.347	369.413	407.066	438.199	4.658.131
Cash Flow Before Debt Service	5.493.362	6.154.579	6.389.827	6.666.969	6.609.705	6.405.428	6.278.771	6.530.432	6.831.331	6.733.652	6.596.299	70.690.355
Cash Flow Available for Distribution	5.493.362	6.154.579	6.389.827	6.666.969	6.609.705	6.405.428	6.278.771	6.530.432	6.831.331	6.733.652	6.596.299	70.690.355

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Para mais informações

Odemir J. R. Vianna, MRICS
Diretor
(11) 2110-9180
odemir.vianna@cbre.com

CBRE BRASIL
DEPARTAMENTO DE VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL
Avenida das Nações Unidas, 14.171
Rochaverá, Crystal Tower – 27º andar
CEP 04794-000
São Paulo - SP
Creci J-02.569

CBRE ©2026 Todos os direitos reservados. Todas as informações incluídas neste relatório pertencentes à CBRE - incluindo, mas não se limitando, a suas operações, funcionários, tecnologia e clientes - são proprietárias e confidenciais, e são fornecidas com o entendimento de que serão mantidas em sigilo e não serão divulgadas a terceiros sem o consentimento prévio por escrito da CBRE. A CBRE e o logotipo da CBRE são marcas de serviço da CBRE, Inc. Todas as outras marcas exibidas neste documento são de propriedade de seus respectivos proprietários e o uso de tais logotipos não implica qualquer afiliação ou endosso da CBRE.

CBRE

Relatório de Valoração

Portfólio Gatti – Mondovi Locações

R. Amazonita, 555 - Amazonas, Betim - MG

P.VAL.CGS.79/26_v4

Relatório elaborado pela CBRE Brasil – Valoração e Aconselhamento Geral exclusivamente para MONDOVI LOCAÇÕES S/A.

20 de julho de 2026



Sumário

Sumário de Valoração 2

Sumário Executivo 3

Bases de Valoração 5

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade 6

Condições e Limitações 7

Disposições Finais 10

Relatório de Valoração 11

1. Análise do Imóvel 12

1.1 Características do Imóvel 13

1.2 Planejamento Urbano 19

1.3 Considerações Legais 20

1.4 Ocupação 22

2. Condições de Mercado 23

2.1 O Mercado Industrial e Logístico 24

2.2 O Mercado de Industrial Parks de Minas Gerais 26

2.3 Pesquisa de Mercado 32

2.4 O Mercado de Investimento Imobiliário 33

3. Análise de Valor 39

3.1 Considerações de Valor 40

3.2 Valoração 43

3.1 Especificação da Avaliação 44

Apêndices 45

A. Fotografias 46

B. Evidências de Mercado 49

C. Fluxo de Caixa Descontado 52

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Sumário de Valoração

Sumário Executivo





Data do Relatório	20 de julho de 2026.
Avaliadora	A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CBRE) estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ser uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. A CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e no mundo, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte, Curitiba e Recife.
Destinatário	MONDOVI LOCAÇÕES S/A
Objetivo	Determinar o valor de mercado;
Finalidade	Patrimonial;
Instrução	Conforme proposta P.VAL.CGS.79/26_v4 de 05 de maio de 2026;
Objeto	Mondovi Locações;
Tipo	Condomínio Logístico;
Localização	R. Amazonita, 555 - Amazonas, Betim - MG;
Descrição do Imóvel	Condomínio logístico composto por 3 galpões;
Áreas	Área Bruta Locável Contratual (ABL): 32.817,29 m²;
Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Considerações de Valor	– Imóvel localizado na região de Betim, uma das principais regiões do mercado logístico do estado, com fácil acesso à Rodovia Fernão Dias; – Trata-se de um imóvel com construções de especificações técnicas de qualidade e bom estado de conservação; – O imóvel encontra-se 100% locado, sob contratos típicos; – O mercado logístico local tem apresentado indicadores bastante positivos quanto a demanda, com taxa de vacância baixa, sobretudo para imóveis de melhor localização e qualidade, para o segmento do imóvel em questão.
Condições de Valoração	Considerando o imóvel na situação em que se encontrava na data de valoração.
Data de Valoração Anterior	Não realizamos avaliação anterior deste imóvel para este destinatário.
Data de Valoração	01 de junho de 2026.
Opinião de Valor	**Valor de Mercado para 100% do empreendimento correspondente à participação da MONDOVI LOCAÇÕES S/A:** **R$ 93.400.000,00 (Noventa e Três Milhões e Quatrocentos Mil Reais)**
Grau de Fundamentação	Grau de Fundamentação II

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Bases de Valoração

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o "Red Book" do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como:

"A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação."

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o "RELATÓRIO") foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE") exclusivamente para MONDOVI LOCAÇÕES S/A ("CLIENTE"), de acordo com os termos da proposta P.VAL.CGS.79/26_v4 de 05 de maio de 2026, celebrada entre a CBRE e o CLIENTE ("PROPOSTA"). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, incluindo a AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do fundo, a Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do fundo, bem como os auditores independentes e assessores jurídicos contratados por quaisquer dessas entidades no âmbito da estruturação, auditoria, administração e liquidação do fundo, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizado pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO ("PARTE AUTORIZADA" ou "PARTES AUTORIZADAS"), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA. Para todos os fins deste aviso legal, a AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda., a Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e os respectivos auditores independentes e assessores jurídicos contratados no âmbito da estruturação, administração, auditoria e liquidação do fundo serão considerados DESTINATÁRIOS autorizados do RELATÓRIO.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Condições e Limitações

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no presente documento, os trabalhos realizados estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

1. O trabalho realizado não buscou exaurir todos os aspectos referentes ao tema do presente relatório e, portanto, não abrangeu necessariamente todas as questões aplicáveis, seja sobre mercado, ambiente macroeconômico, potencial do imóvel ou do empreendimento ou mesmo apontou possíveis erros nas informações subjacentes, casos de fraude ou atos ilegais, se houver;

2. As análises, opiniões, projeções, premissas, estimativas e declarações futuras constantes no presente relatório têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, dentro das condições de mercado e conjuntura econômica na data da realização do relatório, além de estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do empreendimento. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos. Havendo modificações no cenário econômico ou mercadológica, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões do presente relatório;

3. "As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares que aparecerem no relatório têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras e se referem apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados e projeções podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes em nosso relatório podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do empreendimento podem diferir substancialmente daquelas previstas no presente relatório;

4. Poderá haver diferenças entre os resultados projetados e os reais porque os eventos e circunstâncias frequentemente não ocorrem como o esperado e essas diferenças podem ser materiais. Por conta dessas incertezas, um potencial vendedor, comprador, investidor ou qualquer parte interessada não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de transação ou investimento, sendo que o presente relatório não deve ser considerado como uma recomendação de compra, venda ou investimento. Uma transação efetiva nem sempre reflete tais elementos, podendo incluir outros, e, consequentemente, não ocorre necessariamente aos valores estimados apontados no presente relatório;

5. No melhor conhecimento da CBRE, consideraremos que todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração do relatório. A CBRE não se responsabiliza pela veracidade das informações que serviram de base para a elaboração das premissas adotadas, conforme listadas a seguir:

    a. Passadas para nós pelo proprietário do imóvel e/ou pelo destinatário do presente relatório;

    b. Elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas;

    c. Fornecidas por participantes do mercado (corretores, proprietários etc.);

6. O presente relatório foi devidamente revisado pelo destinatário para confirmar se os procedimentos realizados foram consistentes com os objetivos propostos ou quanto a possíveis divergências em relações às informações recebidas;

7. Não faz parte do escopo do nosso trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas citadas acima, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial interessado a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados. Recomendamos às partes relacionadas anteriormente que tomem todas as medidas necessárias para mitigar os riscos envolvidos, como no caso de uma transação de compra e venda, investimento ou emissão de dívida relacionadas ao imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para as demais partes;

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

8. Ao realizar este trabalho, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade das partes relacionadas ao objeto do presente relatório ou qualquer negócio a ele vinculado, seja um estruturador de veículo de investimento, coordenador, construtora, administrador, auditor etc., em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme as projeções por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da entrega do presente relatório e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração desse relatório, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições aqui informadas;

9. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre os contratos ou serviços prestados por terceiros (gestão, administração etc.) relacionados ao objeto do relatório a ser produzido, sejam eles passados, presentes ou futuros, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, despesas, custos e investimentos utilizados nas análises de valor serão efetivamente realizados;

10. Não serão consideradas quaisquer despesas de venda, aquisição ou de tributação que possam surgir em caso de alienação do objeto do presente relatório;

11. Não consideraremos qualquer saldo pendente de hipotecas, garantias, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o objeto do trabalho, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;

12. Não consideraremos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;

13. Não serão considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos federal, estadual ou municipal. Será assumido que o objeto do presente documento cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;

14. Não serão realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes atuais do imóvel, se houver, sendo considerado que eles cumprem com suas obrigações financeiras, que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou que haja quaisquer descumprimentos contratuais ou das leis;

15. Todos os cálculos serão baseados na análise das qualificações físicas do objeto em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor deste objeto;

16. Se algum dos dados ou hipóteses em que o presente relatório se basear for posteriormente considerado como incorreto, nossas conclusões de valores também podem e devem ser reconsideradas;

17. Foram consideradas as condições gerais do objeto do presente relatório, sendo que todas as medidas citadas são aproximadas;

18. A CBRE não realizou medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel, se existentes;

19. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração do trabalho, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;

20. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

    a. Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do objeto em estudo;

    b. Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, nem em posteriores alterações ou adições ao objeto em estudo;

    c. Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares estão em perfeita ordem e livres de defeitos;

    d. imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;

    e. Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

f. imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;

g. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;

h. Não há melhorias feitas pelos inquilinos, se houver, que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;

21. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação no imóvel ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental. Assim, não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos ou de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para poder determinar se o imóvel está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

    a. O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

    b. Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;

22. As tendências e riscos a serem identificados no presente relatório não foram considerados restritivos, sendo que poderá haver considerações que não fomos capazes de identificar dentro do prazo para a realização do presente trabalho. Além disso, mudanças nas condições e regulamentos do respectivo mercado podem impactar os riscos identificados e criar outros após a apresentação do presente relatório;

23. Em geral, projeções apresentam graus significativos de subjetividade e incertezas, sendo as premissas baseadas em expectativas futuras, as quais podem ser confirmadas ou não, tendo em vista que os eventos projetados podem não ocorrer devido a uma série de fatores econômicos e operacionais exógenos. Dessa forma, não há garantias de que quaisquer premissas, estimativas, projeções, resultados ou conclusões apresentadas no presente relatório de avaliação serão efetivamente observadas e/ou verificadas, no todo ou em parte. Os números observados no futuro podem ser diferentes e as diferenças podem ser significativas. Essas possibilidades não são um viés ou defeito do processo de avaliação e são reconhecidas como parte de sua natureza. Portanto, a CBRE não é responsável e não pode ser responsabilizada por quaisquer diferenças entre os resultados da avaliação e os resultados observados a posteriori;

24. A CBRE não se pronuncia se as premissas consideradas nas projeções financeiras estão corretas ou em relação à probabilidade de os resultados futuros do empreendimento atingirem os valores projetados. Deve-se enfatizar que a realização real futura da projeção depende da validade contínua das suposições nas quais elas se baseiam. Qualquer conselho, opinião ou recomendação fornecida pela CBRE como parte do trabalho não deve constituir qualquer forma de garantia que a CBRE determinou ou previu eventos ou circunstâncias futuras;

25. Nosso relatório será de uso exclusivo do destinatário a quem se dirige e para a finalidade aqui definida, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros, seja à totalidade ou parte de seu conteúdo;

26. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do relatório de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com o imóvel avaliado, e (ii) pelo retorno do investimento a ele relacionado;

27. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no relatório de avaliação, efetuada por terceiros, ou mesmo representados por seus administrador e/ou gestores, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição de veículos financeiros, pelo coordenador líder destes e/ou pelos potenciais investidores.

28. A vistoria foi realizada nos dias 10 e 11 de junho de 2026.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Disposições Finais

Independência	Ressaltamos que a relação entre a CBRE e CONTRATANTE não afeta a independência e a objetividade de nosso trabalho. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no objeto de análise desta proposta e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução deste estudo estão condicionados a nossa opinião a ser expressa.
Conflito de Interesses	Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.
Publicação	Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, poderá ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá. Nosso relatório será elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Desta forma, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV
CREA N.º 172.783/D
Diretor

Para e em nome de:
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Relatório de Valoração

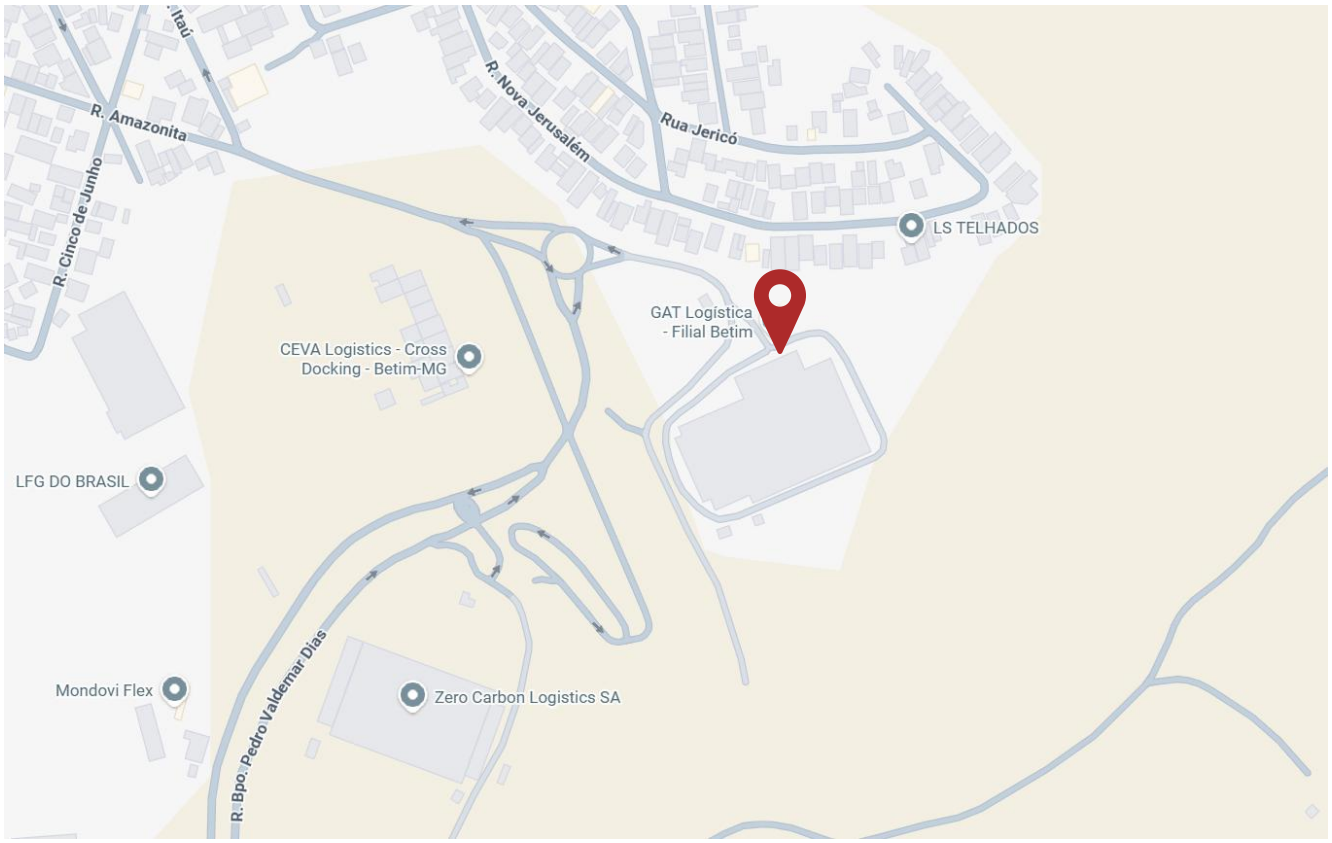
1

Análise do Imóvel

1.1 Características do Imóvel

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado na R. Amazonita, 555, Amazonas, no município de Betim, estado de Minas Gerais.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

1.1.2 Situação

O imóvel está situado na região leste do município de Betim, com fácil acesso à Rodovia Fernão Dias.

Como referência, o imóvel está a cerca de:

- Em frente ao Mondovi Flex;
- 2,7 km da Rod. Fernão Dias (BR-381);
- 7,8 km do centro de Contagem;
- 13,5 km do Anel Rodoviário Celso Mello Azevedo;
- 25 km do centro de Belo Horizonte;
- 58 km do Aeroporto Internacional de Confins;
- 450 km do Rio de Janeiro;
- 570 km de São Paulo.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.



PLANTA DE SITUAÇÃO

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O imóvel em questão está localizado no município de Betim, na Região Metropolitana de Belo Horizonte, inserido próximo ao Distrito Industrial Jardim Piemont Sul, uma das principais áreas logísticas e industriais da região. Sua localização permite acesso facilitado à Rodovia BR-381 (Fernão Dias), importante corredor de transporte que interliga Belo Horizonte a São Paulo e se conecta às principais rodovias do estado de Minas Gerais, favorecendo o escoamento de mercadorias e a distribuição regional.

A ocupação do entorno imediato do imóvel é caracterizada por uso predominantemente industrial e logístico, associado à presença de galpões de armazenagem, centros de distribuição, instalações industriais e empreendimentos voltados às atividades de transporte e logística. A localização próxima à BR-381 (Rodovia Fernão Dias) favorece o escoamento de mercadorias e o acesso aos principais eixos viários da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Nas proximidades do imóvel observam-se empreendimentos industriais de grande porte, além de condomínios logísticos e áreas destinadas a atividades produtivas e de armazenagem. Em direção ao sul e sudoeste, predominam instalações industriais e logísticas implantadas ao longo do corredor da Fernão Dias, enquanto ao norte e noroeste encontram-se bairros residenciais consolidados, como Amazonas, Imbiruçu, Capelinha e Vila Boa Esperança, que oferecem suporte de mão de obra, comércio e serviços para as atividades econômicas instaladas na região.

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

O entorno também apresenta áreas ainda não urbanizadas e remanescentes vegetados, além de terrenos em processo de desenvolvimento, refletindo o potencial de expansão urbana e industrial observado neste setor do município de Betim.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

A área é atendida por concessionárias de serviços públicos básicos: água, energia, comunicações, conservação de vias públicas, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e serviços postais.

1.1.5 Comunicações

Em termos de acessibilidade viária, o imóvel beneficia-se de localização estratégica em Betim, com acesso rápido à Rodovia BR-381 (Fernão Dias), um dos principais corredores rodoviários do país e eixo fundamental de ligação entre Belo Horizonte, São Paulo e os principais mercados consumidores e industriais da Região Sudeste. A partir da BR-381, também há conexão facilitada com a BR-262, Via Expressa de Contagem e Anel Rodoviário de Belo Horizonte, permitindo eficiente distribuição de mercadorias e deslocamento de pessoas.

Quanto ao transporte urbano, a região é atendida por linhas regulares de ônibus municipais e metropolitanas que conectam os bairros Amazonas, Imbiruçu, Capelinha e adjacências às áreas centrais de Betim, Contagem e Belo Horizonte. A oferta de transporte coletivo atende tanto a população residente quanto aos trabalhadores vinculados aos empreendimentos industriais, logísticos e comerciais instalados na região, proporcionando integração com os principais terminais de transporte da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Em termos de transporte aéreo, o imóvel encontra-se a aproximadamente 58 km do Aeroporto Internacional de Belo Horizonte – Tancredo Neves (Confins), principal terminal aéreo do estado de Minas Gerais, responsável por operações domésticas e internacionais de passageiros e cargas. O acesso é realizado principalmente pela BR-381 e pela MG-010 (Linha Verde), permitindo deslocamento eficiente para viagens corporativas e operações logísticas que demandem integração com o modal aéreo.

1.1.6 Descrição

1.1.6.1 Terreno

O terreno é formado por uma poligonal irregular, com relevo originalmente acidentado e atualmente plano após obras de terraplenagem e as construções dispostas em um platô, encerrando uma área total de 120.630,62 m², de acordo com documentos recebidos.

1.1.6.2 Construções

O imóvel é composto por 3 (três) galpões de uso logístico, área administrativa e construções de apoio, e totalizam 32.817,29 m² de área bruta locável.

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Composição Física e Uso Atual

Os galpões possuem configurações semelhantes entre si e, de modo geral, possuem a seguinte composição:

- Térreo: área de galpão e sanitários;
- Mezanino: área de escritórios, sanitários, administrativo, copa;
- Apoio: guarita, depósito e áreas técnicas.

Os módulos apresentam configuração predominantemente retangular, com pé-direito de aproximadamente 12 metros, piso industrial de alta resistência de 6 ton/m² e cobertura metálica. Dois dos galpões possuem configuração front-load, com docas posicionadas em apenas uma das fachadas longitudinais da edificação, enquanto o terceiro galpão apresenta configuração cross-docking, com docas distribuídas em ambos os lados da construção, proporcionando maior eficiência operacional para carga e descarga de mercadorias.

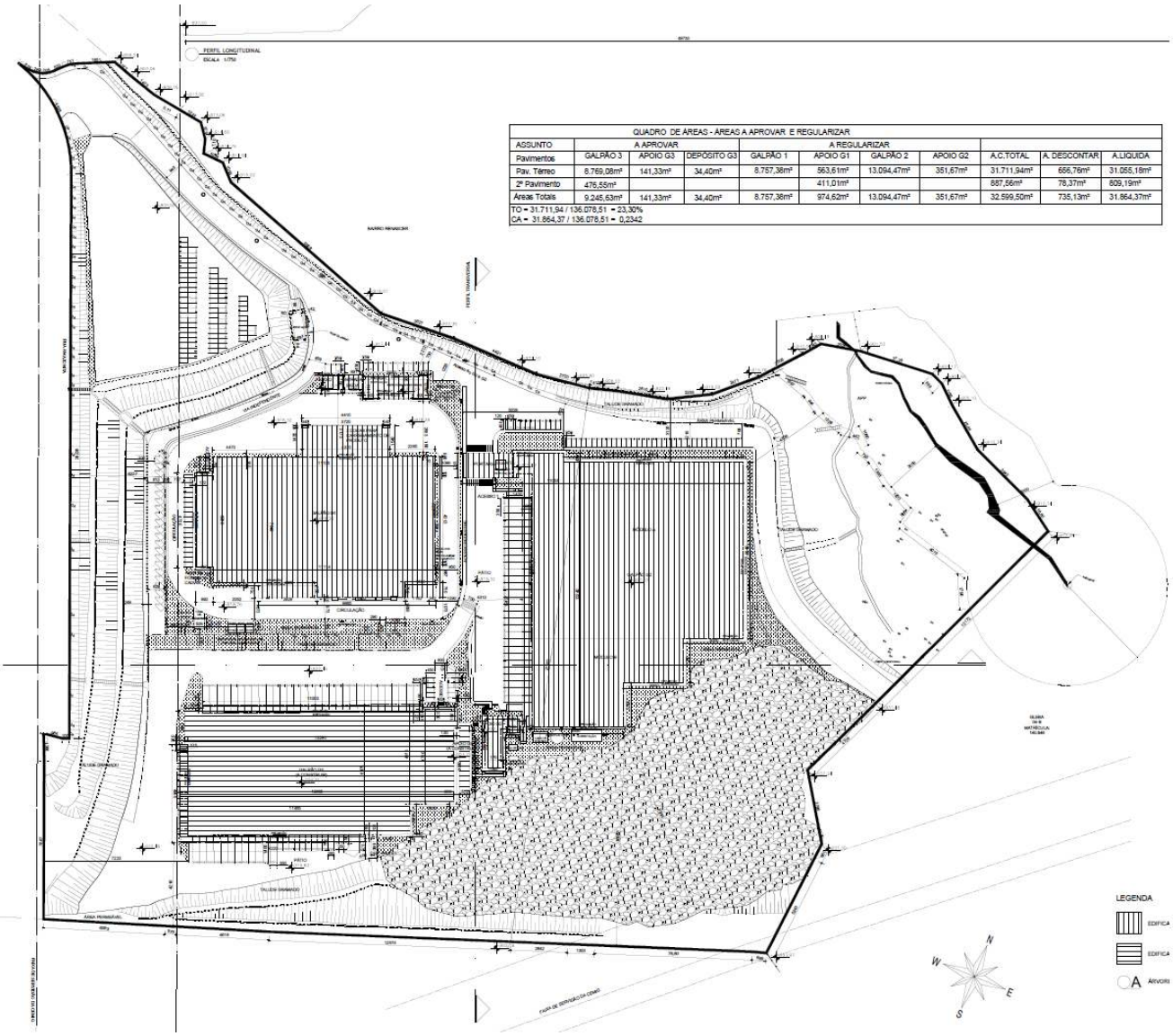
Características Construtivas

A seguir uma descrição dos acabamentos dos principais ambientes:

LOCAL	PISO	PAREDES	TETO
Galpões	Concreto armado de alta resistência	Pintura látex e chapas metálicas	Telhas metálicas
Administrativo	Cerâmico	Tinta látex	Forro modular
Vestiário	Cerâmico	Cerâmico	PVC

A seguir, apresentamos a planta de implantação do empreendimento, fornecida pelo cliente.

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

1.1.6.3 Instalações e Equipamentos

Instalações e Equipamentos	
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	Reservatório de água potável e de incêndio; Redes de sprinklers, hidrantes, extintores, alarme e sensores.
Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	Abastecimento de energia feito pela concessionária local.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Sistema de Segurança Predial:	Controle de acesso para carros, caminhões e pessoas. Circuito fechado de TV cobrindo as áreas comuns do empreendimento com monitoramento na sala de segurança (portaria).
Serviços aos Ocupantes e/ou Visitantes:	Estacionamento para veículos e caminhões.

1.1.7 Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas que nos foram fornecidas pelo cliente.

Para efeito deste trabalho, consideramos a área locável de 32.817,29 m², conforme indicado no r*ent-roll* fornecidos pelo cliente.

Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas:

QUADRO DE ÁREAS - ÁREAS A APROVAR E REGULARIZAR										
ASSUNTO	A APROVAR			A REGULARIZAR						
Pavimentos	GALPÃO 3	APOIO G3	DEPÓSITO G3	GALPÃO 1	APOIO G1	GALPÃO 2	APOIO G2	A.C.TOTAL	A. DESCONTAR	A.LIQUIDA
Pav. Térreo	8.769,08m²	141,33m²	34,40m²	8.757,38m²	563,61m²	13.094,47m²	351,67m²	31.711,94m²	656,76m²	31.055,18m²
2º Pavimento	476,55m²				411,01m²			887,56m²	78,37m²	809,19m²
Áreas Totais	9.245,63m²	141,33m²	34,40m²	8.757,38m²	974,62m²	13.094,47m²	351,67m²	32.599,50m²	735,13m²	31.864,37m²
TO = 31.711,94 / 136.078,51 = 23,30% CA = 31.864,37 / 136.078,51 = 0,2342										

QUADRO DE ÁREAS FORNECIDO PELO CLIENTE

1.1.8 Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel apresenta um bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.

As fotografias do imóvel estão no Apêndice A do presente relatório.

1.1.9 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco nenhum.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.2 Planejamento Urbano

1.2.1 Enquadramento

Não fizemos consulta aos órgãos públicos competentes e à legislação em vigor. Visto que o prédio já está construído, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.3 Considerações Legais

1.3.1 Titulação

Recebemos cópias da certidões de matrículas do imóvel, onde constam os principais detalhes descritos a seguir:

Matrícula 186.501	
N°:	186.501
Proprietário:	Mondovi Locações S/A
Cartório:	Serviço Registral Imobiliário de Betim/MG
Área de Terreno:	31.213,00 m²
Área Construída:	-
Data:	16/09/2025
Faixa de Servidão CEMIG:	1.537,17 m²
Matrícula 186.716	
N°:	186.716
Proprietário:	Mondovi Locações S/A
Cartório:	Serviço Registral Imobiliário de Betim/MG
Área de Terreno:	89.417,62 m²
Área Construída:	-
Data:	03/03/2026
Faixa de Servidão CEMIG:	14.535,00 m²
Faixa de Servidão GASMIG:	2.266,91 m²

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópia do IPTU de 2026 para o imóvel em questão. As principais informações estão resumidas na tabela a seguir:

IPTU 2026	
Inscrição:	001510010202001
Contribuinte:	Mondovi Locacoes S/A
Tipo de edificação:	Comercial - Galpão
Área de Terreno:	89.417,62 m²
Área Construída:	9.600 m²

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Valor Venal:	R$ 34.231.706,85
Valor do Imposto:	R$ 227.644,93

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.4 Ocupação

De acordo com as informações recebidas pelo cliente e vistoria realizada no local, o imóvel encontra-se 100% ocupado, mediante contrato de locação típico.

No quadro abaixo apresentamos de maneira resumida os dados dos contratos:

Ocupação Atual					
Locatário	**Unidade**	**Área Locável* (m²)**	**Data de Início**	**Data de Término**	**Aluguel Vigente em Jun/26 (R$/mês) ** **
Iron Mountain do Brasil	G1	9.655	01-abr-18	31-mar-28	282.882
Gat Logística Ltda	G2	5.628,14	20-jul-23	19-jul-28	129.793
V&F Importação Exportação e Serviços Ltda	G2	7.704	01-out-24	30-set-29	254.968
Rodoviário Camilo dos Santos Filho Ltda	G3	9.827	01/out-24	30-set-34	148.883
Total		**32.814,29***			**816.525**

(*) Área locável segundo os contratos vigentes.

(**) Aluguel de acordo com informações recebidas do cliente.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2

Condições de Mercado

2.1 O Mercado Industrial e Logístico

2.1.1 Histórico e Principais Regiões

As primeiras indústrias surgiram no Brasil no final do século 19 e início do século 20, com o desenvolvimento da economia cafeeira cujos lucros proporcionaram investimentos em outras atividades econômicas. Inicialmente, essa atividade representava uma baixa participação na economia nacional, uma vez que a economia agrícola era muito forte e muitos produtos industrializados eram importados para o país.

A recessão de 1929 demonstrou a fragilidade da economia brasileira e trouxe a necessidade de diversificação de sua produção econômica. A partir da década de 1930 teve início o processo de industrialização do Brasil. Ao longo dessa e das décadas subsequentes, inúmeras medidas políticas foram tomadas para impulsionar a aceleração da atividade industrial, ganhando maior dimensão na década de 1960 quando inúmeros investimentos em energia e transportes, aliados a medidas políticas, favoreceram o crescimento industrial, ao mesmo tempo que permitiram a chegada de multinacionais ao país no período denominado pelos historiadores como a fase de internacionalização da economia brasileira. Ao longo das décadas de 1980 e 1990 o Brasil passou a adotar políticas de competitividade e modernização dos processos industriais, época em que a participação no Produto Interno Bruto (PIB) da indústria era de cerca de 45%.

Atualmente a atividade industrial brasileira detém 24,7% do PIB do país, emprega mais de 11,5 milhões de trabalhadores e responde por cerca de 68,7% das exportações brasileiras, segundo o Perfil da Indústria Brasileira, de acordo com a Confederação Nacional da Indústria (CNI).

Comparado aos países desenvolvidos, o processo de industrialização brasileiro ocorreu relativamente tarde e, portanto, recente. Esta atividade está diretamente relacionada ao empreendimento imobiliário que trataremos a seguir:

2.1.2 O Mercado de Condomínios Logísticos (*Industrial Parks*)

O estoque total do mercado logístico-industrial no Brasil é dividido em três tipos de imóveis: imóveis industriais, centros de distribuição e parques logísticos.

- Imóveis industriais referem-se a galpões industriais localizados individualmente (geralmente ocupados por uma única empresa);
- Centros de distribuição referem-se a galpões de armazenagem localizados individualmente (geralmente ocupados por uma única empresa);
- Parques logísticos referem-se a centros de distribuição compostos por galpões modulares em formato de condomínio, onde as despesas são rateadas e podem ser disponibilizados para diversas empresas.

O país possui um estoque total de mais de 226 milhões m² de área construída, a maior parte concentrada em galpões isolados.

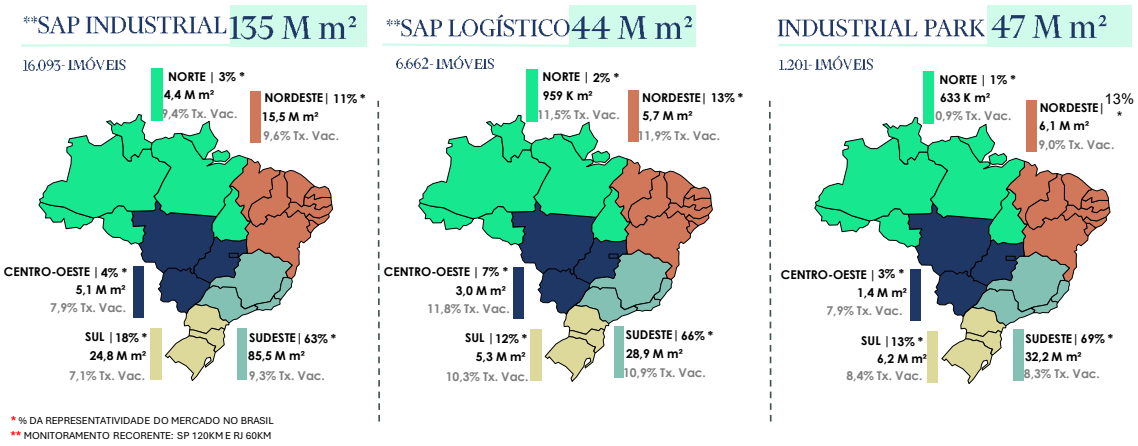
Ao analisar sua distribuição geográfica, a maior concentração se encontra nas regiões Sudeste e Sul do Brasil, regiões onde o desenvolvimento industrial do país teve início:

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

SAP INDUSTRIAL
SAP LOGÍSTICO
INDUSTRIAL PARK

226 M m²
23.956 IMÓVEIS

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DO MERCADO INDUSTRIAL & LOGÍSTICO NO BRASIL POR PERFIL DOS IMÓVEIS



Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.

Atualização 1T-2026

O Sudeste lidera a industrialização do Brasil, concentrando cerca da metade do PIB nacional e isso se reflete na participação da região de quase 58% no estoque nacional: mais de 135 milhões de metros quadrados de área construída em parques logísticos e armazéns autônomos.

A região Sul representa, do ponto de vista econômico, o segundo maior polo industrial do Brasil e responde por mais de 40 milhões de m² de área construída em parques logísticos e galpões autônomos, o que representa cerca de 18% do estoque total acima.

Numerosos clusters industriais têm se deslocado para novas regiões em busca de incentivos fiscais, abundância de mão de obra e baixos custos de instalação. Atualmente, a região Nordeste possui mais de 27 milhões de m² de área construída e representa cerca de 12% de todo o estoque industrial construído no Brasil.

2.2 O Mercado de Industrial Parks de Minas Gerais

2.2.1 Estoque

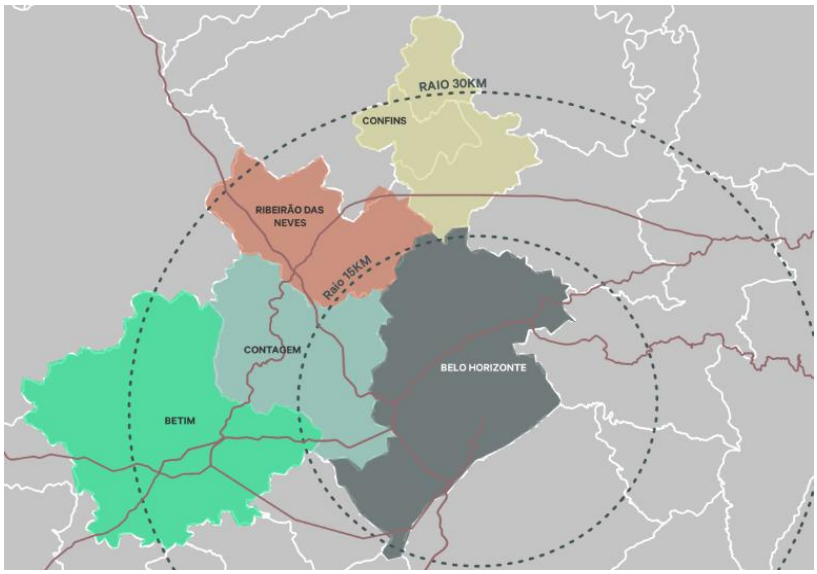
Minas Gerais corresponde a segunda maior concentração de estoque de imóveis logísticos e industriais do país, com cerca de 4,2 milhões de metros quadrados, distribuídos em 110 industrial parks. A seguir, apresentamos a evolução de estoque ao longo dos últimos anos:



Esta totalidade de estoque divide-se em diferentes regiões a partir de raios que saem da capital mineira:

ESTOQUE POR RAIO – MINAS GERAIS

110 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 4.257.000 M²



RAIO 15 KM

4T.25	1T.26
Estoque: 1,1 M m²	Estoque: 1,1 M m²
Taxa de Vacância: 10,4%	Taxa de Vacância: 8,3%

RAIO 15-30 KM

4T.25	1T.26
Estoque: 985 K m²	Estoque: 985 K m²
Taxa de Vacância: 3,8%	Taxa de Vacância: 4,9%

RAIO >30 KM

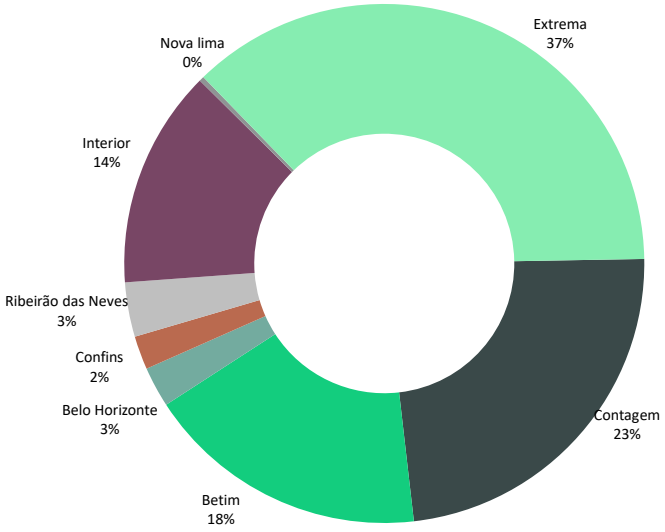
4T.25	1T.26
Estoque: 2,2 M m²	Estoque: 2,2 M m²
Taxa de Vacância: 5,4%	Taxa de Vacância: 5,0%

Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.
Atualização 1T-2026

A seguir apresentamos a divisão do estoque total de industrial parks de Minas Gerais por cidade:

DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE - MINAS GERAIS

110 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 4.257.000 M²



Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.
Atualização 1T-2026

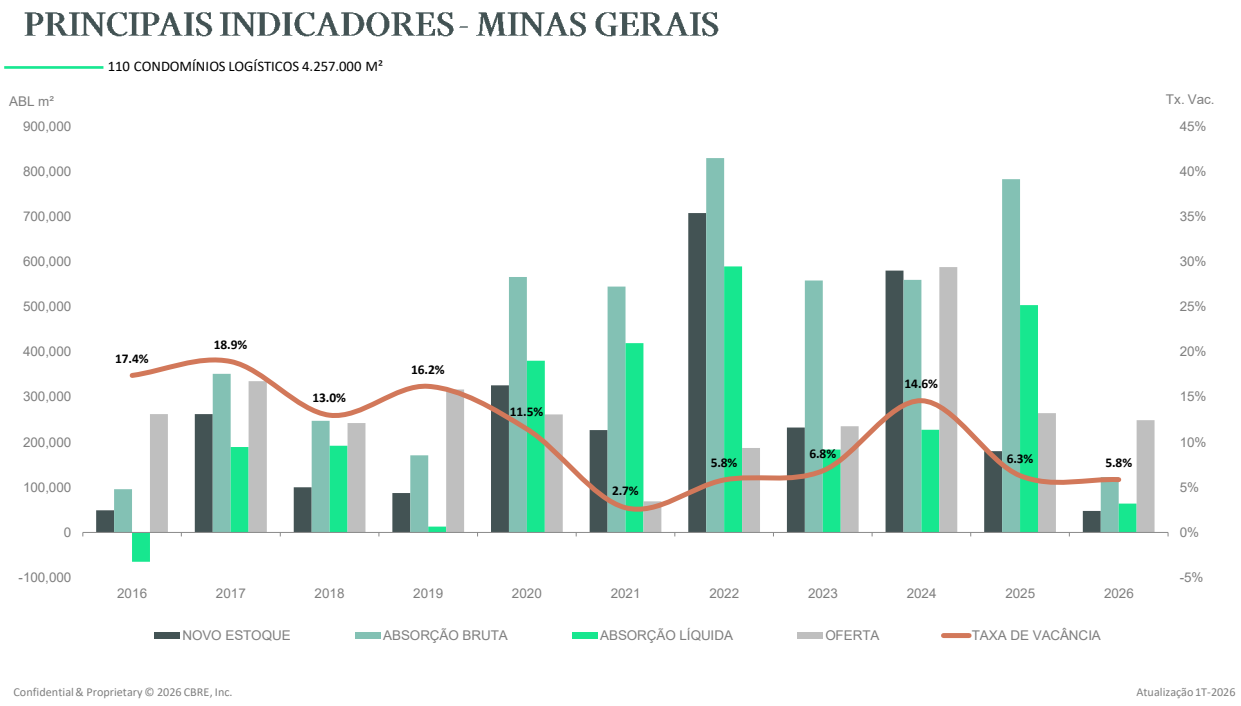
Nota-se que Contagem e Betim, por se situarem na região Metropolitana de Belo Horizonte, possuem a maior representatividade em estoque de industrial parks em Minas Gerais, somando 41% do estoque mineiro. Destaca-se também a região de Extrema vem apresentando um rápido desenvolvimento nos últimos anos, já representando um terço do estoque do estado, contando principalmente com empreendimentos no modelo BTS (Built-to-Suit) voltados para atender à demanda do mercado de São Paulo.

2.2.2 Indicadores de Oferta e Demanda

Apresentamos os principais indicadores do mercado de industrial parks:

- Novo Estoque: entende-se por novo estoque os novos empreendimentos entregues ao mercado anualmente;
- Absorção Bruta: entende-se por absorção bruta o espaço absorvido por empresas no segmento logístico/ armazenagem em industrial parks; por exemplo, uma empresa, ao migrar sua ocupação de um módulo logístico de 1.000 m² para outra de 1.500 m², resulta uma absorção bruta de 1.500 m²;
- Absorção Líquida: entende-se por absorção líquida o aumento efetivo absorvido por uma empresa, já descontado o espaço que se tornou vago nesse período; como exemplo, uma empresa que ocupava 1.000 m² em um condomínio logístico passa a ocupar 1.500 m² em outro empreendimento, a absorção líquida é de 500 m², visto que ela expandiu 500 m² de sua ocupação, representando, portanto, seu crescimento efetivo no mercado;
- Taxa de Vacância: representa o percentual de imóveis vagos no mercado sobre o estoque total.

O gráfico a seguir apresentamos a evolução dos principais indicadores no mercado de Industrial Parks no Estado desde 2015 no estado de Minas Gerais:



Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.
Atualização 1T-2026

O menor índice de vacância no período acima apresentado foi identificado no ano de 2021 em que apenas 2,7% dos imóveis estavam disponíveis para locação. Pode-se dizer que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado, ideal tanto para inquilinos como para proprietários, é entre 12% e 15%. Deste modo, podemos concluir que a vacância atual, na ordem dos 5,8%, é baixa e tende a favorecer os proprietários em virtude do menor volume de espaços disponíveis no segmento.

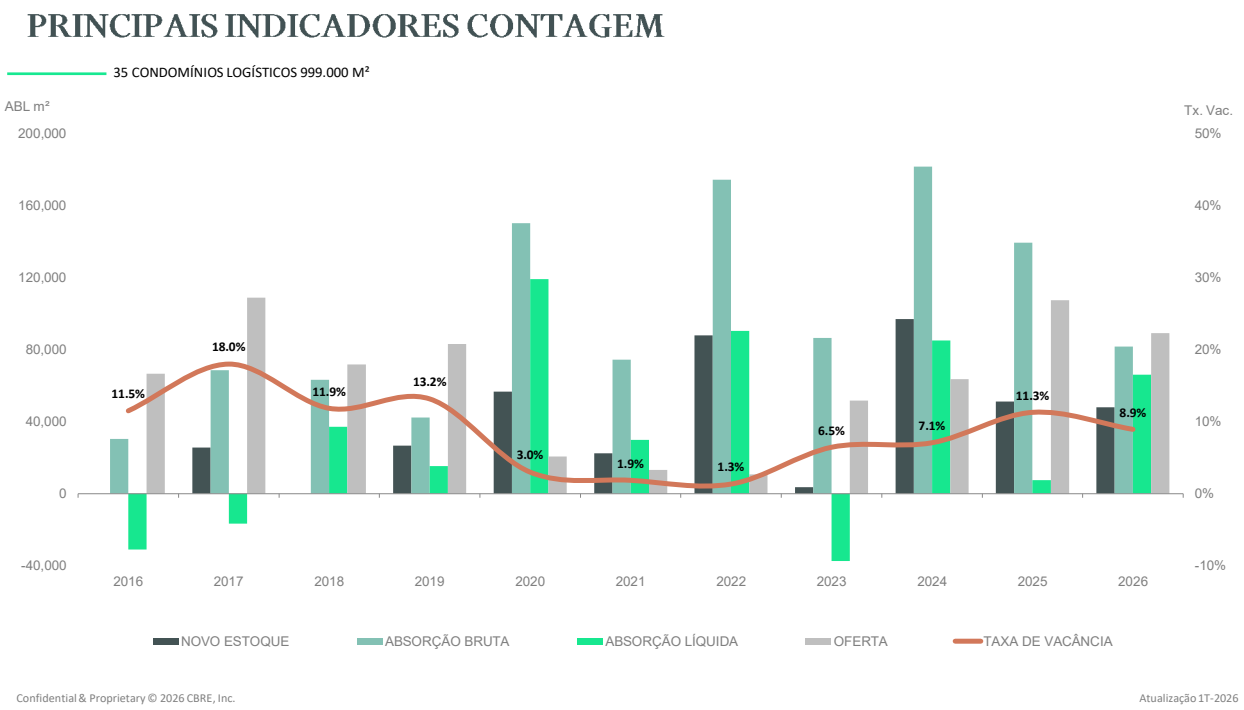
Em 2022, tanto a absorção bruta como a líquida foram recordes para o período monitorado, com aproximadamente 870.000 m² e 620.000 m² cada uma, respectivamente.

O ano de 2025 apresentou volumes recordes de absorção bruta e líquida, com 780.000 m² e 500.000 m², respectivamente, sendo superado apenas pelo ano de 2022, o que mostra um forte aquecimento do mercado e da demanda por empreendimentos logísticos no estado.

Até o primeiro trimestre de 2026, houve uma ligeira entrega de novo estoque (50.000 m²) e 63.000 m² de absorção líquida, o que levou à ligeira redução da taxa de vacância de 6.3% para os atuais 5.8%.

2.2.3 Mercado Específico | Contagem

No gráfico a seguir, apresentamos a evolução dos principais indicadores do mercado de Industrial Parks de Contagem:



O menor índice de vacância no período analisado foi identificado em 2022, quando apenas 1,3% do estoque disponível encontrava-se vago. Considerando que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado logístico situa-se geralmente entre 10% e 15%, observa-se que o mercado de Contagem apresentou, entre 2020 e 2024, níveis de vacância extremamente reduzidos, caracterizando um ambiente bastante favorável aos proprietários e evidenciando forte demanda por espaços logísticos.

Em termos de absorção, destaca-se o ano de 2024, que registrou o maior volume de absorção bruta da série histórica, com aproximadamente 180.000 m², demonstrando elevado dinamismo do mercado e forte procura por galpões logísticos na região. Já a absorção líquida atingiu seu pico em 2020, com cerca de 120.000 m², refletindo uma significativa ocupação efetiva dos empreendimentos existentes.

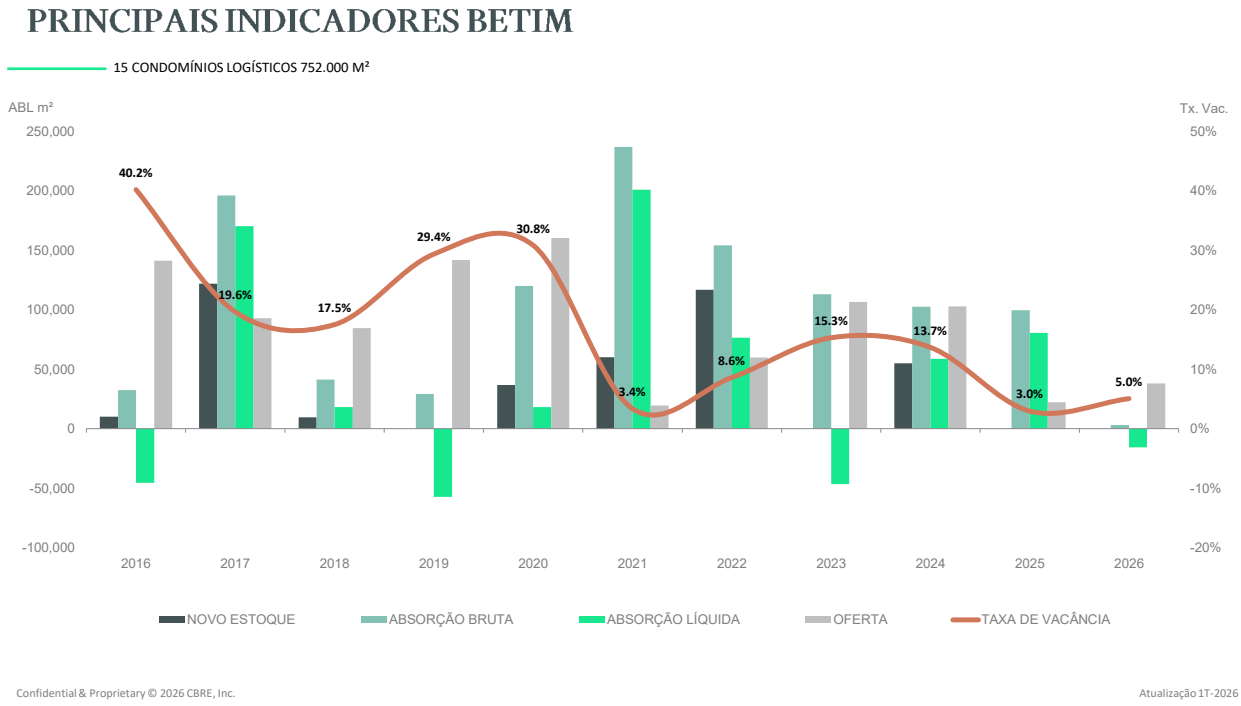
O ano de 2025 manteve patamar expressivo de atividade, apresentando aproximadamente 140.000 m² de absorção bruta, embora a absorção líquida tenha sido significativamente menor, próxima de 10.000 m², indicando que parte relevante das ocupações foi compensada por devoluções de áreas. Ainda assim, o mercado permaneceu aquecido, sustentando níveis de vacância relativamente controlados.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Até o 1º trimestre de 2026, observa-se a continuidade da expansão do mercado, com a entrega de aproximadamente 45.000 m² de novo estoque, absorção bruta próxima de 80.000 m² e absorção líquida da ordem de 65.000 m². Esse movimento contribuiu para a redução da taxa de vacância de 11,3% em 2025 para 8,9% em 2026, indicando retomada do equilíbrio entre oferta e demanda e reforçando a atratividade do mercado logístico de Contagem, que atualmente conta com cerca de 999.000 m² distribuídos em 35 condomínios logísticos.

2.2.4 Mercado Específico | Betim

No gráfico a seguir, apresentamos a evolução dos principais indicadores do mercado de Industrial Parks de Betim:



O menor índice de vacância no período analisado foi identificado em 2025, quando apenas 3,0% do estoque disponível encontrava-se vago. Considerando que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado logístico situa-se normalmente entre 10% e 15%, observa-se que o mercado de Betim apresentou forte redução da disponibilidade de áreas ao longo dos últimos anos, passando de níveis elevados de vacância para uma condição bastante favorável aos proprietários, em razão da escassez de espaços disponíveis.

Em termos de absorção, destaca-se o ano de 2021, que registrou os maiores volumes da série histórica, com aproximadamente 240.000 m² de absorção bruta e 200.000 m² de absorção líquida. Esse desempenho foi acompanhado pela redução da taxa de vacância de 30,8% em 2020 para apenas 3,4% em 2021, evidenciando um dos períodos de maior aquecimento do mercado logístico local.

O ano de 2022 também apresentou forte atividade, com cerca de 155.000 m² de absorção bruta e 75.000 m² de absorção líquida, mantendo a vacância em patamar reduzido, na ordem de 8,6%. Já entre 2023 e 2024, apesar da continuidade da demanda por galpões logísticos, observou-se aumento moderado da vacância para 15,3% e 13,7%, respectivamente, em função da entrega de novos empreendimentos e da desaceleração da absorção líquida em relação aos anos anteriores.

O ano de 2025 marcou uma nova recuperação do mercado, com aproximadamente 100.000 m² de absorção bruta e 80.000 m² de absorção líquida, volumes suficientes para reduzir a vacância ao menor nível da série histórica, de 3,0%, demonstrando forte procura pelos ativos logísticos localizados no município.

Até o 1º trimestre de 2026, observa-se um cenário de relativa estabilidade, com entrega limitada de novo estoque, absorção bruta próxima de 5.000 m² e absorção líquida ligeiramente negativa, em torno de -15.000 m². Como consequência, a taxa de vacância apresentou leve elevação para os atuais 5,0%, permanecendo, contudo, em nível bastante baixo quando comparada aos padrões considerados equilibrados para o setor. Atualmente, o mercado de Betim conta com aproximadamente 752.000 m² de ABL distribuídos em 15 condomínios logísticos, consolidando-se como um dos principais polos logísticos da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2.3 Pesquisa de Mercado

2.3.1 Galpões para Locação

A pesquisa realizada pela CBRE em junho de 2026 identificou preços pedidos de locação na região de Betim e Contagem entre R$ 25 e R$ 35/m² de ABL e transações com preços praticados entre R$ 28 e R$ 34/m² de ABL.

Os comparativos encontrados possuem especificações técnicas, localização e acesso variados, o que é refletido na variação de preços observados.

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2.4 O Mercado de Investimento Imobiliário

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

2.4.1 Investidores Nacionais

2.4.1.1 Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos built-to-suit ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). A seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários:

PRINCIPAIS INVESTIDORES POR SEGMENTO DE MERCADO IMOBILIÁRIO	
Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Carrefour, Grupo Mateus e Assaí.
Logístico:	GLP, Prologis e Log Commercial Properties.
Shopping Centers:	Allos, Iguatemi, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe.
Escritórios;Híbridos:	São Carlos, SYN, Barzel, Partage, Savoy, Brookfield,.

2.4.1.2 Fundos de Investimento Imobiliário

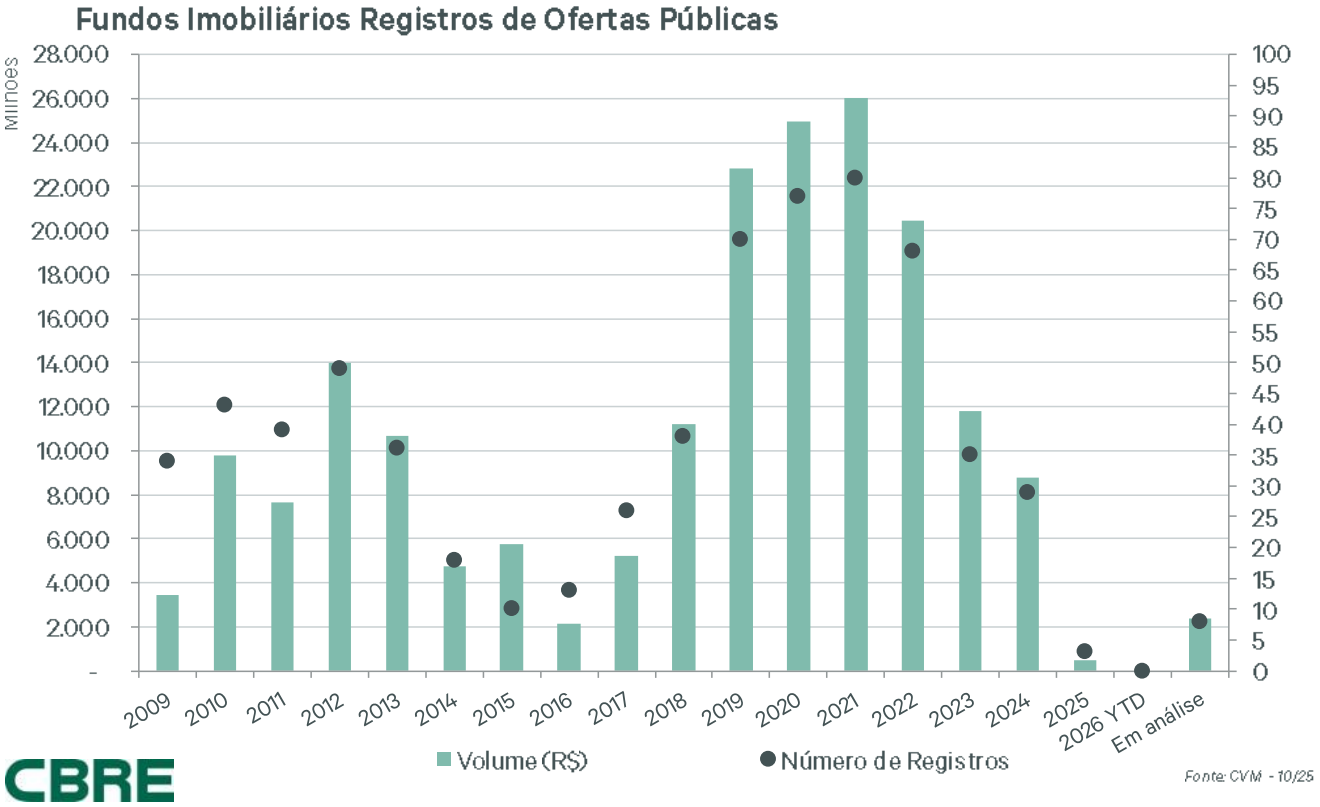
Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R$ 3,5 bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R$ 9,8 bilhões e R$ 14 bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R$ 10,7 bilhões e R$ 4,7 bilhões, respectivamente.

O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que nos anos seguintes, de 2019 a 2021, os volumes de ofertas foram recordes, com 70 a 80 registros totalizando R$ 22,8 bilhões a R$ 26 bilhões. No ano de 2022 houve uma leve queda no número de registros para 68 registros que totalizaram R$ 20,5 bilhões. Já de 2023 em diante o número de registros apresentou uma queda mais relevante, com 35 e 29 registros que totalizaram R$ 11,8 bilhões e R$ 8,8 bilhões nos anos de 2023 e 2024, respectivamente.

Em 2025, foram registradas 3 ofertas que totalizam 500 milhões. Enquanto em 2026 não houve registros até o momento, porém de existirem 7 ofertas em análise que totalizam cerca de R$ 2,4 bilhões.

2.4.1.3 Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

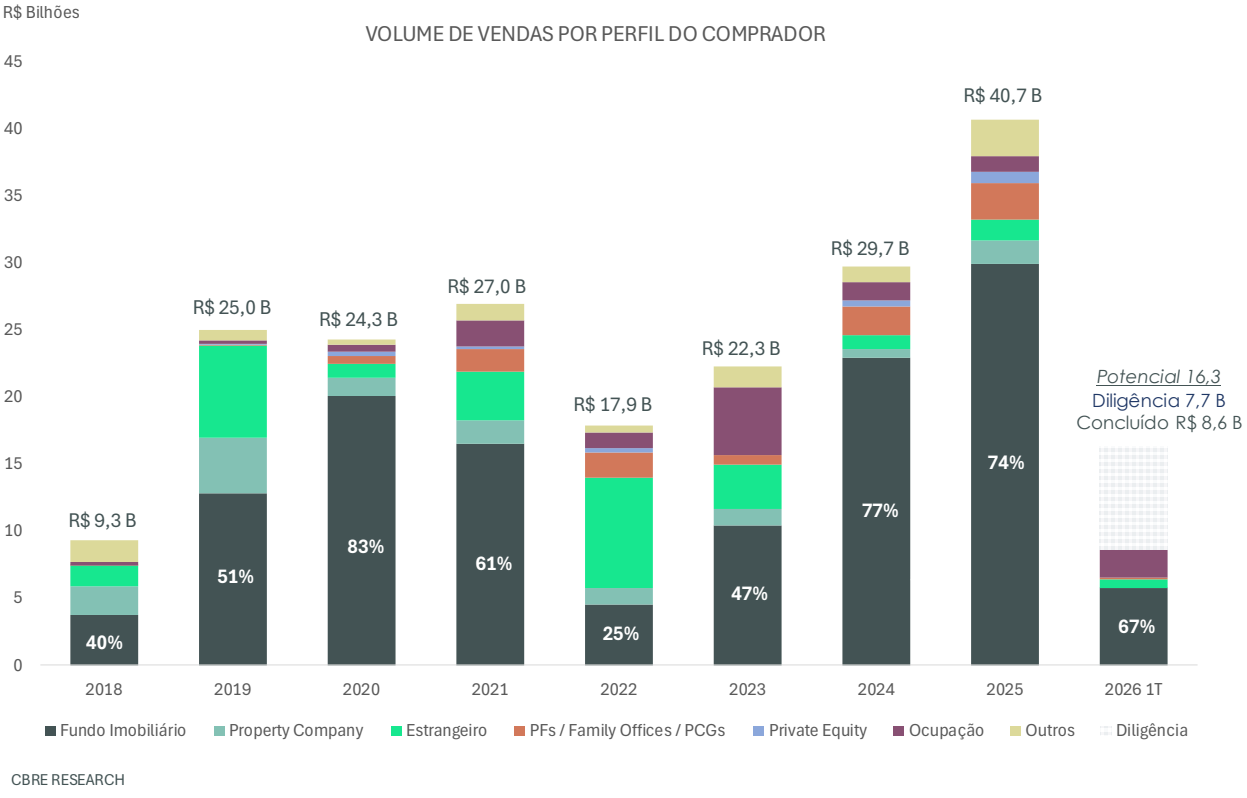
Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), permitiu maior demanda neste segmento e até aumento no "ticket" médio dos investidores. No entanto, com o aumento da taxa básica de juros (Selic), houve uma diminuição da demanda deste tipo de investidor que migrou para investimentos de renda fixa.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R$ 10 milhões e algumas alcancem até R$ 20 milhões.

2.4.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

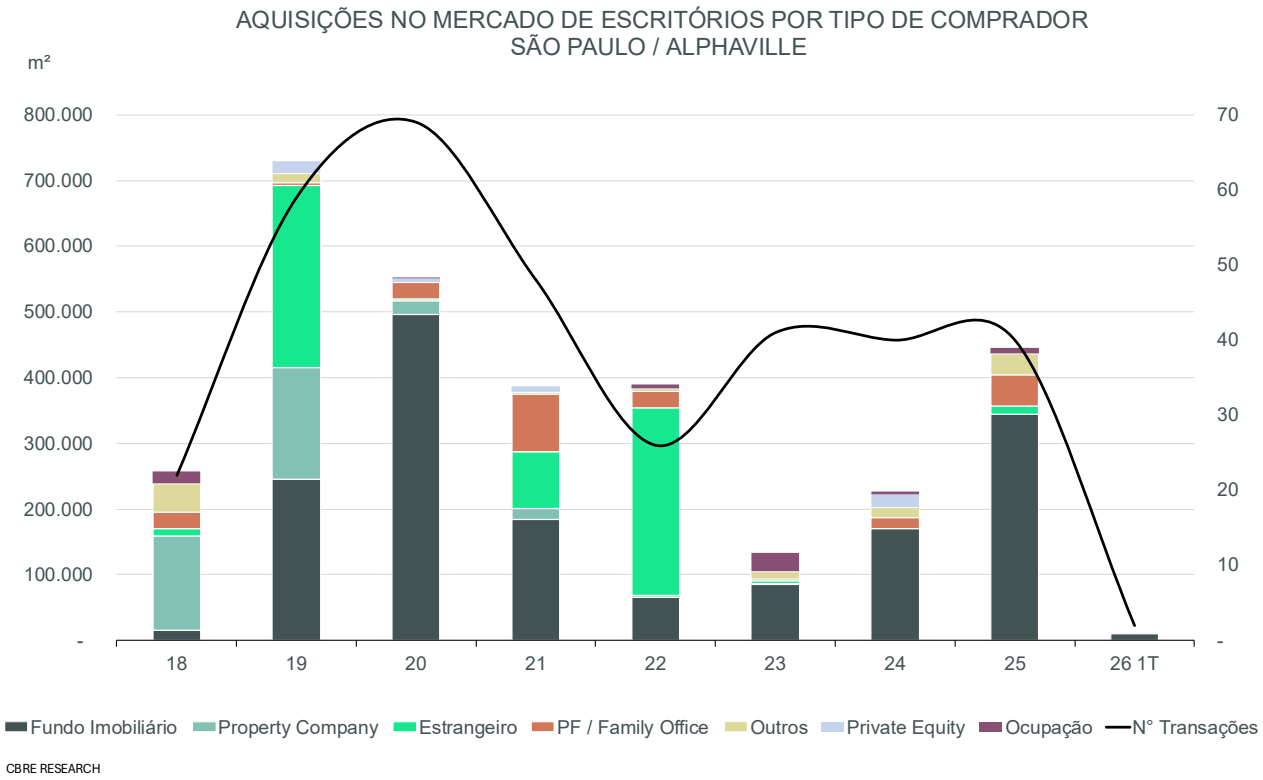
Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra o volume de vendas por perfil do comprador nos mercados mais demandados do Brasil: São Paulo e Rio de Janeiro.



CBRE RESEARCH

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



No período entre 2014 e 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 750.000 m² transacionados. Em 2020 e 2021, houve uma redução no volume de transações, porém com grande destaque para os fundos imobiliários, que se tornaram os principais compradores de imóveis aproveitando um cenário de mínima histórica na taxa básica de juros.

A partir do novo ciclo de alta na taxa básica de juros, iniciado em março de 2021, houve uma mudança no perfil dos principais compradores do mercado imobiliário. Os fundos de investimento deram espaço aos investidores estrangeiros, porém é importante destacar que houve uma redução no número de transações, sendo que os volumes apresentados em 2022 e 2023 se concentram em algumas poucas transações.

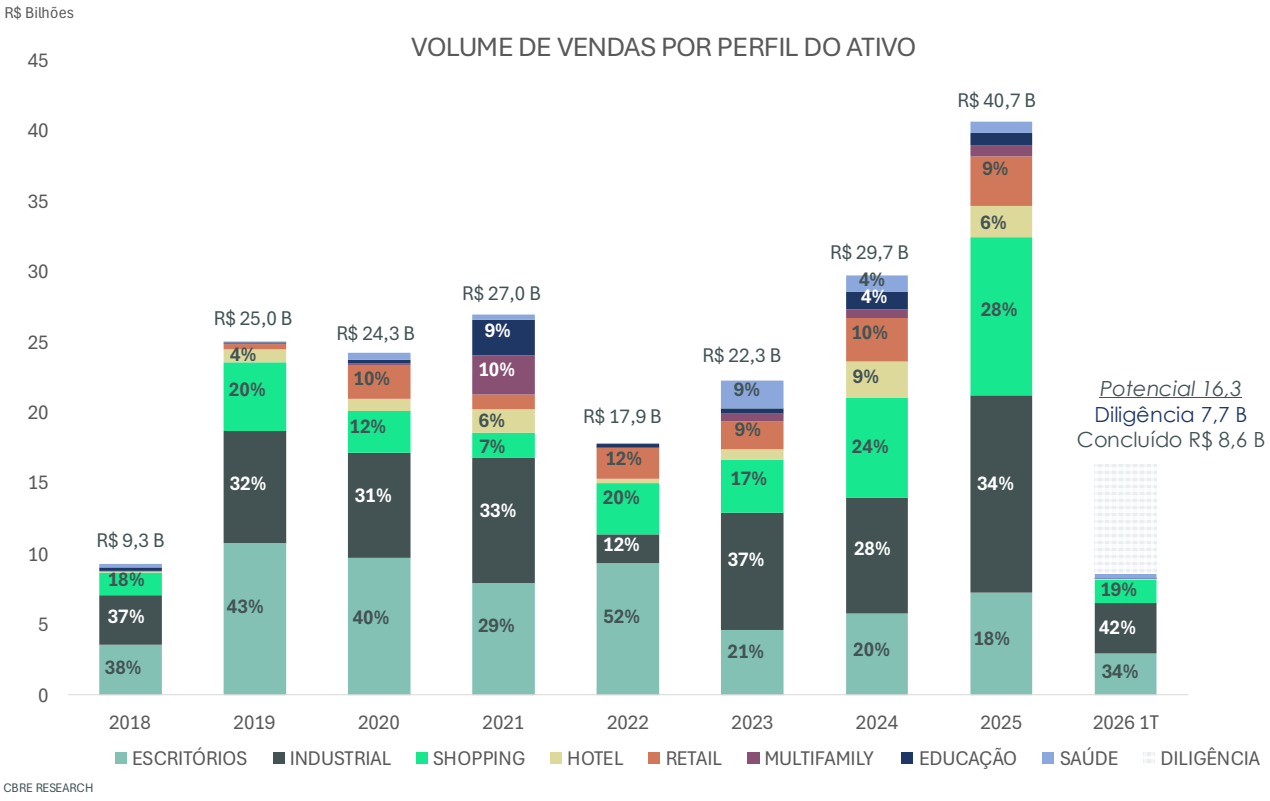
Em 2024 e 2025, as transações concretizadas têm os fundos imobiliários como principais compradores. Apesar que em 2025, observa-se o aumento de um aumento de participação das *property companies* e de outros tipos de compradores nas transações.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2.4.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

O gráfico a seguir apresenta o volume transacionado por segmento do mercado imobiliário:



2.4.4 Retorno Inicial (*Initial Yield*)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários. É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma "migração" de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem "alavancar" aquisições a um custo menor.

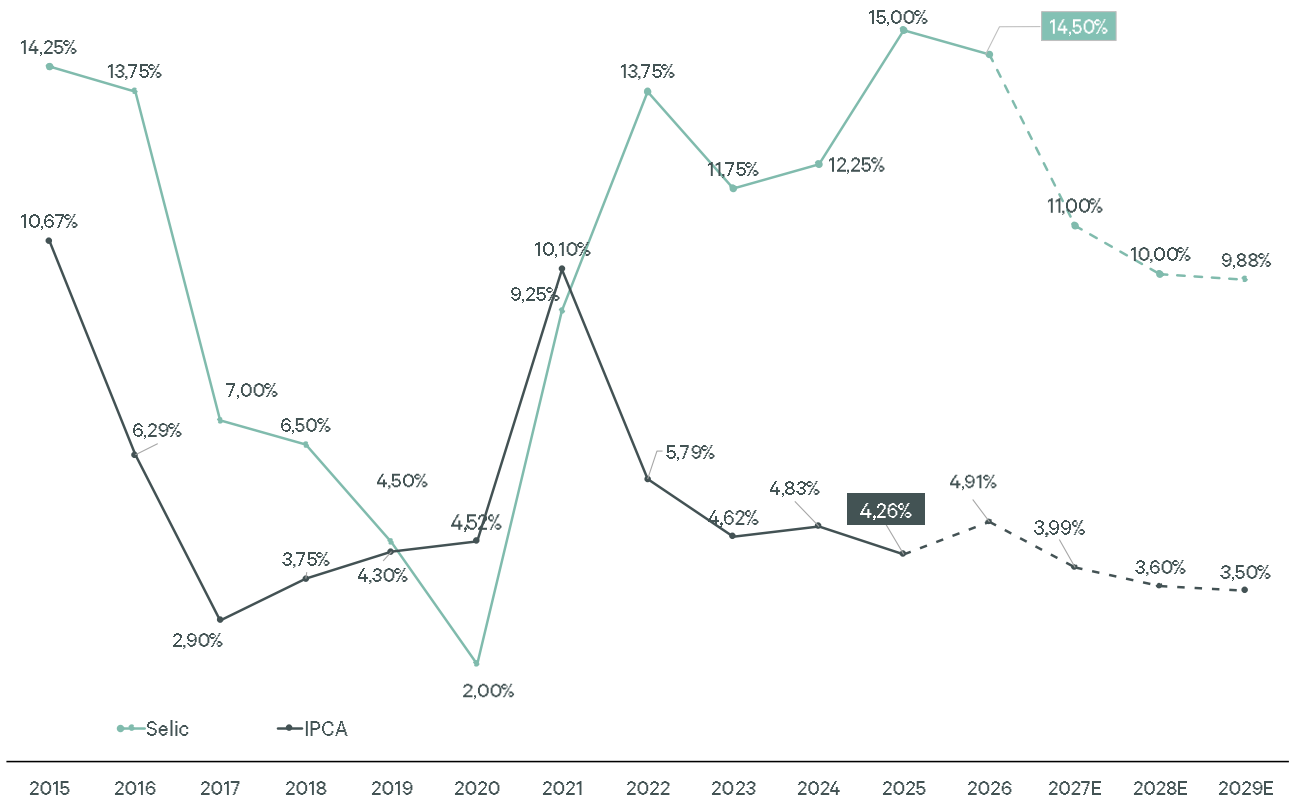
Nos últimos anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, seja aumentando para controlar a inflação ou diminuindo para estimular o consumo e/ou combater o desemprego.

Na data de valoração, a SELIC encontrava-se em 14,50% a.a.[1] e perspectiva de atingir patamares de 9,50% no longo prazo. O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica da Taxa Selic e do IPCA (inflação anual) nos últimos anos:

[1] 278ª Reunião Copom de 29 de abril de 2026.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Juros (Selic) vs. Inflação (IPCA)



Fonte: Banco Central do Brasil – BACEN e CBRE. Editado pela CBRE.

Como referência, o gráfico e a tabela a seguir apresentam os cap rates das transações e faixas de *initial yields* por tipo de escritório, respectivamente:

TIPO DE IMÓVEL	INITIAL YIELD
Industrial e Logística	7,5% - 12,0%

Fonte: CBRE Brasil – Consulta aos players do mercado, fatos relevantes e informações públicas.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

3

Análise de Valor

3.1 Considerações de Valor

3.1.1 Fatores-Chave de Valoração

- Imóvel localizado na região de Betim, uma das principais regiões do mercado logístico do estado, com fácil acesso à Rodovia Fernão Dias;
- Trata-se de um imóvel com construções de especificações técnicas de qualidade e bom estado de conservação;
- O imóvel encontra-se 100% locado, sob contratos típicos;
- O mercado logístico local tem apresentado indicadores bastante positivos quanto a demanda, com taxa de vacância baixa, sobretudo para imóveis de melhor localização e qualidade, para o segmento do imóvel em questão.

3.1.2 Raciocínio de Valor

3.1.2.1 Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel as características do imóvel e a realidade do mercado local, baseada na identificação de seus potenciais compradores.

Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado.

3.1.2.2 Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

No caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita do ano seguinte.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado. Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Entre os principais fatores de risco, podemos salientar:

Comentários Sobre Taxa de Desconto e Perpetuidade
A teoria de finanças (CAPM, WACC etc.) para determinar taxas de desconto é amplamente empregada para avaliação de empresas, mas não é aplicável para avaliação de imóveis. Desta forma, procuramos ser o mais coerente possível com a realidade local.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Para estimar as taxas de desconto de um empreendimento de renda, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda, informações de players do mercado e resultados parciais de transações de venda em curso.

A CBRE está envolvida na grande maioria das transações quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou tem sido a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

Todas as transações são equalizadas, formando um banco de dados de transações padronizado. Os ativos avaliados por nós são comparados com este banco de dados para a conclusão das taxas aplicáveis a cada ativo individualmente. Contato com agentes de mercado e análise de transações de venda em andamento ajudam a identificar o pensamento atual e as tendências, tornando possível ajustar as taxas, se necessário, devido a qualquer obsolescência do nosso banco de dados.

Adicionalmente, as taxas devem refletir - além das questões de mercado citadas anteriormente - os riscos intrínsecos ao imóvel e às premissas utilizadas na projeção do fluxo de caixa, considerando as características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, etc., além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Mercados secundários ou mercados em que o timing de recuperação é mais difícil de prever, por exemplo, são os mercados que exigem taxas de desconto e taxas de capitalização mais altas do que os ativos mais bem posicionados, devido a um aumento nos riscos percebidos pelos investidores.

A seguir, as principais premissas utilizadas:

Premissas de Valor | Base Fluxo de Caixa Descontado	
Mês de Início:	Jun/26
Mês de Término:	Mai/36
Área Locável Total (m²):	32.817,29
Área Ocupada (m²):	32.817,29
Receita Potencial de Locação – Renovações*:	R$ 26,00/m² por mês
Crescimento Médio Real da Receita Potencial de Locação:	0,5% aa
Outras Receitas:	-
Despesas Operacionais:	IPTU: R$ 1,29
	Condomínio: R$ 5,60
Probabilidade de Renovação dos Contratos:	85% Renovação I 15% Nova Locação
Vacância e Rotatividade - Novas Locações:	4 meses
Carência - Novas Locações:	4 meses
Comissões de Locação/ Renovação:	1,5 / 0,5 mês de aluguel
Conservação e Manutenção:	5,0% de receita de locação

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Taxa de Desconto (Atratividade):	11,00 % ± 50 bps
Taxa de Capitalização (Ano 10):	9,75 % ± 50 bps

** As evidências de mercado se encontram no Apêndice B do presente relatório.*

A tabela a seguir resume os resultados apurados do valor de mercado para 100% do imóvel:

	Taxa de desconto		
Perpetuidade	**10.50%**	**11.00%**	**11.50%**
9.25%	98.500.000	95.500.000	92.500.000
9.75%	96.400.000	93.400.000	90.600.000
10.25%	94.400.000	91.500.000	88.800.000

Assim, as análises levam para a seguinte faixa de valor provável:

Valor de Venda para Investimento – 100% do imóvel

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

R$ 88.800.000 a R$ 98.500.000

O Fluxo de Caixa Descontado utilizado nesta análise foi anexado no Apêndice B deste relatório.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

3.2 Valoração

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para a participação no imóvel de 100% da MONDOVI LOCAÇÕES S/A, na data de 01 de junho de 2026, estava em torno de **R$ 93.400.000,00 (Noventa e Três Milhões e Quatrocentos Mil Reais).**

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

3.1 Especificação da Avaliação

3.1.1 Grau de Fundamentação

Segundo o item 10 da NBR 14.653-4:2002 – Avaliação de bens, Parte 4: Empreendimentos, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

A seguir, determinamos o grau de fundamentação da avaliação em questão mediante os parâmetros estabelecidos pela norma vigente mencionada.

3.1.1.1 Grau de Fundamentação no caso do Método da Renda – Valor de Mercado

A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é apresentada a seguir:

Item	Descrição	Grau	Pontos
7.5.1.1	Análise Operacional do Empreendimento	III	3
7.5.1.2	Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
7.5.1.3	Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
7.5.1.4	Taxas de Desconto	II	2
7.5.1.5	Escolha do Modelo	II	2
7.5.1.5.1	Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
7.5.1.5.2	Cenários Fundamentados	I	1
7.5.1.5.3	Análise de Sensibilidade	II	2
7.5.1.5.4	Análise de Risco	-	-
	Total	**II**	**18**

Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, conforme os preceitos da NBR14.653-4:2002.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Apêndices

A

Fotografias

Fotografias



FACHADA



VIA DE ACESSO



VISTA DOS GALPÕES

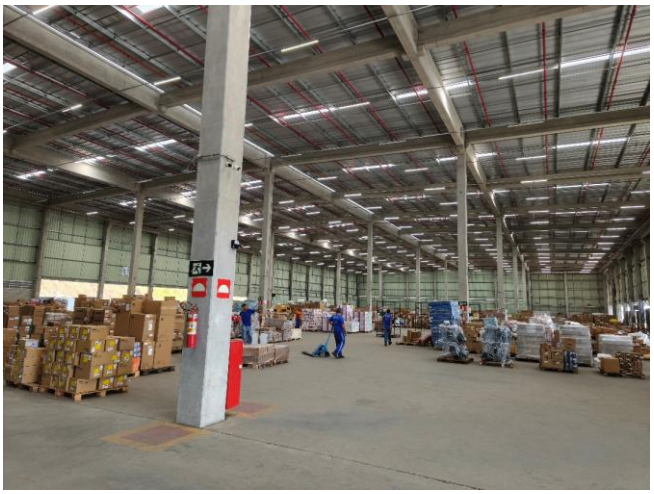


VISTA DO GALPÃO

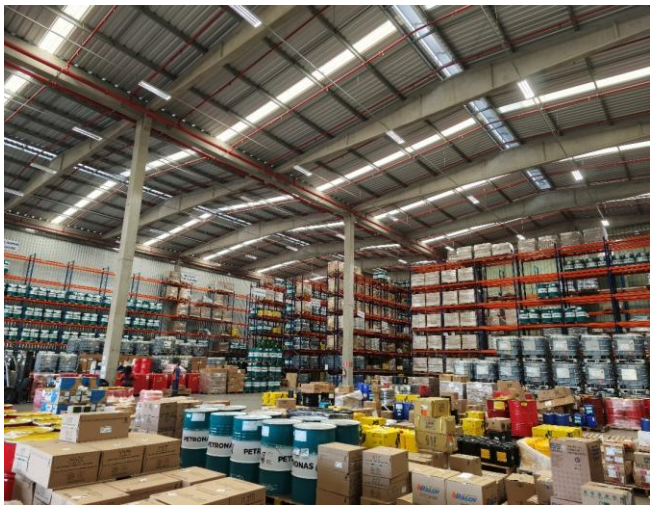
 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.



ÁREA DE CIRCULAÇÃO



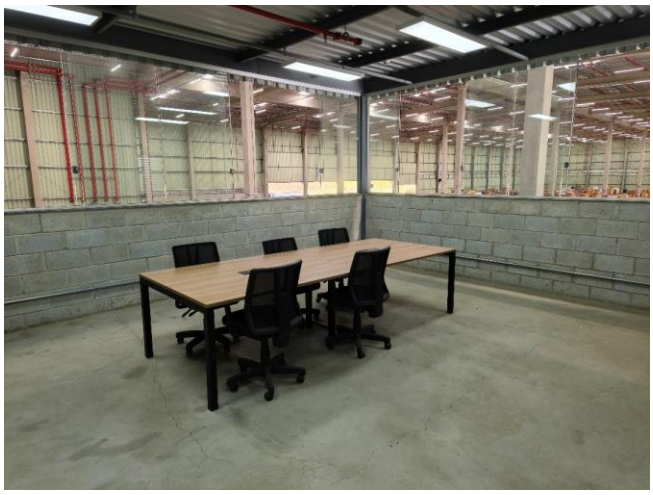
VISTA INTERNA DO GALPÃO



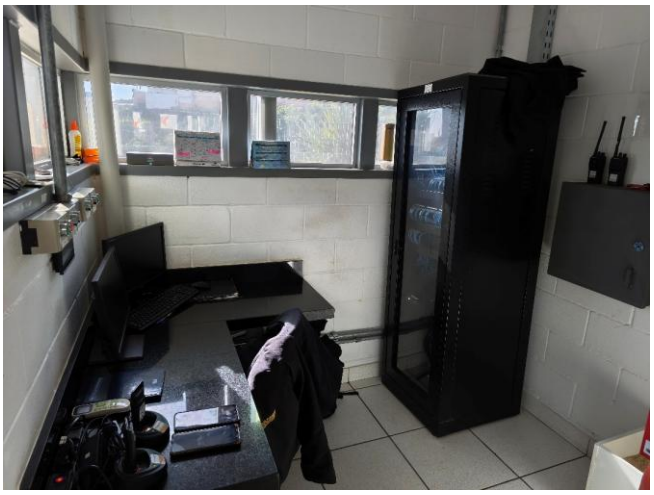
VISTA INTERNA DO GALPÃO



VISTA INTERNA DO GALPÃO



MEZANINO



PORTARIA

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

B

Evidências de Mercado

Evidências de Mercado

Gatti Engenharia -Mondovi Locação - Homogeneização dos Elementos Comparativos de Galpões para Locação

Ref.	Nome do Galpão	Município	UF	Empresa	Data	Área Construída	Tipo	Preço Pedido (R$)	Preço Unitário	Oferta	Local.	Especif.	R$/m²
1	HCI - HEMISFÉRIO COMPLEXO INDUSTRIAL	Betim	MG	CBRE Pesquisa	dez/25	3.300	Transação	92.400	28	1,00	1,05	0,90	**26,60**
2	CONDOMÍNIO LOGÍSTICO SINDI INVESTIMENTOS	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	mai/25	10.493	Transação	355.930	34	1,00	0,95	0,90	**28,83**
3	TRBL CONTAGEM	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	fev/26	56.749	Transação	1.681.600	30	1,00	1,00	0,85	**25,19**
4	RAF LOG	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	dez/25	36.468	Transação	1.021.104	28	1,00	0,95	0,90	**23,80**
5	CLCT QUINTAS	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	abr/25	15.408	Transação	524.110	34	1,00	0,95	0,90	**28,91**
6	CLCT QUINTAS	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	dez/25	3.543	Transação	99.985	28	1,00	0,95	0,90	**23,99**
7	HSI LOG - CONTAGEM	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	abr/25	35.000	Transação	1.050.000	30	1,00	1,00	0,90	**27,00**
8	LOG BETIM VIA EXPRESSA	Betim	MG	CBRE Pesquisa	jun/26	1.768	Oferta	53.040	30	0,90	1,10	0,90	**27,00**
9	CONDOMÍNIO EMPRESARIAL VIGANÓ I	Betim	MG	CBRE Pesquisa	abr/26	3.500	Oferta	91.000	26	0,90	1,15	1,00	**27,30**
10	HCI - HEMISFÉRIO COMPLEXO INDUSTRIAL	Betim	MG	CBRE Pesquisa	abr/26	1.510	Oferta	48.320	32	0,90	1,05	0,90	**27,20**
11	RC BUSINESS PARK	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	abr/26	1.086	Oferta	38.010	35	0,90	1,00	0,85	**26,25**
12	ATTON PARK - CONTAGEM I	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	abr/26	5.500	Oferta	165.000	30	0,90	1,00	0,95	**25,50**
13	CONDOMÍNIO DPC	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	abr/26	8.292	Oferta	290.220	35	0,90	0,95	0,90	**26,25**
14	CENTERLOG BUSINESS PARK	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	dez/25	1.250	Oferta	36.463	29	0,90	1,00	0,95	**24,79**
15	VM5 BUSINESS PARK	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	mai/26	3.583	Oferta	118.239	33	0,90	1,00	0,90	**26,40**
	Média								31				**26,33**

Mínimo	**23,80**
Máximo	**28,91**
Média	**26,33**
-30%	**18,43**
+30%	**34,23**
Δ mín.	**2,53**
Δ máx.	**2,58**
Outlier	-

Fonte: Departamento de Pesquisa da CBRE (11) 2110-9000, em consulta aos proprietários, ocupantes e representantes comerciais.

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Gatti Engenharia - Mondovi Locacão

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Homogeneização dos Elementos Comparativos de Galpões para Locação

Média Aritimética Inicial	(R$/m² de área construída)	26

Média Saneada Final	(R$/m² de área construída)	26
Limite Inferior (-)	10%	24
Limite Superior (+)	10%	29

Premissas de Valor

Valor Adotado	(R$/m² de área construída)	26
Área da Situação	(m² de área construída)	32.817

Conclusão de Valor

Valor Médio	R$ 853.200	R$	26	/m² de AC
Limite Inferior	R$ 767.900	R$	23	/m² de AC
Limite Superior	R$ 938.500	R$	29	/m² de AC

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

C

Fluxo de Caixa Descontado

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

Gatti_MondoviLocacoes_Jun26 (Amounts in BRL)

For the Years Ending	Forecast Year 1 mai-2027	Forecast Year 2 mai-2028	Forecast Year 3 mai-2029	Forecast Year 4 mai-2030	Forecast Year 5 mai-2031	Forecast Year 6 mai-2032	Forecast Year 7 mai-2033	Forecast Year 8 mai-2034	Forecast Year 9 mai-2035	Forecast Year 10 mai-2036	Forecast Year 11 mai-2037	Forecast Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	9.872.205	9.810.993	9.628.902	10.083.395	10.304.820	10.368.936	10.397.415	10.471.541	10.576.169	10.630.082	10.697.666	112.842.123
Absorption & Turnover Vacancy	0	-252.285	-57.212	-203.324	0	0	-258.656	-151.531	-474.361	0	0	-1.397.368
Free Rent	0	-151.371	-88.679	-121.994	0	0	0	-246.888	-284.616	0	0	-893.549
Scheduled Base Rent	9.872.205	9.407.336	9.483.011	9.758.077	10.304.820	10.368.936	10.138.760	10.073.122	9.817.192	10.630.082	10.697.666	110.551.207
Total Rental Revenue	9.872.205	9.407.336	9.483.011	9.758.077	10.304.820	10.368.936	10.138.760	10.073.122	9.817.192	10.630.082	10.697.666	110.551.207
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	2.713.073	2.646.550	2.698.062	2.659.993	2.713.073	2.713.073	2.646.550	2.674.295	2.592.285	2.713.073	2.713.073	29.483.100
Total Other Tenant Revenue	2.713.073	2.646.550	2.698.062	2.659.993	2.713.073	2.713.073	2.646.550	2.674.295	2.592.285	2.713.073	2.713.073	29.483.100
Total Tenant Revenue	12.585.278	12.053.886	12.181.073	12.418.070	13.017.893	13.082.009	12.785.310	12.747.417	12.409.476	13.343.155	13.410.739	140.034.307
Potential Gross Revenue	12.585.278	12.053.886	12.181.073	12.418.070	13.017.893	13.082.009	12.785.310	12.747.417	12.409.476	13.343.155	13.410.739	140.034.307
Effective Gross Revenue	12.585.278	12.053.886	12.181.073	12.418.070	13.017.893	13.082.009	12.785.310	12.747.417	12.409.476	13.343.155	13.410.739	140.034.307
Operating Expenses												
IPTU	508.012	508.012	508.012	508.012	508.012	508.012	508.012	508.012	508.012	508.012	508.012	5.588.128
Condominio	2.205.322	2.205.322	2.205.322	2.205.322	2.205.322	2.205.322	2.205.322	2.205.322	2.205.322	2.205.322	2.205.322	24.258.541
Total Operating Expenses	2.713.334	2.713.334	2.713.334	2.713.334	2.713.334	2.713.334	2.713.334	2.713.334	2.713.334	2.713.334	2.713.334	29.846.669
Net Operating Income	9.871.945	9.340.553	9.467.740	9.704.736	10.304.559	10.368.675	10.071.976	10.034.084	9.696.143	10.629.822	10.697.406	110.187.638
Leasing Costs												
Leasing Commissions	0	163.985	96.069	132.160	0	0	0	267.462	308.334	0	0	968.011
Total Leasing Costs	0	163.985	96.069	132.160	0	0	0	267.462	308.334	0	0	968.011
Capital Expenditures												
FRA	493.597	467.028	473.387	485.237	515.228	518.434	503.599	501.704	484.807	531.491	534.870	5.509.382
Total Capital Expenditures	493.597	467.028	473.387	485.237	515.228	518.434	503.599	501.704	484.807	531.491	534.870	5.509.382
Total Leasing & Capital Costs	493.597	631.013	569.456	617.397	515.228	518.434	503.599	769.166	793.141	531.491	534.870	6.477.393
Cash Flow Before Debt Service	9.378.348	8.709.540	8.898.283	9.087.339	9.789.331	9.850.242	9.568.377	9.264.918	8.903.001	10.098.331	10.162.536	103.710.245
Cash Flow Available for Distribution	9.378.348	8.709.540	8.898.283	9.087.339	9.789.331	9.850.242	9.568.377	9.264.918	8.903.001	10.098.331	10.162.536	103.710.245

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Para mais informações

Odemir J. R. Vianna, MRICS
Diretor
(11) 2110-9180
odemir.vianna@cbre.com

CBRE BRASIL
DEPARTAMENTO DE VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL
Avenida das Nações Unidas, 14.171
Rochaverá, Crystal Tower – 27º andar
CEP 04794-000
São Paulo - SP
Creci J-02.569

CBRE ©2026 Todos os direitos reservados. Todas as informações incluídas neste relatório pertencentes à CBRE - incluindo, mas não se limitando, a suas operações, funcionários, tecnologia e clientes - são proprietárias e confidenciais, e são fornecidas com o entendimento de que serão mantidas em sigilo e não serão divulgadas a terceiros sem o consentimento prévio por escrito da CBRE. A CBRE e o logotipo da CBRE são marcas de serviço da CBRE, Inc. Todas as outras marcas exibidas neste documento são de propriedade de seus respectivos proprietários e o uso de tais logotipos não implica qualquer afiliação ou endosso da CBRE.

Relatório de Valoração

Portfólio Gatti – Parque Torino

Rodovia Fernão Dias (BR-381), Km 483, s/n (Pista Norte), Distrito Industrial, Betim - MG

P.VAL.CGS.79/26_v4

Relatório elaborado pela CBRE Brasil – Valoração e Aconselhamento Geral exclusivamente para PARQUE TORINO IMÓVEIS S.A.

20 de julho de 2026



Sumário

Sumário de Valoração 2

Sumário Executivo 3

Bases de Valoração 5

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade 6

Condições e Limitações 7

Disposições Finais 10

Relatório de Valoração 11

1. Análise do Imóvel 12

1.1 Características do Imóvel 13

1.2 Planejamento Urbano 19

1.3 Considerações Legais 20

1.4 Ocupação 22

2. Condições de Mercado 23

2.1 O Mercado Industrial e Logístico 24

2.2 O Mercado de Industrial Parks de Minas Gerais 26

2.3 Pesquisa de Mercado 32

2.4 O Mercado de Investimento Imobiliário 33

3. Análise de Valor 39

3.1 Considerações de Valor 40

3.2 Valoração 43

3.1 Especificação da Avaliação 44

Apêndices 45

A. Fotografias 46

B. Evidências de Mercado 50

C. Fluxo de Caixa Descontado 53

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Sumário de Valoração

Sumário Executivo





Data do Relatório	20 de julho de 2026.
Avaliadora	A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CBRE) estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ser uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. A CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e no mundo, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte, Curitiba e Recife.
Destinatário	PARQUE TORINO IMÓVEIS S.A.
Objetivo	Determinar o valor de mercado;
Finalidade	Patrimonial;
Instrução	Conforme proposta P.VAL.CGS.79/26_v4 de 05 de maio de 2026;
Objeto	Parque Torino;
Tipo	Condomínio Logístico;
Localização	Rodovia Fernão Dias (BR-381), Km 483, s/n (Pista Norte), Distrito Industrial, Betim - MG;
Descrição do Imóvel	Condomínio logístico composto por 8 galpões;
Áreas	Área Bruta Locável Contratual (ABL): 138.549,00 m²;
Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Considerações de Valor	– Imóvel localizado na região de Betim, uma das principais regiões do mercado logístico do estado, com fácil acesso à Rodovia Fernão Dias; – Trata-se de um imóvel com construções de especificações técnicas de alta qualidade e bom estado de conservação; – Os galpões presentes no condomínio apresentam diferenças de características construtivas e especificações; – O imóvel encontra-se 100% locado para diversas empresas de segmentos e portes variados, sob contratos típicos; – O mercado logístico local tem apresentado indicadores bastante positivos quanto a demanda, com taxa de vacância baixa, sobretudo para imóveis de melhor localização e qualidade, para o segmento do imóvel em questão.
Condições de Valoração	Considerando o imóvel na situação em que se encontrava na data de valoração.
Data de Valoração Anterior	Não realizamos avaliação anterior deste imóvel para este destinatário.
Data de Valoração	01 de junho de 2026.
Opinião de Valor	**Valor de Mercado para 52,12% do empreendimento correspondente à participação da PARQUE TORINO IMÓVEIS S.A.:** **R$ 230.300.000,00 (Duzentos e Trinta Milhões e Trezentos Mil Reais)**
Grau de Fundamentação	Grau de Fundamentação II

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Bases de Valoração

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o "Red Book" do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como:

"A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação."

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o "RELATÓRIO") foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE") exclusivamente para PARQUE TORINO IMÓVEIS S.A. ("CLIENTE"), de acordo com os termos da proposta P.VAL.CGS.79/26_v4 de 05 de maio de 2026, celebrada entre a CBRE e o CLIENTE ("PROPOSTA"). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, incluindo a AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do fundo, a Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do fundo, bem como os auditores independentes e assessores jurídicos contratados por quaisquer dessas entidades no âmbito da estruturação, auditoria, administração e liquidação do fundo, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizado pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO ("PARTE AUTORIZADA" ou "PARTES AUTORIZADAS"), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA. Para todos os fins deste aviso legal, a AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda., a Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e os respectivos auditores independentes e assessores jurídicos contratados no âmbito da estruturação, administração, auditoria e liquidação do fundo serão considerados DESTINATÁRIOS autorizados do RELATÓRIO.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Condições e Limitações

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no presente documento, os trabalhos realizados estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

1. O trabalho realizado não buscou exaurir todos os aspectos referentes ao tema do presente relatório e, portanto, não abrangeu necessariamente todas as questões aplicáveis, seja sobre mercado, ambiente macroeconômico, potencial do imóvel ou do empreendimento ou mesmo apontou possíveis erros nas informações subjacentes, casos de fraude ou atos ilegais, se houver;

2. As análises, opiniões, projeções, premissas, estimativas e declarações futuras constantes no presente relatório têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, dentro das condições de mercado e conjuntura econômica na data da realização do relatório, além de estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do empreendimento. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos. Havendo modificações no cenário econômico ou mercadológica, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões do presente relatório;

3. "As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares que aparecerem no relatório têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras e se referem apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados e projeções podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes em nosso relatório podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do empreendimento podem diferir substancialmente daquelas previstas no presente relatório;

4. Poderá haver diferenças entre os resultados projetados e os reais porque os eventos e circunstâncias frequentemente não ocorrem como o esperado e essas diferenças podem ser materiais. Por conta dessas incertezas, um potencial vendedor, comprador, investidor ou qualquer parte interessada não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de transação ou investimento, sendo que o presente relatório não deve ser considerado como uma recomendação de compra, venda ou investimento. Uma transação efetiva nem sempre reflete tais elementos, podendo incluir outros, e, consequentemente, não ocorre necessariamente aos valores estimados apontados no presente relatório;

5. No melhor conhecimento da CBRE, consideraremos que todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração do relatório. A CBRE não se responsabiliza pela veracidade das informações que serviram de base para a elaboração das premissas adotadas, conforme listadas a seguir:

    a. Passadas para nós pelo proprietário do imóvel e/ou pelo destinatário do presente relatório;

    b. Elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas;

    c. Fornecidas por participantes do mercado (corretores, proprietários etc.);

6. O presente relatório foi devidamente revisado pelo destinatário para confirmar se os procedimentos realizados foram consistentes com os objetivos propostos ou quanto a possíveis divergências em relações às informações recebidas;

7. Não faz parte do escopo do nosso trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas citadas acima, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial interessado a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados. Recomendamos às partes relacionadas anteriormente que tomem todas as medidas necessárias para mitigar os riscos envolvidos, como no caso de uma transação de compra e venda, investimento ou emissão de dívida relacionadas ao imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para as demais partes;

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

8. Ao realizar este trabalho, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade das partes relacionadas ao objeto do presente relatório ou qualquer negócio a ele vinculado, seja um estruturador de veículo de investimento, coordenador, construtora, administrador, auditor etc., em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme as projeções por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da entrega do presente relatório e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração desse relatório, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições aqui informadas;

9. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre os contratos ou serviços prestados por terceiros (gestão, administração etc.) relacionados ao objeto do relatório a ser produzido, sejam eles passados, presentes ou futuros, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, despesas, custos e investimentos utilizados nas análises de valor serão efetivamente realizados;

10. Não serão consideradas quaisquer despesas de venda, aquisição ou de tributação que possam surgir em caso de alienação do objeto do presente relatório;

11. Não consideraremos qualquer saldo pendente de hipotecas, garantias, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o objeto do trabalho, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;

12. Não consideraremos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;

13. Não serão considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos federal, estadual ou municipal. Será assumido que o objeto do presente documento cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;

14. Não serão realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes atuais do imóvel, se houver, sendo considerado que eles cumprem com suas obrigações financeiras, que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou que haja quaisquer descumprimentos contratuais ou das leis;

15. Todos os cálculos serão baseados na análise das qualificações físicas do objeto em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor deste objeto;

16. Se algum dos dados ou hipóteses em que o presente relatório se basear for posteriormente considerado como incorreto, nossas conclusões de valores também podem e devem ser reconsideradas;

17. Foram consideradas as condições gerais do objeto do presente relatório, sendo que todas as medidas citadas são aproximadas;

18. A CBRE não realizou medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel, se existentes;

19. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração do trabalho, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;

20. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

    a. Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do objeto em estudo;

    b. Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, nem em posteriores alterações ou adições ao objeto em estudo;

    c. Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares estão em perfeita ordem e livres de defeitos;

    d. imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;

    e. Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

f. imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;

g. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;

h. Não há melhorias feitas pelos inquilinos, se houver, que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;

21. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação no imóvel ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental. Assim, não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos ou de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para poder determinar se o imóvel está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

    a. O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

    b. Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;

22. As tendências e riscos a serem identificados no presente relatório não foram considerados restritivos, sendo que poderá haver considerações que não fomos capazes de identificar dentro do prazo para a realização do presente trabalho. Além disso, mudanças nas condições e regulamentos do respectivo mercado podem impactar os riscos identificados e criar outros após a apresentação do presente relatório;

23. Em geral, projeções apresentam graus significativos de subjetividade e incertezas, sendo as premissas baseadas em expectativas futuras, as quais podem ser confirmadas ou não, tendo em vista que os eventos projetados podem não ocorrer devido a uma série de fatores econômicos e operacionais exógenos. Dessa forma, não há garantias de que quaisquer premissas, estimativas, projeções, resultados ou conclusões apresentadas no presente relatório de avaliação serão efetivamente observadas e/ou verificadas, no todo ou em parte. Os números observados no futuro podem ser diferentes e as diferenças podem ser significativas. Essas possibilidades não são um viés ou defeito do processo de avaliação e são reconhecidas como parte de sua natureza. Portanto, a CBRE não é responsável e não pode ser responsabilizada por quaisquer diferenças entre os resultados da avaliação e os resultados observados a posteriori;

24. A CBRE não se pronuncia se as premissas consideradas nas projeções financeiras estão corretas ou em relação à probabilidade de os resultados futuros do empreendimento atingirem os valores projetados. Deve-se enfatizar que a realização real futura da projeção depende da validade contínua das suposições nas quais elas se baseiam. Qualquer conselho, opinião ou recomendação fornecida pela CBRE como parte do trabalho não deve constituir qualquer forma de garantia que a CBRE determinou ou previu eventos ou circunstâncias futuras;

25. Nosso relatório será de uso exclusivo do destinatário a quem se dirige e para a finalidade aqui definida, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros, seja à totalidade ou parte de seu conteúdo;

26. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do relatório de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com o imóvel avaliado, e (ii) pelo retorno do investimento a ele relacionado;

27. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no relatório de avaliação, efetuada por terceiros, ou mesmo representados por seus administrador e/ou gestores, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição de veículos financeiros, pelo coordenador líder destes e/ou pelos potenciais investidores.

28. A vistoria foi realizada nos dias 10 e 11 de junho de 2026.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Disposições Finais

Independência	Ressaltamos que a relação entre a CBRE e CONTRATANTE não afeta a independência e a objetividade de nosso trabalho. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no objeto de análise desta proposta e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução deste estudo estão condicionados a nossa opinião a ser expressa.
Conflito de Interesses	Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.
Publicação	Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, poderá ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá. Nosso relatório será elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Desta forma, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV
CREA N.º 172.783/D
Diretor

Para e em nome de:
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Relatório de Valoração

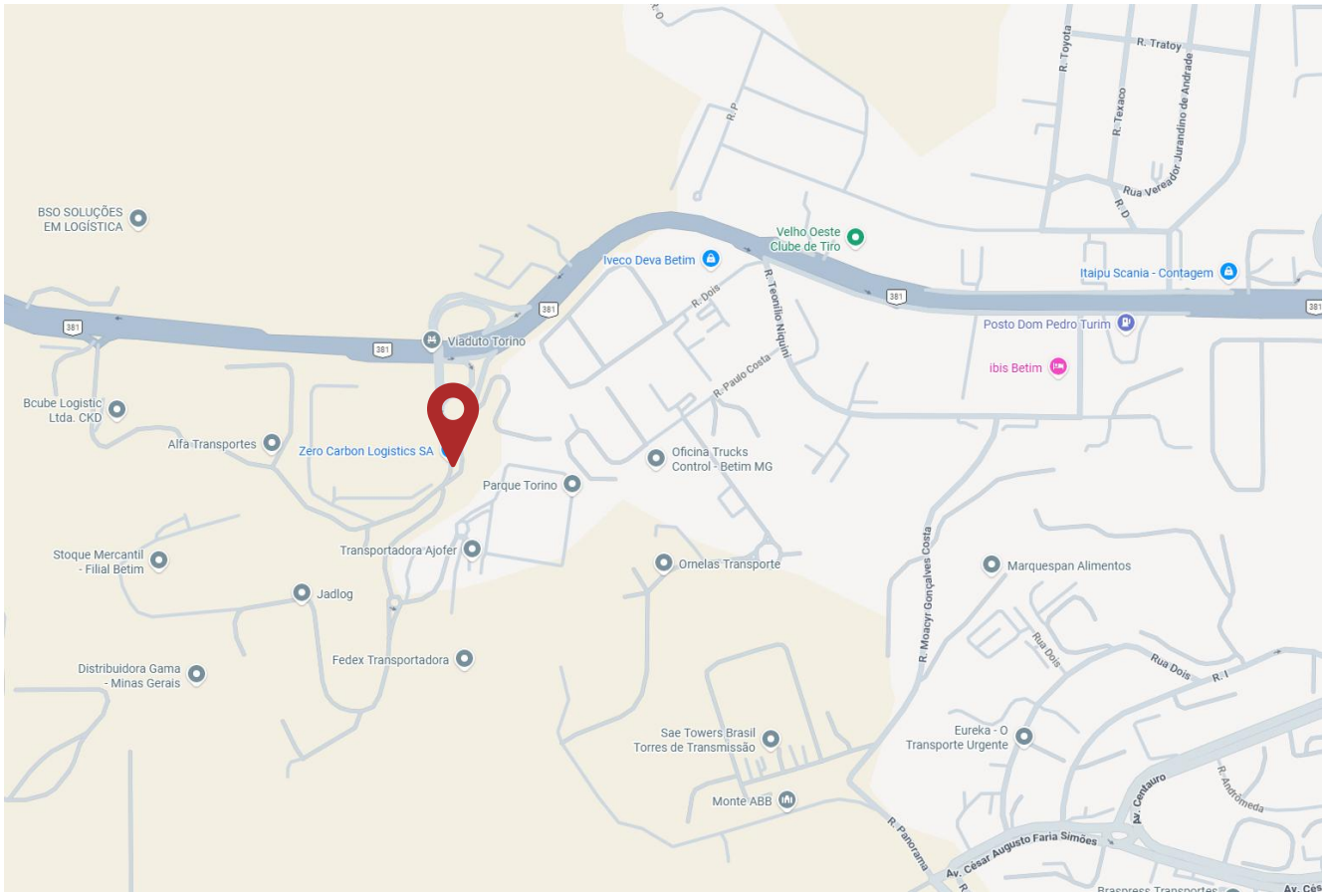
1

Análise do Imóvel

1.1 Características do Imóvel

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado na Rodovia Fernão Dias (BR-381), Km 483, s/n (Pista Norte), Distrito Industrial, no município de Betim, estado de Minas Gerais.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

1.1.2 Situação

O imóvel está situado na região leste do município de Betim, com acesso a ambos os sentidos da Rodovia Fernão Dias.

Como referência, o imóvel está a cerca de:

- Acesso direto à Rodovia Fernão Dias, com viaduto;
- 7,1 km do centro de Contagem;
- 8,5 km do Anel Rodoviário Celso Mello Azevedo;
- 20 km do centro de Belo Horizonte;
- 56 km do Aeroporto Internacional de Confins;

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

- 450 km do Rio de Janeiro;
- 600 km de São Paulo.



PLANTA DE SITUAÇÃO

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O imóvel em questão está localizado no município de Betim, na Região Metropolitana de Belo Horizonte, inserido no Distrito Industrial Jardim Piemont Sul, uma das principais áreas logísticas e industriais da região. Sua localização permite acesso facilitado à Rodovia BR-381 (Fernão Dias), importante corredor de transporte que interliga Belo Horizonte a São Paulo e se conecta às principais rodovias do estado de Minas Gerais, favorecendo o escoamento de mercadorias e a distribuição regional.

A ocupação do entorno imediato do imóvel é predominantemente industrial e logística, caracterizada pela presença de centros de distribuição, galpões de armazenagem, transportadoras e empresas voltadas aos setores de logística, comércio atacadista e serviços empresariais. Nas proximidades encontram-se empreendimentos de grande porte e operadores logísticos nacionais e internacionais, beneficiados pela proximidade da BR-381.

A leste e ao norte do imóvel predominam instalações industriais e condomínios logísticos implantados ao longo do eixo da Rodovia Fernão Dias, enquanto, em direção às áreas urbanizadas de Betim, encontram-se bairros residenciais de padrão popular e médio, que fornecem suporte de mão de obra e serviços ao parque industrial local.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

A área é atendida por concessionárias de serviços públicos básicos: água, energia, comunicações, conservação de vias públicas, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e serviços postais.

1.1.5 Comunicações

Em termos de malha viária, o imóvel oferece acesso imediato à Rodovia BR-381 (Fernão Dias), em ambos os sentidos, um dos principais corredores logísticos do país, responsável pela ligação entre as regiões metropolitanas de Belo Horizonte e São Paulo. A partir da BR-381, há fácil conexão com a BR-262, a Via Expressa de Contagem, o Anel Rodoviário de Belo Horizonte e a BR-040, proporcionando acesso rápido aos principais municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte e aos mercados do sudeste brasileiro.

Quanto ao transporte urbano, a região é atendida por linhas regulares e fretadas de ônibus que conectam o Distrito Industrial Jardim Piemont Sul às áreas centrais de Betim, Contagem e Belo Horizonte, atendendo principalmente à demanda de trabalhadores dos empreendimentos industriais e logísticos instalados no entorno. Além disso, a oferta de transporte coletivo da Região Metropolitana de Belo Horizonte permite integração com os principais terminais urbanos da região.

Em termos de transporte aéreo, o imóvel situa-se a aproximadamente 60 km do Aeroporto Internacional de Belo Horizonte – Tancredo Neves (Confins), principal terminal aéreo de Minas Gerais, responsável por voos domésticos e internacionais. O acesso ao aeroporto ocorre principalmente por meio da BR-381 e da Linha Verde, permitindo deslocamento eficiente para passageiros e operações de carga aérea.

1.1.6 Descrição

1.1.6.1 Terreno

O terreno é formado por uma poligonal irregular, com relevo acidentado, e as construções dispostas em diversos platôs, encerrando uma área total de 653.110,52 m², de acordo com documentos recebidos.

1.1.6.2 Construções

O imóvel é composto por 8 (oito) galpões de uso logístico, área administrativa e construções de apoio, e totalizam 138.549,00 m² de área bruta locável.

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

Composição Física e Uso Atual

Os galpões possuem configurações distintas entre si e, de modo geral, possuem a seguinte composição:

- Térreo: área de galpão e sanitários;
- Mezanino: área de escritórios, sanitários, administrativo, copa;
- Apoio: refeitório, guarita, depósito e áreas técnicas.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Os módulos possuem configuração retangular, com pé-direito em torno de 6 a 15 metros, piso de alta resistência de 8 ton/m², cobertura metálica e boa relação entre área de armazenagem e área total (acima de 80%).

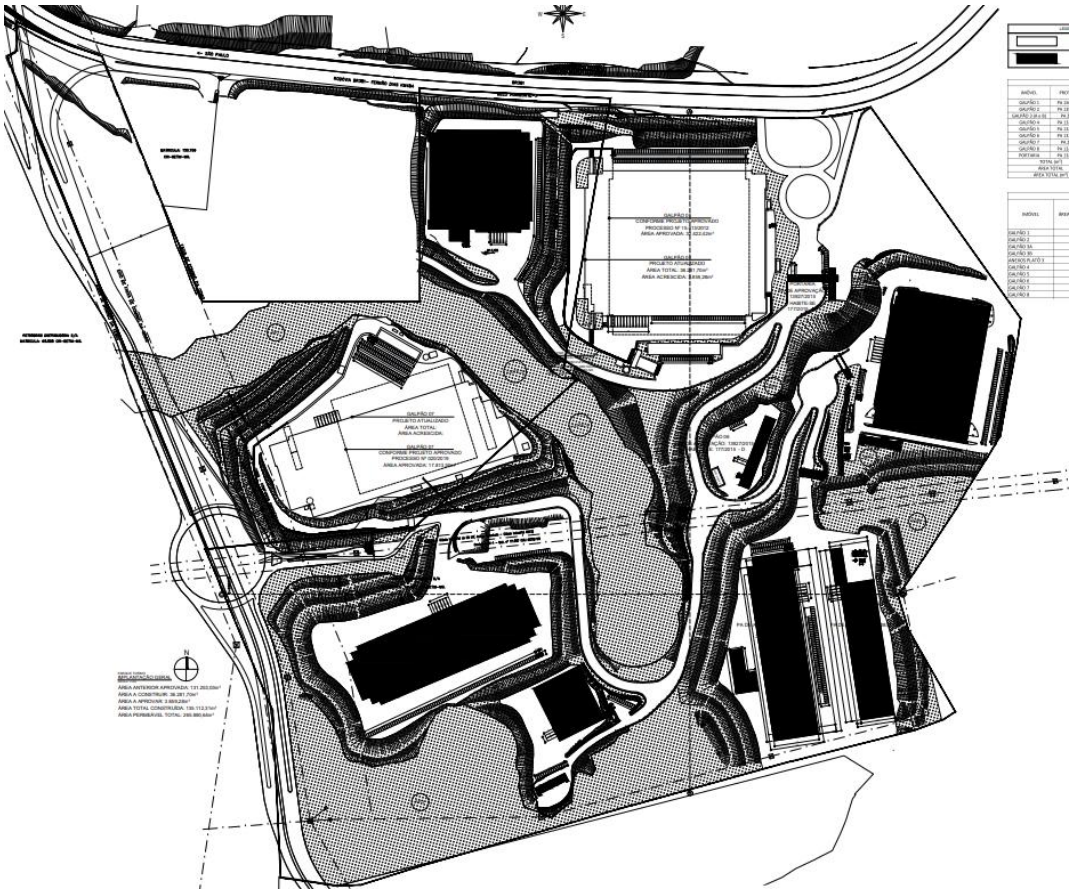
Dos 8 galpões operantes no condomínio, 5 possuem sistema cross-docking. Os galpões possuem amplo porte e flexibilidade na ocupação, permitindo a subdivisão em módulos a partir de 1.700 m.

Características Construtivas

A seguir uma descrição dos acabamentos dos principais ambientes:

LOCAL	PISO	PAREDES	TETO
Galpões	Concreto armado de alta resistência	Pintura látex e chapas metálicas	Telhas metálicas
Administrativo	Porcelanato	Tinta látex	Forro modular
Vestiário	Cerâmico	Cerâmico	PVC

A seguir, apresentamos a planta de implantação do empreendimento, fornecida pelo cliente.



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.1.6.3 Instalações e Equipamentos

Instalações e Equipamentos	
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	Reservatório de água potável e de incêndio; Redes de sprinklers (exceto G5), hidrantes, extintores, alarme e sensores.
Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	Abastecimento de energia feito pela concessionária local; Sistema de geradores para as áreas comuns.
Sistema de Segurança Predial:	Controle de acesso para carros, caminhões e pessoas. Circuito fechado de TV cobrindo as áreas comuns do empreendimento com monitoramento na sala de segurança (portaria).
Serviços aos Ocupantes e/ou Visitantes:	Bloco de serviços com espaço para administrativo, refeitório/restaurante, sanitários, ambulatório e áreas de convivência; Área de descanso para motoristas; Estacionamento para veículos e carretas; Estacionamento Self-Parking para visitantes.

1.1.7 Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas que nos foram fornecidas pelo cliente.

Para efeito deste trabalho, consideramos a área locável de 138.549,00 m², conforme indicado no *rent-roll* fornecidos pelo cliente.

Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas:

Galpão	Área (m²)
G1	35.268,00
G2	19.471,00
G3	22.255,69
G4	5.124,00
G5	16.155,00
G6	1.216,00
G7	25.300,00
G8	13.761,00
Total	**138.550,69**

QUADRO DE ÁREAS FORNECIDO PELO CLIENTE

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.1.8 Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel apresenta um bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.

As fotografias do imóvel estão no Apêndice A do presente relatório.

1.1.9 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco nenhum.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.2 Planejamento Urbano

1.2.1 Enquadramento

Não fizemos consulta aos órgãos públicos competentes e à legislação em vigor. Visto que o prédio já está construído, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.3 Considerações Legais

1.3.1 Titulação

Recebemos cópia das certidões de matrícula do imóvel, todas registradas no Serviço Registral Imobiliário de Betim/MG com data de emissão de 14/02/2025, onde constam que o imóvel é de 52,12% de propriedade de Parque Torino Imóveis SA e 47,88% de propriedade de CSHG Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII.

Galpão	Matrícula
G1	183.622
G2	183.623
G3-A	183.624
G3-B	183.625
G4	183.626
G5	183.627
G6	183.628
G7	183.629
G8	183.630

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópia do IPTU de 2026 para o imóvel em questão, todas com contribuinte sendo Parque Torino Imóveis S/A. As principais informações estão resumidas na tabela a seguir:

Inscrição	Valor Venal do Imóvel (R$)	Valor do Imposto (R$)
001510010191001	30.026.358,01	210.184,51
001510010191002	8.024.068,54	48.144,41
001510010191003	23.706.828,97	165.947,80
001510010191004	1.806.541,51	3.613,08
001510010191005	717.650,80	1.363,54
001510010191006	17.368.266,07	121.577,86
001510010191007	58.383.693,02	437.877,70
001510010191008	21.375.487,91	149.628,42
001510010191009	20.760.590,81	145.324,14
001510010191010	42.455.900,88	297.191,31
001510020061001	3.393.703,23	13.574,81

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.4 Ocupação

De acordo com as informações recebidas pelo cliente e vistoria realizada no local, o imóvel encontra-se 100% ocupado, mediante contratos de locação típicos.

No quadro abaixo apresentamos de maneira resumida os dados dos contratos:

Ocupação Atual					
Locatário	**Unidade**	**Área Locável* (m²)**	**Data de Início**	**Data de Término**	**Aluguel Vigente em Jun/26 (R$/mês) ****
Transvila Transportes E Logistica Ltda.	G1	7.779	01/12/2021	30/11/2026	207.843
Bulky Log Transportes Ltda	G2	4.550	01/08/2020	31/07/2030	112.753
Jose Osvaldo De Oliveira Eireli	G2	2.342	01/07/2019	30/06/2029	58.000
Transportadora Minas Brasil Ltda	G2	3.043	01/08/2020	31/07/2026	76.856
Fedex Brasil Logistica E Transportes Ltda	G3	8.674,47	01/10/2020	31/03/2031	238.827
Suzano S.A	G2	3.736	01/01/2019	31/12/2028	102.437
Opmobility Exterior Do Brasil Ltda	G5	5.115	01/11/2015	31/01/2027	149.124
American Tower Do Brasil	-	0	01/02/2020	31/01/2030	31.200
Mercantil Mineira Logistica Ltda	G7	6.540	01/06/2021	31/05/2029	175.916
O. V. D. Importadora E Distribuidora Ltda	G7	18.760	15/04/2021	14/04/2031	391.204
Distribuidora Gama Ltda	G5	9.288	01/01/2016	31/12/2028	259.175
Jadlog Logistica S.A.	G1	5.414	12/09/2022	11/09/2028	159.454
Distribuidora Centro Oeste	G1	6.422	01/11/2022	31/10/2027	176.239
Wurth Do Brasil Pecas De Fixacao Ltda	G1	15.653	07/06/2023	06/06/2028	351.239
Zero Carbon Logistics S.A.	G4	5.124	01/12/2023	30/11/2028	123.784
Transmagna Transportes Ltda	G6	1.216	01/05/2024	30/04/2029	32.075
Alfa Transportes Eireli	G8	13.761	23/04/2024	22/04/2029	345.637
Expresso 2000 Transportes E Logistica Ltda	G5	1.752	20/08/2024	19/08/2027	47.932
Distribuidora Centro Oeste	G2	4.186	01/07/2025	30/06/2030	88.283
Cesta Basica Brasil	G2	1.614	05/08/2025	04/08/2029	40.350
Shopee	G3	13.581	08/09/2026	07/09/2031	407.436
Total		**138.551***			**3.575.763**

(*) Área locável segundo os contratos vigentes.

(**) Aluguel de acordo com informações recebidas do cliente.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2

Condições de Mercado

2.1 O Mercado Industrial e Logístico

2.1.1 Histórico e Principais Regiões

As primeiras indústrias surgiram no Brasil no final do século 19 e início do século 20, com o desenvolvimento da economia cafeeira cujos lucros proporcionaram investimentos em outras atividades econômicas. Inicialmente, essa atividade representava uma baixa participação na economia nacional, uma vez que a economia agrícola era muito forte e muitos produtos industrializados eram importados para o país.

A recessão de 1929 demonstrou a fragilidade da economia brasileira e trouxe a necessidade de diversificação de sua produção econômica. A partir da década de 1930 teve início o processo de industrialização do Brasil. Ao longo dessa e das décadas subsequentes, inúmeras medidas políticas foram tomadas para impulsionar a aceleração da atividade industrial, ganhando maior dimensão na década de 1960 quando inúmeros investimentos em energia e transportes, aliados a medidas políticas, favoreceram o crescimento industrial, ao mesmo tempo que permitiram a chegada de multinacionais ao país no período denominado pelos historiadores como a fase de internacionalização da economia brasileira. Ao longo das décadas de 1980 e 1990 o Brasil passou a adotar políticas de competitividade e modernização dos processos industriais, época em que a participação no Produto Interno Bruto (PIB) da indústria era de cerca de 45%.

Atualmente a atividade industrial brasileira detém 24,7% do PIB do país, emprega mais de 11,5 milhões de trabalhadores e responde por cerca de 68,7% das exportações brasileiras, segundo o Perfil da Indústria Brasileira, de acordo com a Confederação Nacional da Indústria (CNI).

Comparado aos países desenvolvidos, o processo de industrialização brasileiro ocorreu relativamente tarde e, portanto, recente. Esta atividade está diretamente relacionada ao empreendimento imobiliário que trataremos a seguir:

2.1.2 O Mercado de Condomínios Logísticos (*Industrial Parks*)

O estoque total do mercado logístico-industrial no Brasil é dividido em três tipos de imóveis: imóveis industriais, centros de distribuição e parques logísticos.

- Imóveis industriais referem-se a galpões industriais localizados individualmente (geralmente ocupados por uma única empresa);
- Centros de distribuição referem-se a galpões de armazenagem localizados individualmente (geralmente ocupados por uma única empresa);
- Parques logísticos referem-se a centros de distribuição compostos por galpões modulares em formato de condomínio, onde as despesas são rateadas e podem ser disponibilizados para diversas empresas.

O país possui um estoque total de mais de 226 milhões m² de área construída, a maior parte concentrada em galpões isolados.

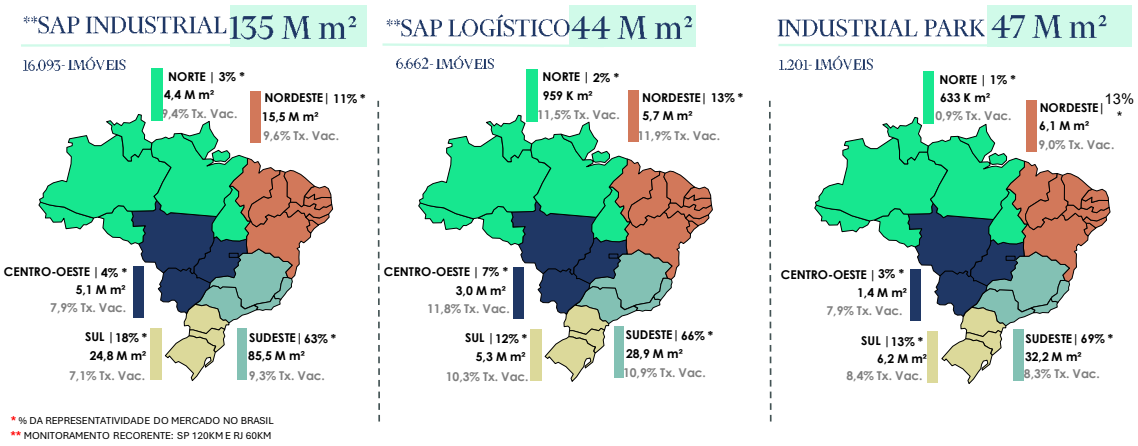
Ao analisar sua distribuição geográfica, a maior concentração se encontra nas regiões Sudeste e Sul do Brasil, regiões onde o desenvolvimento industrial do país teve início:

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

SAP INDUSTRIAL
SAP LOGÍSTICO
INDUSTRIAL PARK

226 M m²
23.956 IMÓVEIS

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DO MERCADO INDUSTRIAL & LOGÍSTICO NO BRASIL POR PERFIL DOS IMÓVEIS



Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.

Atualização 1T-2026

O Sudeste lidera a industrialização do Brasil, concentrando cerca da metade do PIB nacional e isso se reflete na participação da região de quase 58% no estoque nacional: mais de 135 milhões de metros quadrados de área construída em parques logísticos e armazéns autônomos.

A região Sul representa, do ponto de vista econômico, o segundo maior polo industrial do Brasil e responde por mais de 40 milhões de m² de área construída em parques logísticos e galpões autônomos, o que representa cerca de 18% do estoque total acima.

Numerosos clusters industriais têm se deslocado para novas regiões em busca de incentivos fiscais, abundância de mão de obra e baixos custos de instalação. Atualmente, a região Nordeste possui mais de 27 milhões de m² de área construída e representa cerca de 12% de todo o estoque industrial construído no Brasil.

2.2 O Mercado de Industrial Parks de Minas Gerais

2.2.1 Estoque

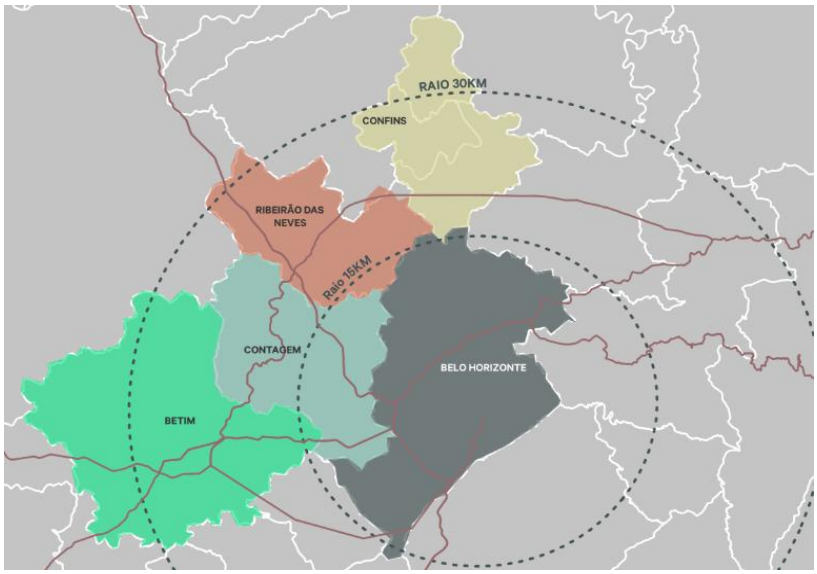
Minas Gerais corresponde a segunda maior concentração de estoque de imóveis logísticos e industriais do país, com cerca de 4,2 milhões de metros quadrados, distribuídos em 110 industrial parks. A seguir, apresentamos a evolução de estoque ao longo dos últimos anos:



Esta totalidade de estoque divide-se em diferentes regiões a partir de raios que saem da capital mineira:

ESTOQUE POR RAIO – MINAS GERAIS

110 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 4.257.000 M²



RAIO 15 KM

4T.25	1T.26
Estoque: 1,1 M m²	Estoque: 1,1 M m²
Taxa de Vacância: 10,4%	Taxa de Vacância: 8,3%

RAIO 15-30 KM

4T.25	1T.26
Estoque: 985 K m²	Estoque: 985 K m²
Taxa de Vacância: 3,8%	Taxa de Vacância: 4,9%

RAIO >30 KM

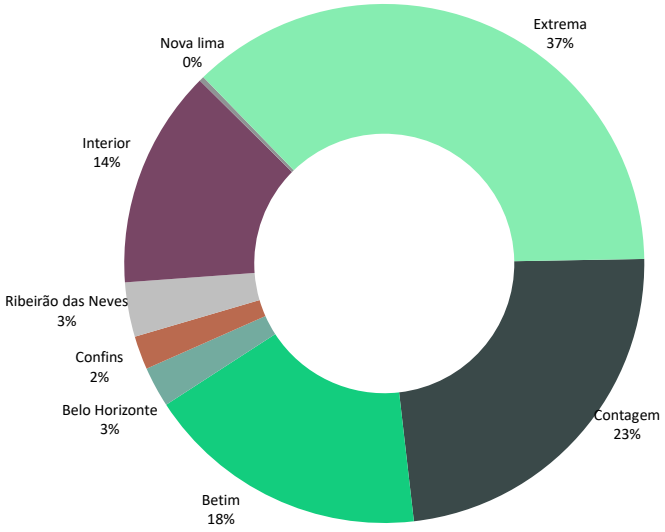
4T.25	1T.26
Estoque: 2,2 M m²	Estoque: 2,2 M m²
Taxa de Vacância: 5,4%	Taxa de Vacância: 5,0%

Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.
Atualização 1T-2026

A seguir apresentamos a divisão do estoque total de industrial parks de Minas Gerais por cidade:

DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE - MINAS GERAIS

110 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 4.257.000 M²



Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.
Atualização 1T-2026

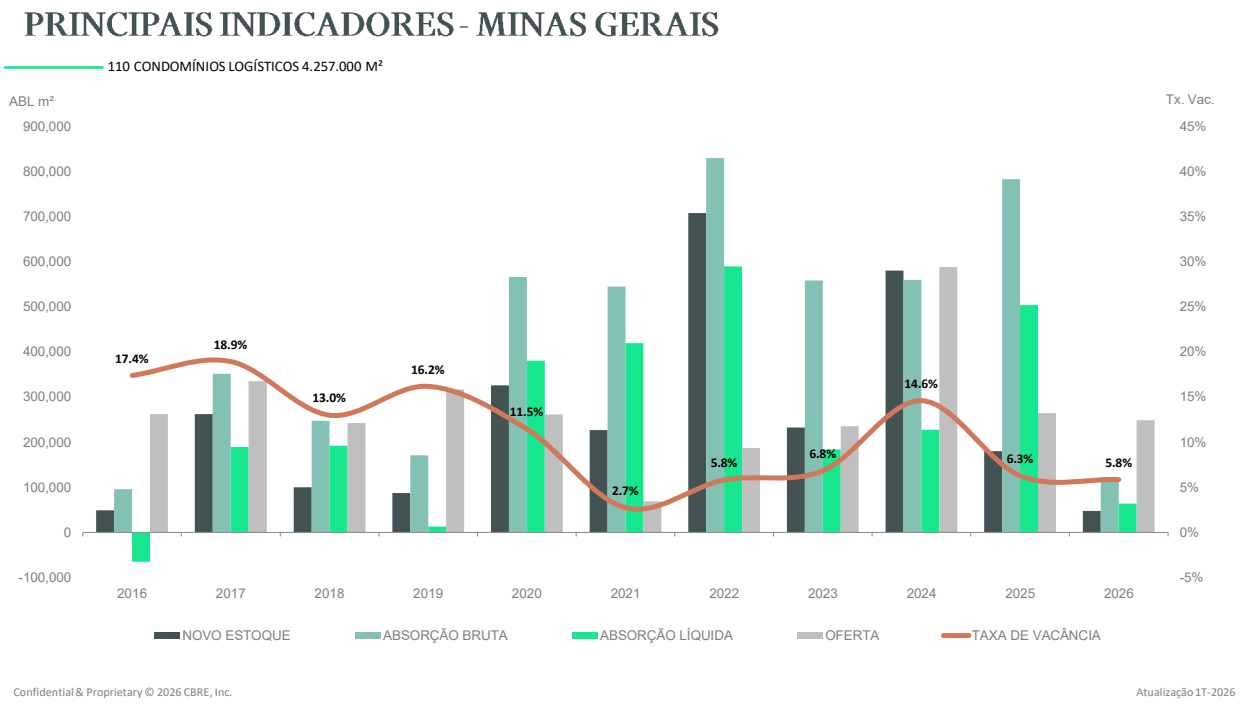
Nota-se que Contagem e Betim, por se situarem na região Metropolitana de Belo Horizonte, possuem a maior representatividade em estoque de industrial parks em Minas Gerais, somando 41% do estoque mineiro. Destaca-se também a região de Extrema vem apresentando um rápido desenvolvimento nos últimos anos, já representando um terço do estoque do estado, contando principalmente com empreendimentos no modelo BTS (Built-to-Suit) voltados para atender à demanda do mercado de São Paulo.

2.2.2 Indicadores de Oferta e Demanda

Apresentamos os principais indicadores do mercado de industrial parks:

- Novo Estoque: entende-se por novo estoque os novos empreendimentos entregues ao mercado anualmente;
- Absorção Bruta: entende-se por absorção bruta o espaço absorvido por empresas no segmento logístico/ armazenagem em industrial parks; por exemplo, uma empresa, ao migrar sua ocupação de um módulo logístico de 1.000 m² para outra de 1.500 m², resulta uma absorção bruta de 1.500 m²;
- Absorção Líquida: entende-se por absorção líquida o aumento efetivo absorvido por uma empresa, já descontado o espaço que se tornou vago nesse período; como exemplo, uma empresa que ocupava 1.000 m² em um condomínio logístico passa a ocupar 1.500 m² em outro empreendimento, a absorção líquida é de 500 m², visto que ela expandiu 500 m² de sua ocupação, representando, portanto, seu crescimento efetivo no mercado;
- Taxa de Vacância: representa o percentual de imóveis vagos no mercado sobre o estoque total.

O gráfico a seguir apresentamos a evolução dos principais indicadores no mercado de Industrial Parks no Estado desde 2015 no estado de Minas Gerais:



Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.
Atualização 1T-2026

O menor índice de vacância no período acima apresentado foi identificado no ano de 2021 em que apenas 2,7% dos imóveis estavam disponíveis para locação. Pode-se dizer que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado, ideal tanto para inquilinos como para proprietários, é entre 12% e 15%. Deste modo, podemos concluir que a vacância atual, na ordem dos 5,8%, é baixa e tende a favorecer os proprietários em virtude do menor volume de espaços disponíveis no segmento.

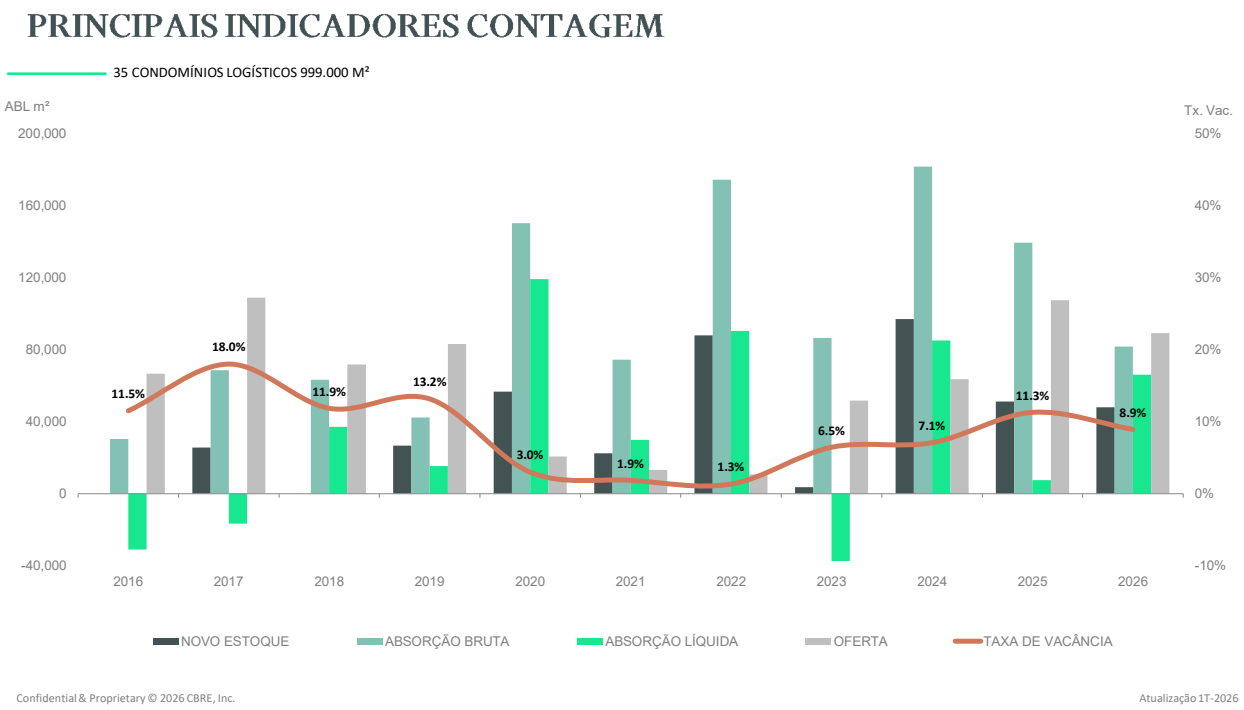
Em 2022, tanto a absorção bruta como a líquida foram recordes para o período monitorado, com aproximadamente 870.000 m² e 620.000 m² cada uma, respectivamente.

O ano de 2025 apresentou volumes recordes de absorção bruta e líquida, com 780.000 m² e 500.000 m², respectivamente, sendo superado apenas pelo ano de 2022, o que mostra um forte aquecimento do mercado e da demanda por empreendimentos logísticos no estado.

Até o primeiro trimestre de 2026, houve uma ligeira entrega de novo estoque (50.000 m²) e 63.000 m² de absorção líquida, o que levou à ligeira redução da taxa de vacância de 6.3% para os atuais 5.8%.

2.2.3 Mercado Específico | Contagem

No gráfico a seguir, apresentamos a evolução dos principais indicadores do mercado de Industrial Parks de Contagem:



O menor índice de vacância no período analisado foi identificado em 2022, quando apenas 1,3% do estoque disponível encontrava-se vago. Considerando que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado logístico situa-se geralmente entre 10% e 15%, observa-se que o mercado de Contagem apresentou, entre 2020 e 2024, níveis de vacância extremamente reduzidos, caracterizando um ambiente bastante favorável aos proprietários e evidenciando forte demanda por espaços logísticos.

Em termos de absorção, destaca-se o ano de 2024, que registrou o maior volume de absorção bruta da série histórica, com aproximadamente 180.000 m², demonstrando elevado dinamismo do mercado e forte procura por galpões logísticos na região. Já a absorção líquida atingiu seu pico em 2020, com cerca de 120.000 m², refletindo uma significativa ocupação efetiva dos empreendimentos existentes.

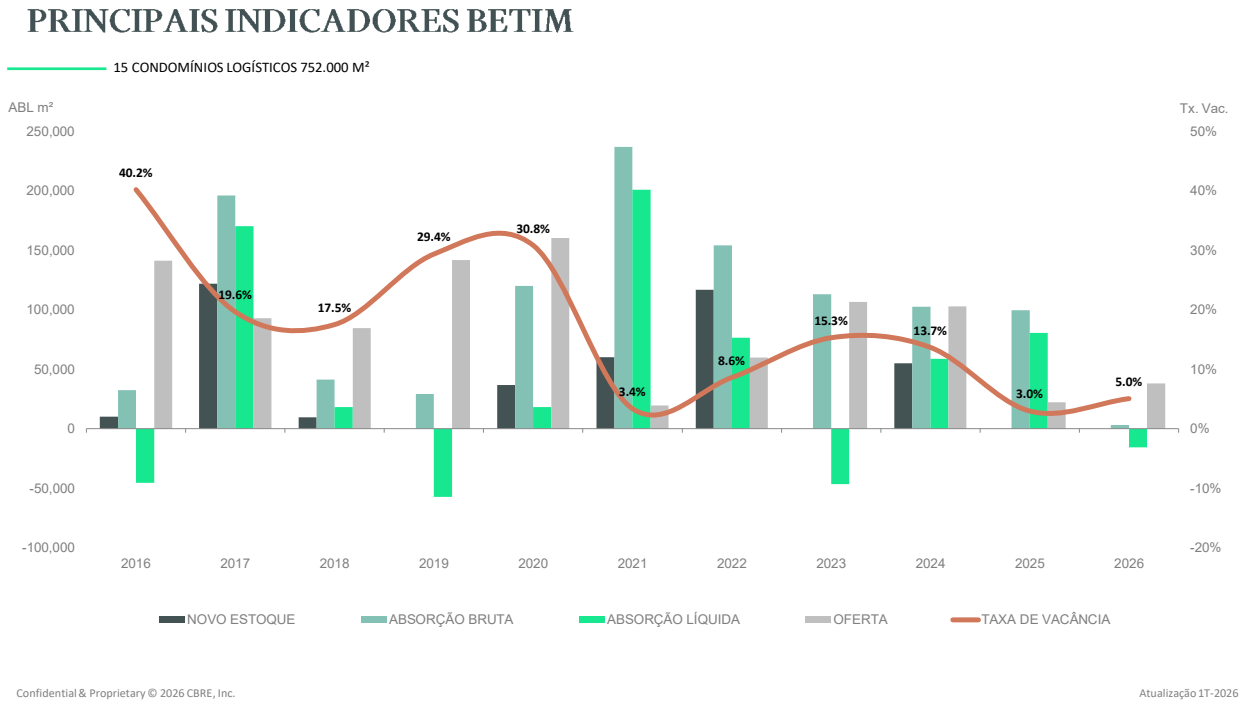
O ano de 2025 manteve patamar expressivo de atividade, apresentando aproximadamente 140.000 m² de absorção bruta, embora a absorção líquida tenha sido significativamente menor, próxima de 10.000 m², indicando que parte relevante das ocupações foi compensada por devoluções de áreas. Ainda assim, o mercado permaneceu aquecido, sustentando níveis de vacância relativamente controlados.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Até o 1º trimestre de 2026, observa-se a continuidade da expansão do mercado, com a entrega de aproximadamente 45.000 m² de novo estoque, absorção bruta próxima de 80.000 m² e absorção líquida da ordem de 65.000 m². Esse movimento contribuiu para a redução da taxa de vacância de 11,3% em 2025 para 8,9% em 2026, indicando retomada do equilíbrio entre oferta e demanda e reforçando a atratividade do mercado logístico de Contagem, que atualmente conta com cerca de 999.000 m² distribuídos em 35 condomínios logísticos.

2.2.4 Mercado Específico | Betim

No gráfico a seguir, apresentamos a evolução dos principais indicadores do mercado de Industrial Parks de Betim:



O menor índice de vacância no período analisado foi identificado em 2025, quando apenas 3,0% do estoque disponível encontrava-se vago. Considerando que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado logístico situa-se normalmente entre 10% e 15%, observa-se que o mercado de Betim apresentou forte redução da disponibilidade de áreas ao longo dos últimos anos, passando de níveis elevados de vacância para uma condição bastante favorável aos proprietários, em razão da escassez de espaços disponíveis.

Em termos de absorção, destaca-se o ano de 2021, que registrou os maiores volumes da série histórica, com aproximadamente 240.000 m² de absorção bruta e 200.000 m² de absorção líquida. Esse desempenho foi acompanhado pela redução da taxa de vacância de 30,8% em 2020 para apenas 3,4% em 2021, evidenciando um dos períodos de maior aquecimento do mercado logístico local.

O ano de 2022 também apresentou forte atividade, com cerca de 155.000 m² de absorção bruta e 75.000 m² de absorção líquida, mantendo a vacância em patamar reduzido, na ordem de 8,6%. Já entre 2023 e 2024, apesar da continuidade da demanda por galpões logísticos, observou-se aumento moderado da vacância para 15,3% e 13,7%, respectivamente, em função da entrega de novos empreendimentos e da desaceleração da absorção líquida em relação aos anos anteriores.

O ano de 2025 marcou uma nova recuperação do mercado, com aproximadamente 100.000 m² de absorção bruta e 80.000 m² de absorção líquida, volumes suficientes para reduzir a vacância ao menor nível da série histórica, de 3,0%, demonstrando forte procura pelos ativos logísticos localizados no município.

Até o 1º trimestre de 2026, observa-se um cenário de relativa estabilidade, com entrega limitada de novo estoque, absorção bruta próxima de 5.000 m² e absorção líquida ligeiramente negativa, em torno de -15.000 m². Como consequência, a taxa de vacância apresentou leve elevação para os atuais 5,0%, permanecendo, contudo, em nível bastante baixo quando comparada aos padrões considerados equilibrados para o setor. Atualmente, o mercado de Betim conta com aproximadamente 752.000 m² de ABL distribuídos em 15 condomínios logísticos, consolidando-se como um dos principais polos logísticos da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2.3 Pesquisa de Mercado

2.3.1 Galpões para Locação

A pesquisa realizada pela CBRE em junho de 2026 identificou preços pedidos de locação na região de Betim e Contagem entre R$ 25 e R$ 35/m² de ABL e transações com preços praticados entre R$ 28 e R$ 34/m² de ABL.

Os comparativos encontrados possuem especificações técnicas, localização e acesso variados, o que é refletido na variação de preços observados.

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2.4 O Mercado de Investimento Imobiliário

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

2.4.1 Investidores Nacionais

2.4.1.1 Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos built-to-suit ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). A seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários:

PRINCIPAIS INVESTIDORES POR SEGMENTO DE MERCADO IMOBILIÁRIO	
Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Carrefour, Grupo Mateus e Assaí.
Logístico:	GLP, Prologis e Log Commercial Properties.
Shopping Centers:	Allos, Iguatemi, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe.
Escritórios;Híbridos:	São Carlos, SYN, Barzel, Partage, Savoy, Brookfield,.

2.4.1.2 Fundos de Investimento Imobiliário

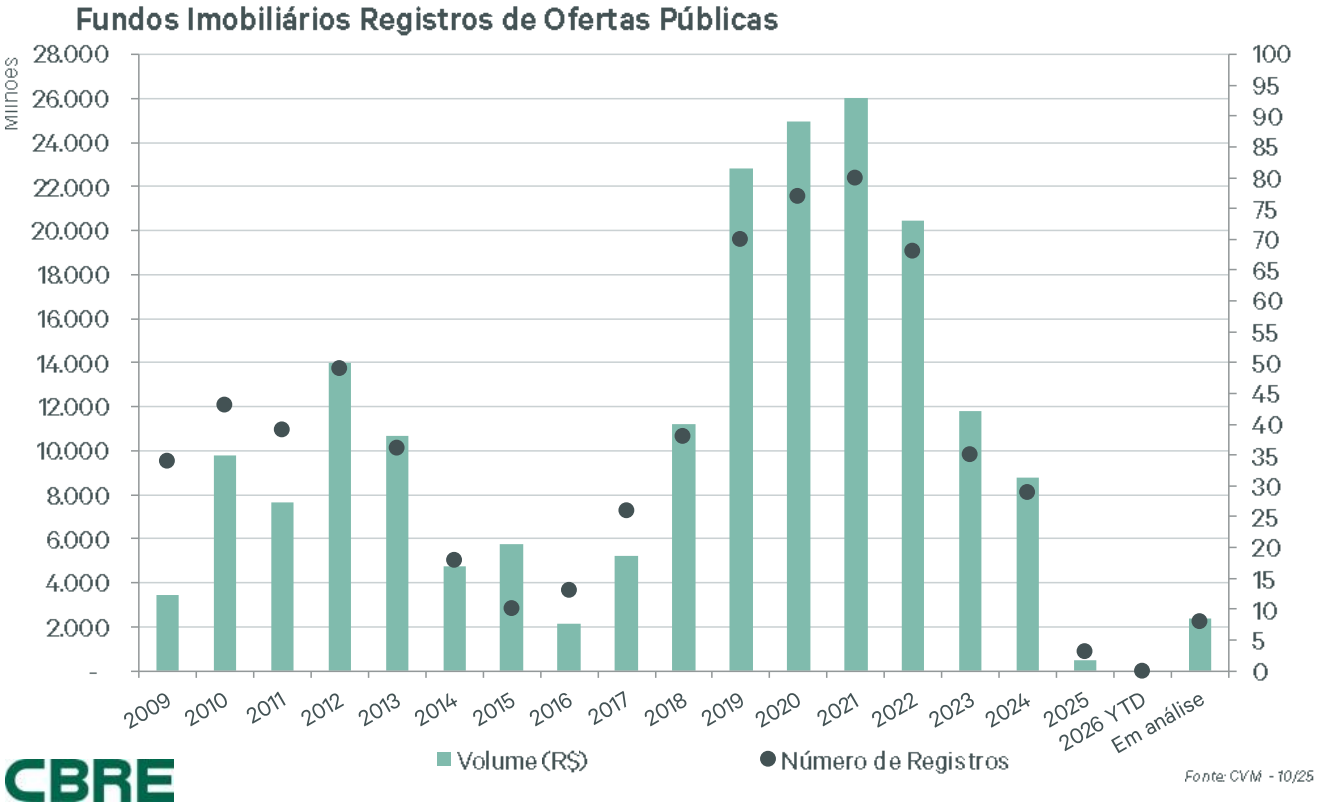
Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R$ 3,5 bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R$ 9,8 bilhões e R$ 14 bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R$ 10,7 bilhões e R$ 4,7 bilhões, respectivamente.

O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que nos anos seguintes, de 2019 a 2021, os volumes de ofertas foram recordes, com 70 a 80 registros totalizando R$ 22,8 bilhões a R$ 26 bilhões. No ano de 2022 houve uma leve queda no número de registros para 68 registros que totalizaram R$ 20,5 bilhões. Já de 2023 em diante o número de registros apresentou uma queda mais relevante, com 35 e 29 registros que totalizaram R$ 11,8 bilhões e R$ 8,8 bilhões nos anos de 2023 e 2024, respectivamente.

Em 2025, foram registradas 3 ofertas que totalizam 500 milhões. Enquanto em 2026 não houve registros até o momento, porém de existirem 7 ofertas em análise que totalizam cerca de R$ 2,4 bilhões.

2.4.1.3 Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

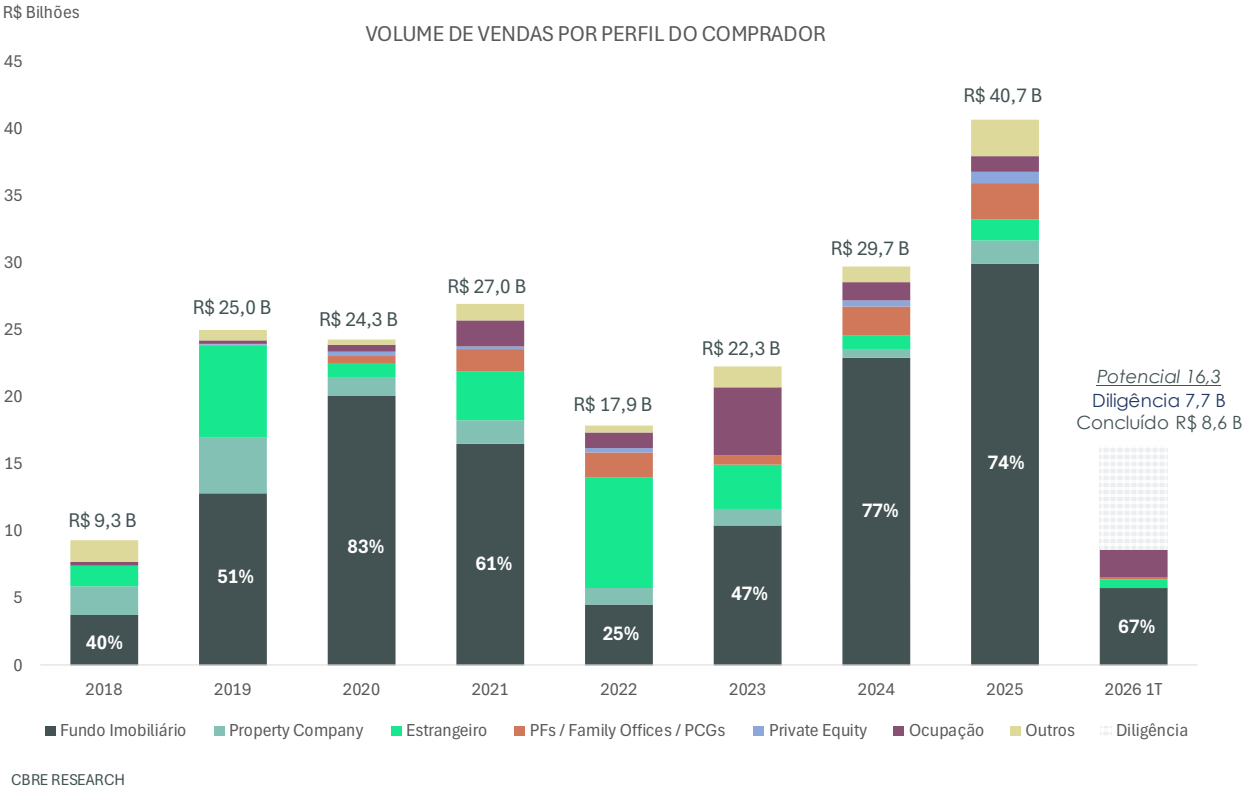
Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), permitiu maior demanda neste segmento e até aumento no "ticket" médio dos investidores. No entanto, com o aumento da taxa básica de juros (Selic), houve uma diminuição da demanda deste tipo de investidor que migrou para investimentos de renda fixa.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R$ 10 milhões e algumas alcancem até R$ 20 milhões.

2.4.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

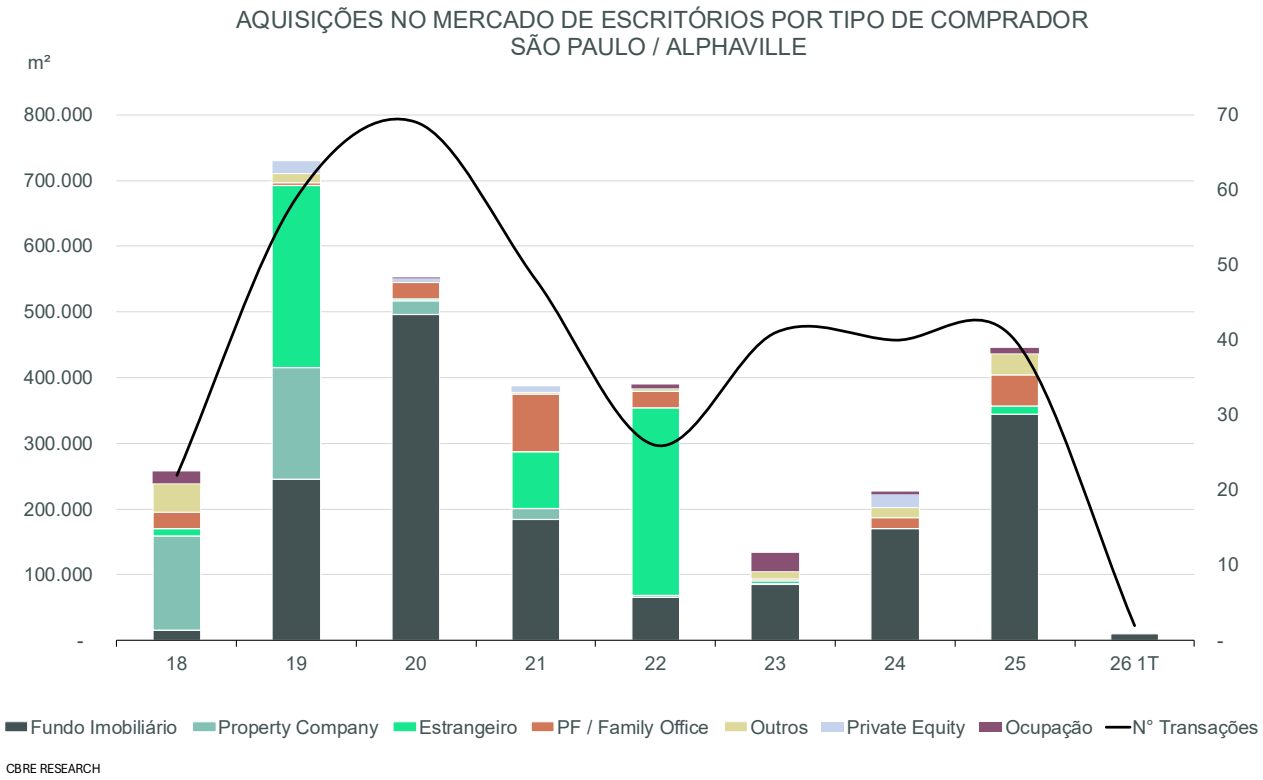
Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra o volume de vendas por perfil do comprador nos mercados mais demandados do Brasil: São Paulo e Rio de Janeiro.



CBRE RESEARCH

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



No período entre 2014 e 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 750.000 m² transacionados. Em 2020 e 2021, houve uma redução no volume de transações, porém com grande destaque para os fundos imobiliários, que se tornaram os principais compradores de imóveis aproveitando um cenário de mínima histórica na taxa básica de juros.

A partir do novo ciclo de alta na taxa básica de juros, iniciado em março de 2021, houve uma mudança no perfil dos principais compradores do mercado imobiliário. Os fundos de investimento deram espaço aos investidores estrangeiros, porém é importante destacar que houve uma redução no número de transações, sendo que os volumes apresentados em 2022 e 2023 se concentram em algumas poucas transações.

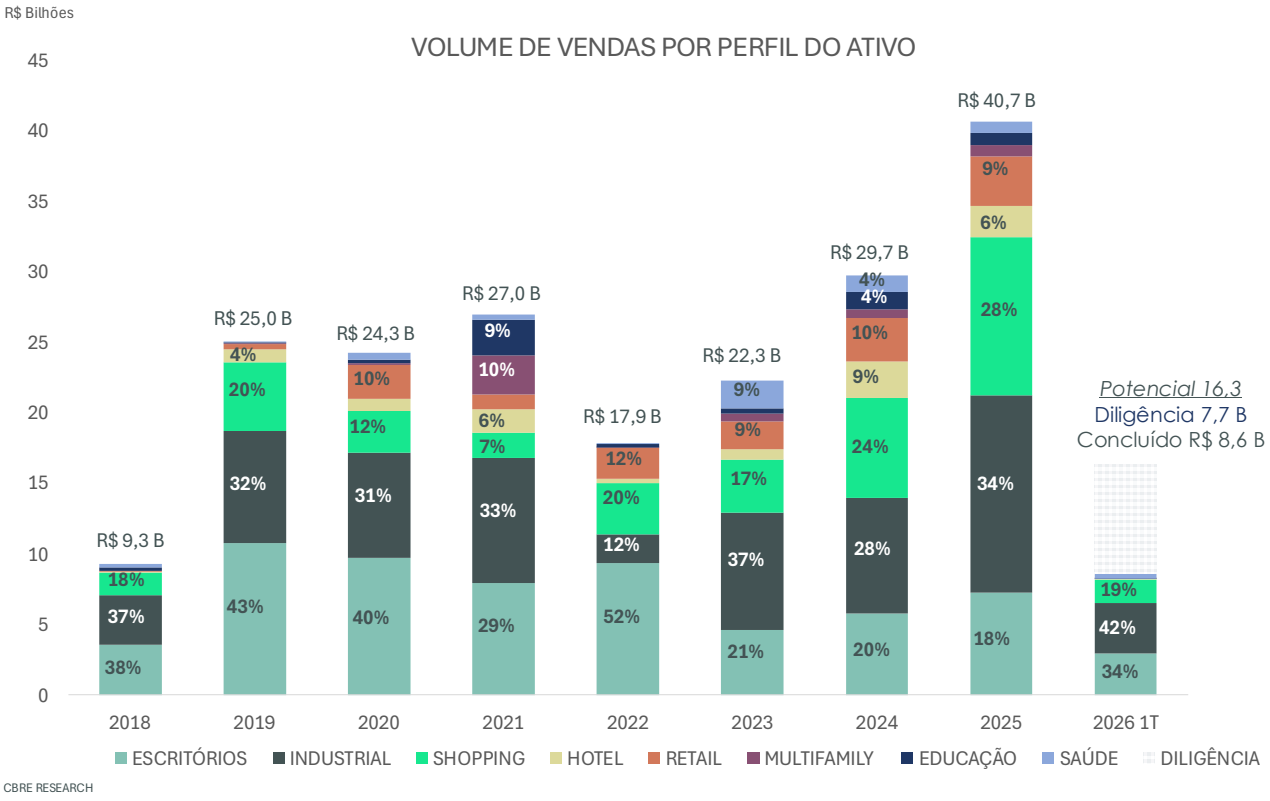
Em 2024 e 2025, as transações concretizadas têm os fundos imobiliários como principais compradores. Apesar que em 2025, observa-se o aumento de um aumento de participação das *property companies* e de outros tipos de compradores nas transações.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2.4.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

O gráfico a seguir apresenta o volume transacionado por segmento do mercado imobiliário:



2.4.4 Retorno Inicial (*Initial Yield*)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários. É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma "migração" de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem "alavancar" aquisições a um custo menor.

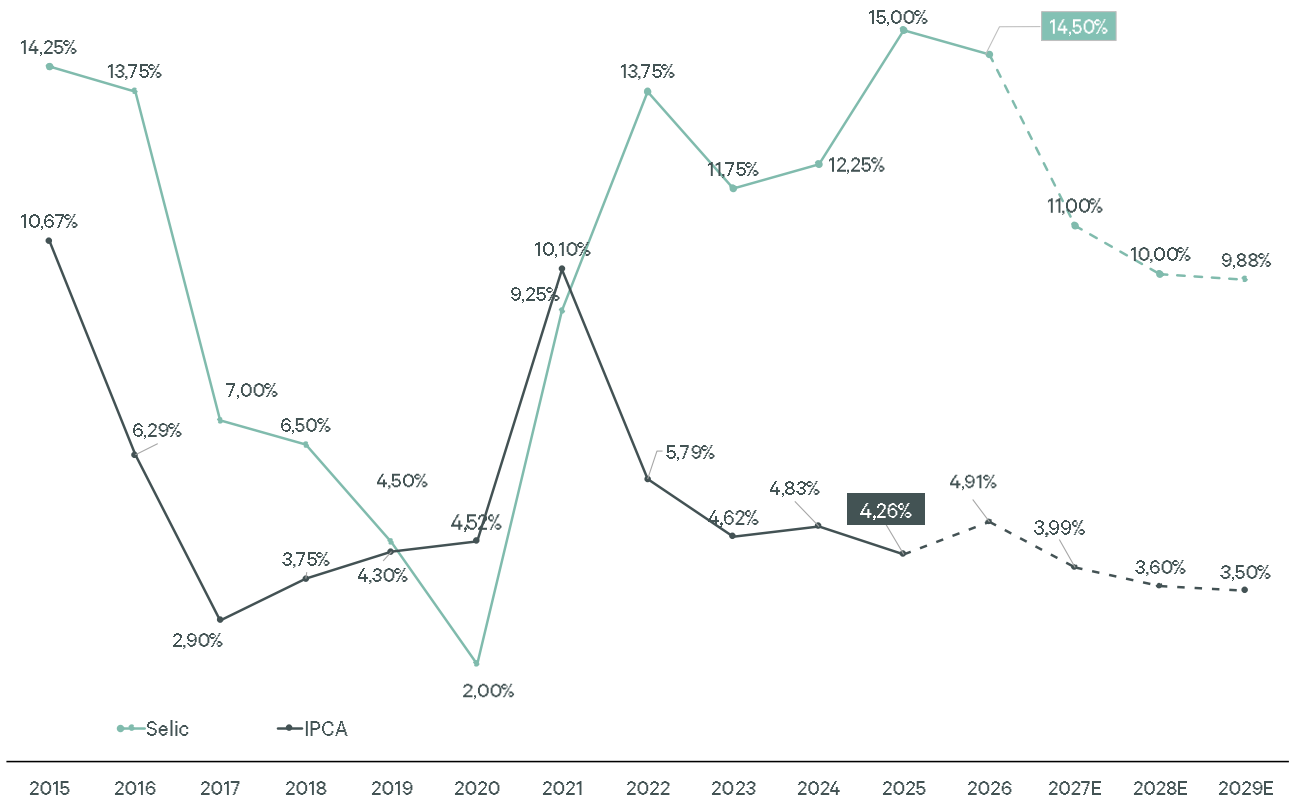
Nos últimos anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, seja aumentando para controlar a inflação ou diminuindo para estimular o consumo e/ou combater o desemprego.

Na data de valoração, a SELIC encontrava-se em 14,50% a.a.[1] e perspectiva de atingir patamares de 9,50% no longo prazo. O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica da Taxa Selic e do IPCA (inflação anual) nos últimos anos:

[1] 278ª Reunião Copom de 29 de abril de 2026.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Juros (Selic) vs. Inflação (IPCA)



Fonte: Banco Central do Brasil – BACEN e CBRE. Editado pela CBRE.

Como referência, o gráfico e a tabela a seguir apresentam os cap rates das transações e faixas de *initial yields* por tipo de escritório, respectivamente:

TIPO DE IMÓVEL	INITIAL YIELD
Industrial e Logística	7,5% - 12,0%

Fonte: CBRE Brasil – Consulta aos players do mercado, fatos relevantes e informações públicas.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

3

Análise de Valor

3.1 Considerações de Valor

3.1.1 Fatores-Chave de Valoração

- Imóvel localizado na região de Betim, uma das principais regiões do mercado logístico do estado, com fácil acesso à Rodovia Fernão Dias;
- Trata-se de um imóvel com construções de especificações técnicas de alta qualidade e bom estado de conservação;
- Os galpões presentes no condomínio apresentam diferenças de características construtivas e especificações;
- O imóvel encontra-se 100% locado para diversas empresas de segmentos e portes variados, sob contratos típicos;
- O mercado logístico local tem apresentado indicadores bastante positivos quanto a demanda, com taxa de vacância baixa, sobretudo para imóveis de melhor localização e qualidade, para o segmento do imóvel em questão.

3.1.2 Raciocínio de Valor

3.1.2.1 Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel as características do imóvel e a realidade do mercado local, baseada na identificação de seus potenciais compradores.

Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado.

3.1.2.2 Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

No caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita do ano seguinte.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado. Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Entre os principais fatores de risco, podemos salientar:

Comentários Sobre Taxa de Desconto e Perpetuidade

A teoria de finanças (CAPM, WACC etc.) para determinar taxas de desconto é amplamente empregada para avaliação de empresas, mas não é aplicável para avaliação de imóveis. Desta forma, procuramos ser o mais coerente possível com a realidade local.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Para estimar as taxas de desconto de um empreendimento de renda, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda, informações de players do mercado e resultados parciais de transações de venda em curso.

A CBRE está envolvida na grande maioria das transações quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou tem sido a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

Todas as transações são equalizadas, formando um banco de dados de transações padronizado. Os ativos avaliados por nós são comparados com este banco de dados para a conclusão das taxas aplicáveis a cada ativo individualmente. Contato com agentes de mercado e análise de transações de venda em andamento ajudam a identificar o pensamento atual e as tendências, tornando possível ajustar as taxas, se necessário, devido a qualquer obsolescência do nosso banco de dados.

Adicionalmente, as taxas devem refletir - além das questões de mercado citadas anteriormente - os riscos intrínsecos ao imóvel e às premissas utilizadas na projeção do fluxo de caixa, considerando as características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, etc., além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Mercados secundários ou mercados em que o timing de recuperação é mais difícil de prever, por exemplo, são os mercados que exigem taxas de desconto e taxas de capitalização mais altas do que os ativos mais bem posicionados, devido a um aumento nos riscos percebidos pelos investidores.

A seguir, as principais premissas utilizadas:

Premissas de Valor | Base Fluxo de Caixa Descontado	
Mês de Início:	Jun/26
Mês de Término:	Mai/36
Área Locável Total (m²):	136.549,00
Área Ocupada (m²):	136.549,00
Receita Potencial de Locação – Renovações*:	G1/G3/G5/G7/G8: R$ 29,00/m² por mês G2: R$ 25,00/m² por mês G4: R$ 26,00/m² por mês G6: R$ 22,00/m² por mês
Crescimento Médio Real da Receita Potencial de Locação:	0,5% aa
Outras Receitas:	-
Despesas Operacionais:	IPTU: R$ 0,66/m² por mês
	Condomínio: R$ 4,50/m² por mês
Probabilidade de Renovação dos Contratos:	85% Renovação I 15% Nova Locação
Vacância e Rotatividade - Novas Locações:	4 meses
Carência - Novas Locações:	4 meses
Comissões de Locação/ Renovação:	1,5 / 0,5 mês de aluguel

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Conservação e Manutenção:	5,0% de receita de locação
Taxa de Desconto (Atratividade):	10,75 % ± 50 bps
Taxa de Capitalização (Ano 10):	9,50 % ± 50 bps

** As evidências de mercado se encontram no Apêndice B do presente relatório.*

A tabela a seguir resume os resultados apurados do valor de mercado para 100% do imóvel:

	Taxa de desconto		
Perpetuidade	**10,25%**	**10,75%**	**11,25%**
9,00%	466.810.000	452.120.000	438.050.000
9,50%	455.980.000	441.770.000	428.160.000
10,00%	446.240.000	432.450.000	419.250.000

Aplicando a participação da Gatti Engenharia de 52,12% no imóvel, as análises levam para a seguinte faixa de valor provável:

Valor de Venda para Investimento – 52,12% do imóvel

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

R$ 218.500.000 a R$ 243.300.000

O Fluxo de Caixa Descontado utilizado nesta análise foi anexado no Apêndice B deste relatório.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

3.2 Valoração

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para a participação no imóvel de 52,12% da PARQUE TORINO IMÓVEIS S.A., na data de 01 de junho de 2026, estava em torno de **R$ 230.300.000,00 (Duzentos e Trinta Milhões e Trezentos Mil Reais).**

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

3.1 Especificação da Avaliação

3.1.1 Grau de Fundamentação

Segundo o item 10 da NBR 14.653-4:2002 – Avaliação de bens, Parte 4: Empreendimentos, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

A seguir, determinamos o grau de fundamentação da avaliação em questão mediante os parâmetros estabelecidos pela norma vigente mencionada.

3.1.1.1 Grau de Fundamentação no caso do Método da Renda – Valor de Mercado

A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é apresentada a seguir:

Item	Descrição	Grau	Pontos
7.5.1.1	Análise Operacional do Empreendimento	III	3
7.5.1.2	Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
7.5.1.3	Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
7.5.1.4	Taxas de Desconto	II	2
7.5.1.5	Escolha do Modelo	II	2
7.5.1.5.1	Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
7.5.1.5.2	Cenários Fundamentados	I	1
7.5.1.5.3	Análise de Sensibilidade	II	2
7.5.1.5.4	Análise de Risco	-	-
	Total	**II**	**18**

Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, conforme os preceitos da NBR14.653-4:2002.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Apêndices

A

Fotografias

Fotografias



VIA DE ACESSO



PORTARIA



ÁREA ADMINISTRATIVA



REFEITÓRIO

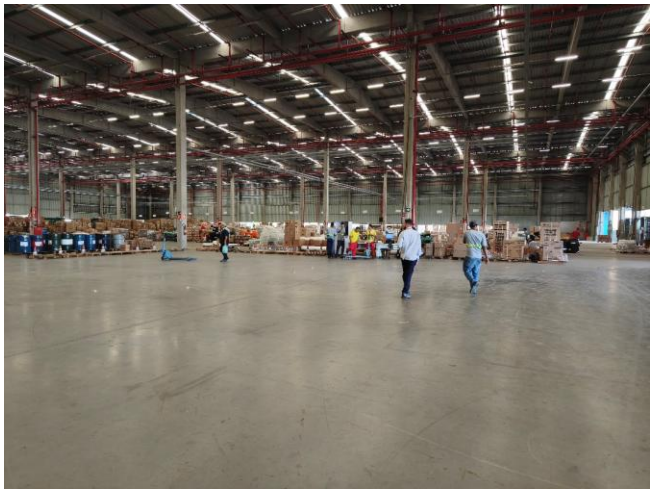
 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.



VISTA INTERNA GALPÃO G3



VISTA INTERNA DO GALPÃO G1



VISTA INTERNA GALPÃO G8



VISTA INTERNA GALPÃO G6



VISTA EXTERNA GALPÃO G4



VISTA EXTERNA GALPÃO G5

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.



VISTA EXTERNA GALPÃO G7



VISTA INTERNA GALPÃO G7



VISTA INTERNA GALPÃO G2



ÁREA DE CIRCULAÇÃO E RESERVATÓRIO

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

B

Evidências de Mercado

Evidências de Mercado

Gatti Engenharia -Parque Torino - Galpões G1/3/5/7/8 - Homogeneização dos Elementos Comparativos de Galpões para Locação

Ref.	Nome do Galpão	Município	UF	Empresa	Situação	Data	Área Construída	Tipo	Preço Pedido (R$)	Preço Unitário	Oferta	Local.	Especif.	R$/m²
1	HCI - HEMISFÉRIO COMPLEXO INDUSTRIAL	Betim	MG	CBRE Pesquisa	Ocupação	dez/25	3.300	Transação	92.400	28	1,00	1,10	0,95	**29,40**
2	CONDOMÍNIO LOGÍSTICO SINDI INVESTIMENTOS	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Renovação	mai/25	10.493	Transação	355.930	34	1,00	1,00	0,95	**32,22**
3	TRBL CONTAGEM	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Ocupação	fev/26	56.749	Transação	1.681.600	30	1,00	1,05	0,90	**28,15**
4	RAF LOG	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Pre-Locação	dez/25	36.468	Transação	1.021.104	28	1,00	1,00	0,95	**26,60**
5	CLCT QUINTAS	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Ocupação	abr/25	15.408	Transação	524.110	34	1,00	1,00	0,95	**32,31**
6	CLCT QUINTAS	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Ocupação	dez/25	3.543	Transação	99.985	28	1,00	1,00	0,95	**26,81**
7	HSI LOG - CONTAGEM	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Renovação	abr/25	35.000	Transação	1.050.000	30	1,00	1,05	0,95	**30,00**
8	LOG BETIM VIA EXPRESSA	Betim	MG	CBRE Pesquisa	Vago	jun/26	1.768	Oferta	53.040	30	0,90	1,15	0,95	**30,00**
9	CONDOMÍNIO EMPRESARIAL VIGANÓ I	Betim	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	3.500	Oferta	91.000	26	0,90	1,20	1,05	**29,90**
10	HCI - HEMISFÉRIO COMPLEXO INDUSTRIAL	Betim	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	1.510	Oferta	48.320	32	0,90	1,10	0,95	**30,40**
11	RC BUSINESS PARK	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	1.086	Oferta	38.010	35	0,90	1,05	0,90	**29,75**
12	ATTON PARK - CONTAGEM I	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	5.500	Oferta	165.000	30	0,90	1,05	1,00	**28,50**
13	CONDOMÍNIO DPC	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	8.292	Oferta	290.220	35	0,90	1,00	0,95	**29,75**
14	CENTERLOG BUSINESS PARK	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	dez/25	1.250	Oferta	36.463	29	0,90	1,05	1,00	**27,71**
15	VM5 BUSINESS PARK	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	mai/26	3.583	Oferta	118.239	33	0,90	1,05	0,95	**29,70**
	Média									31				**29,41**

Fonte: Departamento de Pesquisa da CBRE (11) 2110-9000, em consulta aos proprietários, ocupantes e representantes comerciais.

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Gatti Engenharia -Parque Torino - Galpões G1/3/5/7/8

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Homogeneização dos Elementos Comparativos de Galpões para Locação

Média Aritimética Inicial	(R$/m² de área construída)	29

Média Saneada Final	(R$/m² de área construída)	29
Limite Inferior (-)	10%	26
Limite Superior (+)	10%	32

Premissas de Valor

Valor Adotado	(R$/m² de área construída)	29
Área da Situação	(m² de área construída)	35.267

Conclusão de Valor

Valor Médio	R$ 1.022.700	R$	29	/m² de AC
Limite Inferior	R$ 920.400	R$	26	/m² de AC
Limite Superior	R$ 1.125.000	R$	32	/m² de AC

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

C

Fluxo de Caixa Descontado

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

Gatti_ParqueTorino_Jun26 (Amounts in BRL)

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 mai-2027	Year 2 mai-2028	Year 3 mai-2029	Year 4 mai-2030	Year 5 mai-2031	Year 6 mai-2032	Year 7 mai-2033	Year 8 mai-2034	Year 9 mai-2035	Year 10 mai-2036	Year 11 mai-2037	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	43.314.050	47.148.714	47.528.582	47.696.300	47.611.975	47.879.377	48.133.471	48.287.172	48.661.977	48.796.798	49.131.759	524.190.174
Absorption & Turnover Vacancy	-1.723.467	-206.935	-1.102.678	-287.625	-775.431	-770.945	-244.247	-1.559.495	-328.147	-1.060.553	-887.011	-8.946.534
Free Rent	-1.084.874	-142.939	-912.651	-192.039	-620.659	-519.099	-146.548	-687.748	-446.077	-137.056	-1.033.979	-5.923.669
Scheduled Base Rent	40.505.710	46.798.840	45.513.253	47.216.635	46.215.884	46.589.333	47.742.676	46.039.929	47.887.753	47.599.189	47.210.769	509.319.971
Total Rental Revenue	40.505.710	46.798.840	45.513.253	47.216.635	46.215.884	46.589.333	47.742.676	46.039.929	47.887.753	47.599.189	47.210.769	509.319.971
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	8.271.570	8.543.801	8.379.250	8.527.351	8.438.956	8.444.460	8.538.260	8.307.044	8.520.001	8.393.774	8.428.106	92.792.572
Total Other Tenant Revenue	8.271.570	8.543.801	8.379.250	8.527.351	8.438.956	8.444.460	8.538.260	8.307.044	8.520.001	8.393.774	8.428.106	92.792.572
Total Tenant Revenue	48.777.280	55.342.642	53.892.502	55.743.986	54.654.840	55.033.793	56.280.936	54.346.973	56.407.754	55.992.963	55.638.874	602.112.543
Potential Gross Revenue	48.777.280	55.342.642	53.892.502	55.743.986	54.654.840	55.033.793	56.280.936	54.346.973	56.407.754	55.992.963	55.638.874	602.112.543
Effective Gross Revenue	48.777.280	55.342.642	53.892.502	55.743.986	54.654.840	55.033.793	56.280.936	54.346.973	56.407.754	55.992.963	55.638.874	602.112.543
Operating Expenses												
IPTU	1.098.694	1.098.694	1.098.694	1.098.694	1.098.694	1.098.694	1.098.694	1.098.694	1.098.694	1.098.694	1.098.694	12.085.629
Condominio	7.481.646	7.481.646	7.481.646	7.481.646	7.481.646	7.481.646	7.481.646	7.481.646	7.481.646	7.481.646	7.481.646	82.298.106
Total Operating Expenses	8.580.340	8.580.340	8.580.340	8.580.340	8.580.340	8.580.340	8.580.340	8.580.340	8.580.340	8.580.340	8.580.340	94.383.735
Net Operating Income	40.196.940	46.762.302	45.312.163	47.163.647	46.074.501	46.453.454	47.700.596	45.766.633	47.827.414	47.412.624	47.058.535	507.728.808
Leasing Costs												
Leasing Commissions	292.501	154.850	988.706	208.042	672.381	562.357	158.760	745.061	483.250	148.477	1.120.144	5.534.529
Total Leasing Costs	292.501	154.850	988.706	208.042	672.381	562.357	158.760	745.061	483.250	148.477	1.120.144	5.534.529
Capital Expenditures												
FRA	2.009.847	2.338.115	2.265.608	2.358.182	2.303.725	2.322.673	2.385.030	2.288.332	2.391.371	2.370.631	2.352.927	25.386.440
Total Capital Expenditures	2.009.847	2.338.115	2.265.608	2.358.182	2.303.725	2.322.673	2.385.030	2.288.332	2.391.371	2.370.631	2.352.927	25.386.440
Total Leasing & Capital Costs	2.302.348	2.492.965	3.254.314	2.566.225	2.976.106	2.885.030	2.543.790	3.033.392	2.874.621	2.519.109	3.473.070	30.920.970
Cash Flow Before Debt Service	37.894.593	44.269.337	42.057.849	44.597.422	43.098.395	43.568.424	45.156.806	42.733.241	44.952.794	44.893.515	43.585.464	476.807.838
Cash Flow Available for Distribution	37.894.593	44.269.337	42.057.849	44.597.422	43.098.395	43.568.424	45.156.806	42.733.241	44.952.794	44.893.515	43.585.464	476.807.838

©2025 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Para mais informações

Odemir J. R. Vianna, MRICS
Diretor
(11) 2110-9180
odemir.vianna@cbre.com

CBRE BRASIL
DEPARTAMENTO DE VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL
Avenida das Nações Unidas, 14.171
Rochaverá, Crystal Tower – 27º andar
CEP 04794-000
São Paulo - SP
Creci J-02.569

CBRE ©2025 Todos os direitos reservados. Todas as informações incluídas neste relatório pertencentes à CBRE - incluindo, mas não se limitando, a suas operações, funcionários, tecnologia e clientes - são proprietárias e confidenciais, e são fornecidas com o entendimento de que serão mantidas em sigilo e não serão divulgadas a terceiros sem o consentimento prévio por escrito da CBRE. A CBRE e o logotipo da CBRE são marcas de serviço da CBRE, Inc. Todas as outras marcas exibidas neste documento são de propriedade de seus respectivos proprietários e o uso de tais logotipos não implica qualquer afiliação ou endosso da CBRE..

Relatório de Valoração

Portfólio Gatti – Terra Verde

Avenida das Américas, 65, Campina Verde, Contagem - MG

P.VAL.CGS.79/26_v4

Relatório elaborado pela CBRE Brasil – Valoração e Aconselhamento Geral exclusivamente para TERRA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

20 de julho de 2026



Sumário

Sumário de Valoração 2

Sumário Executivo 3

Bases de Valoração 5

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade 6

Condições e Limitações 7

Disposições Finais 10

Relatório de Valoração 11

1. Análise do Imóvel 12

1.1 Características do Imóvel 13

1.2 Planejamento Urbano 20

1.3 Considerações Legais 22

1.4 Ocupação 23

2. Condições de Mercado 24

2.1 O Mercado Industrial e Logístico 25

2.2 O Mercado de Industrial Parks de Minas Gerais 27

2.3 Pesquisa de Mercado 33

2.4 O Mercado de Investimento Imobiliário 34

3. Análise de Valor 40

3.1 Considerações de Valor 41

3.2 Valoração 44

3.1 Especificação da Avaliação 45

Apêndices 46

A. Fotografias 47

B. Evidências de Mercado 51

C. Fluxo de Caixa Descontado 54

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Sumário de Valoração

Sumário Executivo





Data do Relatório	20 de julho de 2026.
Avaliadora	A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CBRE) estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ser uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. A CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e no mundo, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte, Curitiba e Recife.
Destinatário	TERRA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
Objetivo	Determinar o valor de mercado;
Finalidade	Patrimonial;
Instrução	Conforme proposta P.VAL.CGS.79/26_v4 de 05 de maio de 2026;
Objeto	Condomínio Logístico Terra Verde;
Tipo	Condomínio Logístico;
Localização	Av. das Américas, 65 - Campina Verde, Contagem - MG;
Descrição do Imóvel	Condomínio logístico composto por 4 galpões;
Áreas	Área Bruta Locável Contratual (ABL): 49.467,00 m²;
Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Considerações de Valor	– Imóvel localizado na região de Contagem, uma das principais regiões do mercado logístico do estado, com fácil acesso à Rodovia Presidente Juscelino Kubitschek; – Trata-se de um imóvel com construções de especificações técnicas de alta qualidade e bom estado de conservação; – Os galpões presentes no condomínio apresentam diferenças de características construtivas e especificações; – O imóvel encontra-se 94% locado para diversas empresas de segmentos e portes variados, sob contratos típicos; – De acordo com informações recebidas, há um termo de compromisso firmado entre a Prefeitura Municipal de Contagem e a Terra Verde Empreendimentos Imobiliários S/A, como condição para a aprovação e implantação do empreendimento avaliando, com valor de contrapartida atualizado de R$ 7,06 milhões, a ser pago em até 36 meses; – O mercado logístico local tem apresentado indicadores bastante positivos quanto a demanda, com taxa de vacância baixa, sobretudo para imóveis de melhor localização e qualidade, para o segmento do imóvel em questão.
Condições de Valoração	Considerando o imóvel na situação em que se encontrava na data de valoração.
Data de Valoração Anterior	Não realizamos avaliação anterior deste imóvel para este destinatário.
Data de Valoração	01 de junho de 2026.
Opinião de Valor	**Valor de Mercado para 100% do empreendimento correspondente à participação da TERRA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A:** **R$ 138.700.000,00 (Cento e Trinta e Oito Milhões e Setecentos Mil Reais)**
Grau de Fundamentação	Grau de Fundamentação II

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Bases de Valoração

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o "Red Book" do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como:

"A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação."

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o "RELATÓRIO") foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE") exclusivamente para TERRA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A ("CLIENTE"), de acordo com os termos da proposta P.VAL.CGS.79/26_v4 de 05 de maio de 2026, celebrada entre a CBRE e o CLIENTE ("PROPOSTA"). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, incluindo a AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do fundo, a Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do fundo, bem como os auditores independentes e assessores jurídicos contratados por quaisquer dessas entidades no âmbito da estruturação, auditoria, administração e liquidação do fundo, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizado pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO ("PARTE AUTORIZADA" ou "PARTES AUTORIZADAS"), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA. Para todos os fins deste aviso legal, a AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda., a Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e os respectivos auditores independentes e assessores jurídicos contratados no âmbito da estruturação, administração, auditoria e liquidação do fundo serão considerados DESTINATÁRIOS autorizados do RELATÓRIO.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Condições e Limitações

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no presente documento, os trabalhos realizados estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

1. O trabalho realizado não buscou exaurir todos os aspectos referentes ao tema do presente relatório e, portanto, não abrangeu necessariamente todas as questões aplicáveis, seja sobre mercado, ambiente macroeconômico, potencial do imóvel ou do empreendimento ou mesmo apontou possíveis erros nas informações subjacentes, casos de fraude ou atos ilegais, se houver;

2. As análises, opiniões, projeções, premissas, estimativas e declarações futuras constantes no presente relatório têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, dentro das condições de mercado e conjuntura econômica na data da realização do relatório, além de estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do empreendimento. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos. Havendo modificações no cenário econômico ou mercadológica, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões do presente relatório;

3. "As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares que aparecerem no relatório têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras e se referem apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados e projeções podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes em nosso relatório podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do empreendimento podem diferir substancialmente daquelas previstas no presente relatório;

4. Poderá haver diferenças entre os resultados projetados e os reais porque os eventos e circunstâncias frequentemente não ocorrem como o esperado e essas diferenças podem ser materiais. Por conta dessas incertezas, um potencial vendedor, comprador, investidor ou qualquer parte interessada não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de transação ou investimento, sendo que o presente relatório não deve ser considerado como uma recomendação de compra, venda ou investimento. Uma transação efetiva nem sempre reflete tais elementos, podendo incluir outros, e, consequentemente, não ocorre necessariamente aos valores estimados apontados no presente relatório;

5. No melhor conhecimento da CBRE, consideraremos que todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração do relatório. A CBRE não se responsabiliza pela veracidade das informações que serviram de base para a elaboração das premissas adotadas, conforme listadas a seguir:

    a. Passadas para nós pelo proprietário do imóvel e/ou pelo destinatário do presente relatório;

    b. Elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas;

    c. Fornecidas por participantes do mercado (corretores, proprietários etc.);

6. O presente relatório foi devidamente revisado pelo destinatário para confirmar se os procedimentos realizados foram consistentes com os objetivos propostos ou quanto a possíveis divergências em relações às informações recebidas;

7. Não faz parte do escopo do nosso trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas citadas acima, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial interessado a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados. Recomendamos às partes relacionadas anteriormente que tomem todas as medidas necessárias para mitigar os riscos envolvidos, como no caso de uma transação de compra e venda, investimento ou emissão de dívida relacionadas ao imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para as demais partes;

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

8. Ao realizar este trabalho, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade das partes relacionadas ao objeto do presente relatório ou qualquer negócio a ele vinculado, seja um estruturador de veículo de investimento, coordenador, construtora, administrador, auditor etc., em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme as projeções por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da entrega do presente relatório e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração desse relatório, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições aqui informadas;

9. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre os contratos ou serviços prestados por terceiros (gestão, administração etc.) relacionados ao objeto do relatório a ser produzido, sejam eles passados, presentes ou futuros, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, despesas, custos e investimentos utilizados nas análises de valor serão efetivamente realizados;

10. Não serão consideradas quaisquer despesas de venda, aquisição ou de tributação que possam surgir em caso de alienação do objeto do presente relatório;

11. Não consideraremos qualquer saldo pendente de hipotecas, garantias, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o objeto do trabalho, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;

12. Não consideraremos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;

13. Não serão considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos federal, estadual ou municipal. Será assumido que o objeto do presente documento cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;

14. Não serão realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes atuais do imóvel, se houver, sendo considerado que eles cumprem com suas obrigações financeiras, que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou que haja quaisquer descumprimentos contratuais ou das leis;

15. Todos os cálculos serão baseados na análise das qualificações físicas do objeto em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor deste objeto;

16. Se algum dos dados ou hipóteses em que o presente relatório se basear for posteriormente considerado como incorreto, nossas conclusões de valores também podem e devem ser reconsideradas;

17. Foram consideradas as condições gerais do objeto do presente relatório, sendo que todas as medidas citadas são aproximadas;

18. A CBRE não realizou medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel, se existentes;

19. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração do trabalho, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;

20. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

    a. Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do objeto em estudo;

    b. Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, nem em posteriores alterações ou adições ao objeto em estudo;

    c. Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares estão em perfeita ordem e livres de defeitos;

    d. imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;

    e. Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

f. imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;

g. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;

h. Não há melhorias feitas pelos inquilinos, se houver, que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;

21. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação no imóvel ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental. Assim, não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos ou de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para poder determinar se o imóvel está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

    a. O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

    b. Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;

22. As tendências e riscos a serem identificados no presente relatório não foram considerados restritivos, sendo que poderá haver considerações que não fomos capazes de identificar dentro do prazo para a realização do presente trabalho. Além disso, mudanças nas condições e regulamentos do respectivo mercado podem impactar os riscos identificados e criar outros após a apresentação do presente relatório;

23. Em geral, projeções apresentam graus significativos de subjetividade e incertezas, sendo as premissas baseadas em expectativas futuras, as quais podem ser confirmadas ou não, tendo em vista que os eventos projetados podem não ocorrer devido a uma série de fatores econômicos e operacionais exógenos. Dessa forma, não há garantias de que quaisquer premissas, estimativas, projeções, resultados ou conclusões apresentadas no presente relatório de avaliação serão efetivamente observadas e/ou verificadas, no todo ou em parte. Os números observados no futuro podem ser diferentes e as diferenças podem ser significativas. Essas possibilidades não são um viés ou defeito do processo de avaliação e são reconhecidas como parte de sua natureza. Portanto, a CBRE não é responsável e não pode ser responsabilizada por quaisquer diferenças entre os resultados da avaliação e os resultados observados a posteriori;

24. A CBRE não se pronuncia se as premissas consideradas nas projeções financeiras estão corretas ou em relação à probabilidade de os resultados futuros do empreendimento atingirem os valores projetados. Deve-se enfatizar que a realização real futura da projeção depende da validade contínua das suposições nas quais elas se baseiam. Qualquer conselho, opinião ou recomendação fornecida pela CBRE como parte do trabalho não deve constituir qualquer forma de garantia que a CBRE determinou ou previu eventos ou circunstâncias futuras;

25. Nosso relatório será de uso exclusivo do destinatário a quem se dirige e para a finalidade aqui definida, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros, seja à totalidade ou parte de seu conteúdo;

26. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do relatório de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com o imóvel avaliado, e (ii) pelo retorno do investimento a ele relacionado;

27. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no relatório de avaliação, efetuada por terceiros, ou mesmo representados por seus administrador e/ou gestores, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição de veículos financeiros, pelo coordenador líder destes e/ou pelos potenciais investidores.

28. A vistoria foi realizada nos dias 10 e 11 de junho de 2026.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Disposições Finais

Independência	Ressaltamos que a relação entre a CBRE e CONTRATANTE não afeta a independência e a objetividade de nosso trabalho. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no objeto de análise desta proposta e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução deste estudo estão condicionados a nossa opinião a ser expressa.
Conflito de Interesses	Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.
Publicação	Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, poderá ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá. Nosso relatório será elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Desta forma, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV
CREA N.º 172.783/D
Diretor

Para e em nome de:
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Relatório de Valoração

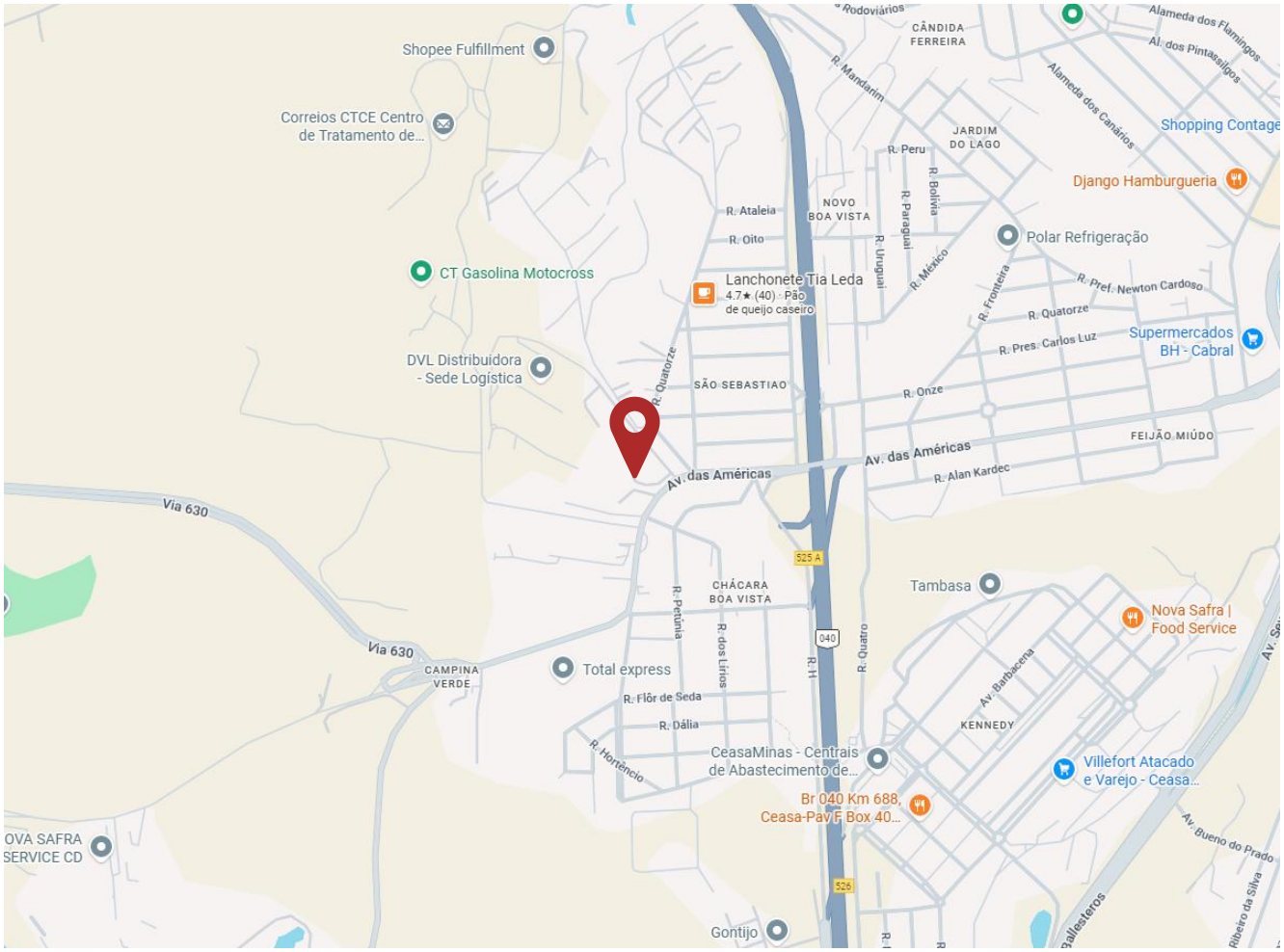
1

Análise do Imóvel

1.1 Características do Imóvel

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado na Avenida das Américas, 65, Campina Verde, no município de Contagem, estado de Minas Gerais. O imóvel possui um segundo acesso por via local na parte oeste do terreno.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

1.1.2 Situação

O imóvel está situado na região norte do município de Contagem, com acesso à Avenida das Américas e à Rodovia Juscelino Kubitschek.

Como referência, o imóvel está a cerca de:

– Acesso direto à Avenida das Américas;

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

- 600 m da Rodovia Juscelino Kubitschek (BR-040);
- 8,0 km do centro de Contagem;
- 8,0 km do Anel Rodoviário Celso Mello Azevedo;
- 20 km do centro de Belo Horizonte;
- 45 km do Aeroporto Internacional de Confins;
- 450 km do Rio de Janeiro;
- 600 km de São Paulo.



PLANTA DE SITUAÇÃO

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O imóvel em questão está localizado no município de Contagem, na Região Metropolitana de Belo Horizonte, nas proximidades da Avenida das Américas, importante eixo viário que conecta a região ao sistema rodoviário metropolitano. Sua localização proporciona acesso rápido à BR-040, à Via Expressa de Contagem, ao Anel Rodoviário de Belo Horizonte e à BR-381 (Fernão Dias), rodovias fundamentais para a movimentação de cargas e para a integração com os principais mercados consumidores do Sudeste do Brasil.

A ocupação do entorno imediato do imóvel é predominantemente industrial, logística e empresarial, caracterizada pela presença de condomínios logísticos, centros de distribuição, transportadoras, atacadistas e indústrias de diversos segmentos. A região é amplamente consolidada como um dos principais polos logísticos da Região Metropolitana de

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Belo Horizonte, beneficiando-se da excelente infraestrutura viária e da proximidade com importantes corredores de transporte.

Ao longo da Avenida das Américas e dos principais eixos de circulação próximos ao empreendimento, observa-se uma elevada concentração de galpões logísticos modernos e empreendimentos industriais de médio e grande porte, voltados principalmente às operações de armazenagem, distribuição e apoio à atividade produtiva. Essa característica confere à região forte vocação para atividades relacionadas à cadeia de suprimentos e ao atendimento do mercado mineiro e nacional.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

A área é atendida por concessionárias de serviços públicos básicos: água, energia, comunicações, conservação de vias públicas, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e serviços postais.

1.1.5 Comunicações

Em termos de malha viária, o imóvel oferece acesso direto à Avenida das Américas, importante eixo de circulação de Contagem, e fácil acesso à BR-040, à Via Expressa de Contagem, ao Anel Rodoviário de Belo Horizonte e à BR-381 (Fernão Dias). Essas vias proporcionam rápida conexão com Belo Horizonte, Betim e demais municípios da Região Metropolitana, além de integrarem o imóvel aos principais corredores logísticos do estado de Minas Gerais.

Quanto ao transporte urbano, a região é atendida por diversas linhas de ônibus municipais e metropolitanas que conectam o empreendimento aos centros urbanos de Contagem e Belo Horizonte. Adicionalmente, a região conta com integração ao sistema de transporte metropolitano por meio do corredor da Via Expressa e das estações de metrô localizadas nos setores mais centrais de Contagem, facilitando o deslocamento da mão de obra que atende aos empreendimentos industriais e logísticos da região.

Em termos de transporte aéreo, o imóvel está localizado a aproximadamente 45 km ao norte do Aeroporto Internacional de Belo Horizonte – Tancredo Neves (Confins), principal aeroporto de Minas Gerais, que opera voos domésticos e internacionais de passageiros e cargas. O acesso ao terminal é realizado principalmente pelo Anel Rodoviário de Belo Horizonte e pela Linha Verde, permitindo integração eficiente com os principais mercados nacionais e internacionais.

1.1.6 Descrição

1.1.6.1 Terreno

O terreno é formado por uma poligonal irregular, com relevo acidentado, e as construções dispostas em diversos platôs, encerrando uma área total de 120.391,02 m², de acordo com documentos recebidos.

1.1.6.2 Construções

O imóvel é composto por 4 (quatro) galpões de uso logístico, área administrativa e construções de apoio, e totalizam 49.467,00 m² de área bruta locável.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

Composição Física e Uso Atual

Os galpões possuem configurações distintas entre si e, de modo geral, possuem a seguinte composição:

- Térreo: área de galpão e sanitários;
- Mezanino: área de escritórios, sanitários, administrativo, copa;
- Apoio: refeitório, guarita, depósito e áreas técnicas.

Os módulos possuem configuração retangular, com pé-direito em torno de 5 (G1) a 12 (G3 e 4) metros, piso de alta resistência e cobertura metálica.

Dos 4 galpões operantes no condomínio, 2 possuem sistema cross-docking parcial.

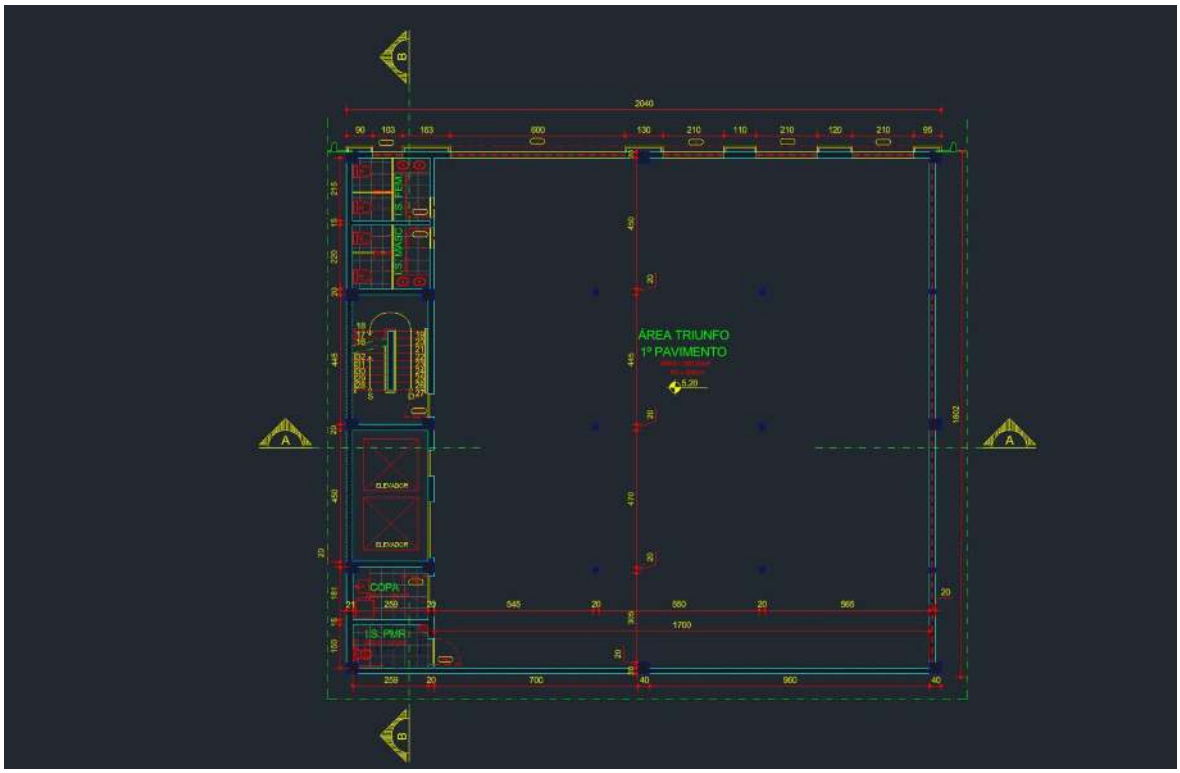
Características Construtivas

A seguir uma descrição dos acabamentos dos principais ambientes:

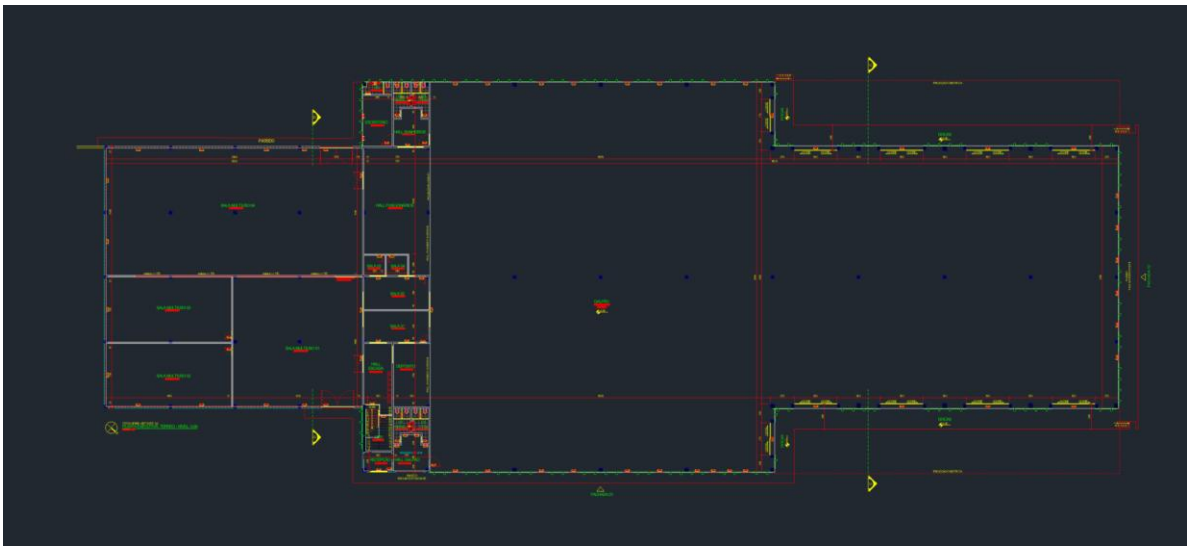
LOCAL	PISO	PAREDES	TETO
Galpões	Concreto armado de alta resistência	Pintura látex e chapas metálicas	Telhas metálicas
Administrativo	Porcelanato	Tinta látex	Forro modular
Vestiário	Cerâmico	Cerâmico	PVC

A seguir, apresentamos a planta de implantação do empreendimento, fornecida pelo cliente.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

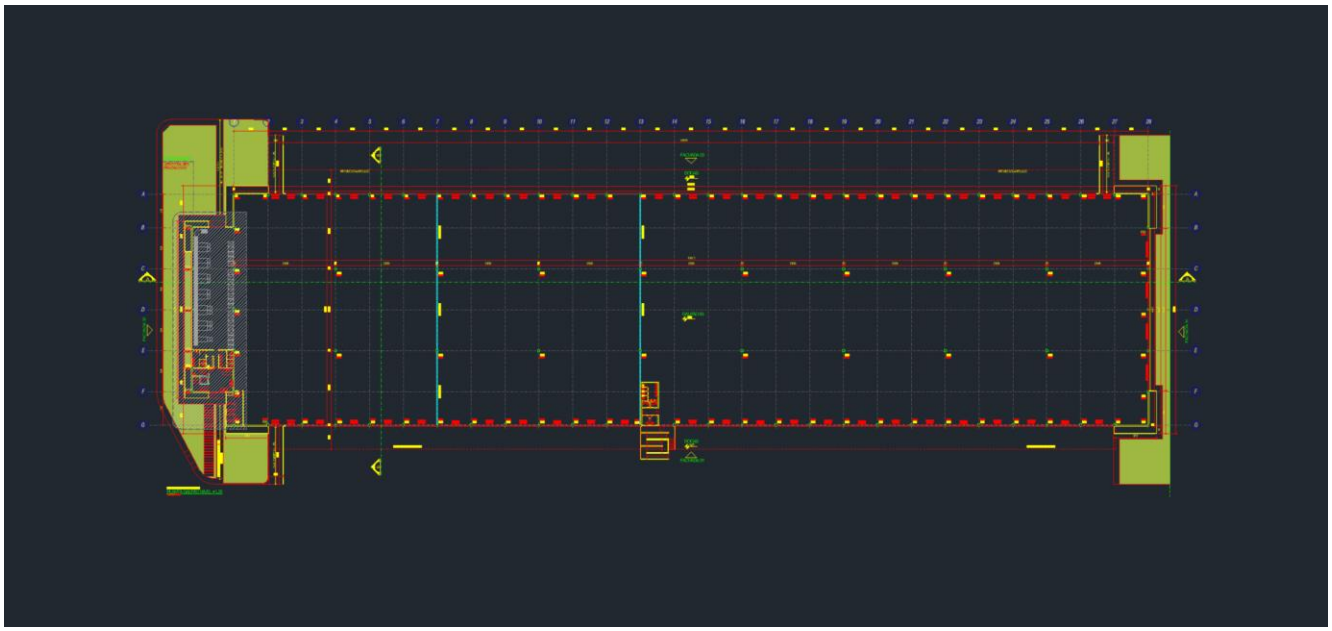


PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO GALPÃO 01

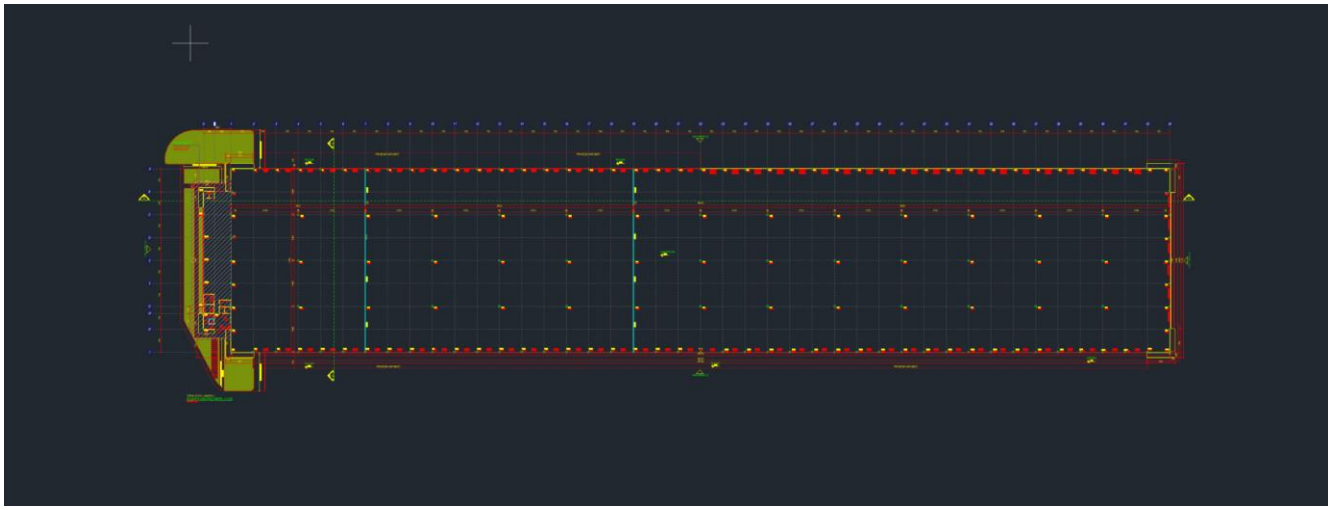


PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO GALPÃO 02

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO GALPÃO 03



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO GALPÃO 04

1.1.6.3 Instalações e Equipamentos

Instalações e Equipamentos	
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	Reservatório de água potável e de incêndio; Redes de sprinklers (G3 e G4), hidrantes, extintores, alarme e sensores.
Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	Abastecimento de energia feito pela concessionária local; Sistema de geradores para as áreas comuns.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Sistema de Segurança Predial:	Controle de acesso para carros, caminhões e pessoas. Circuito fechado de TV cobrindo as áreas comuns do empreendimento com monitoramento na sala de segurança (portaria).
Serviços aos Ocupantes e/ou Visitantes:	Bloco de serviços com espaço para administrativo, refeitório/restaurante, sanitários, ambulatório e áreas de convivência; Área de descanso para motoristas; Estacionamento para veículos e carretas; Estacionamento Self-Parking para visitantes.

1.1.7 Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas que nos foram fornecidas pelo cliente.

Para efeito deste trabalho, consideramos a área locável de 49.467,00 m², conforme indicado no r*ent-roll* fornecidos pelo cliente.

Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas:

Galpão	Área (m²)
G1	4.075,42
G2	6.653,39
G3	13.454,96
G4	23.790,61
Outras edificações	1.494,25
Total	**49.466,63**

QUADRO DE ÁREAS FORNECIDO PELO CLIENTE

1.1.8 Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel apresenta um bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.

As fotografias do imóvel estão no Apêndice A do presente relatório.

1.1.9 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco nenhum.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.2 Planejamento Urbano

1.2.1 Enquadramento

Não fizemos consulta aos órgãos públicos competentes e à legislação em vigor. Visto que o prédio já está construído, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

1.2.2 Termo de Compromisso – TCO n° 006/16

Recebemos cópia do Termo de Compromisso TCO n° 006/16, firmado entre a Prefeitura Municipal de Contagem e a Terra Verde Empreendimentos Imobiliários S/A, como condição para a aprovação e implantação do empreendimento avaliando.

O termo estabelece as **medidas mitigadoras e compensatórias** necessárias para minimizar os impactos urbanos decorrentes da implantação do empreendimento, conforme diretrizes emitidas pelo Município no âmbito do Processo Administrativo nº 11011/2013-03A.

Principais obrigações da Terra Verde

1. Doação de área ao Município

A empresa comprometeu-se a doar ao Município o equivalente a 10% da área total do terreno (12.039,10 m²), sendo:

- 530,99 m² destinados ao alargamento da Avenida das Américas;
- 11.508,11 m² convertidos em contrapartida financeira estimada em R$ 2.640.881,08.

2. Medida compensatória financeira

A compromissária deve recolher ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) o valor estimado de R$ 1.821.126,03, correspondente à compensação pelos impactos urbanos do empreendimento. O valor poderia ser parcelado em até 36 vezes.

3. Obras viárias obrigatórias

A empresa assumiu a responsabilidade de:

- Executar o alargamento da Avenida das Américas em frente ao empreendimento;
- Executar melhorias e alargamento da via que conecta a Rua Hibisco à Fazenda Tapera;
- Implantar projetos de geometria viária, sinalização e demais intervenções de trânsito aprovadas pela TransCon;
- Implantar projetos de drenagem pluvial e terraplenagem aprovados pelos órgãos competentes.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Compensação ambiental

A empresa também deveria comprovar o pagamento integral da compensação ambiental definida pelo Conselho Municipal competente (ConParq).

Conclusão

O TCO nº 006/16 constitui o instrumento por meio do qual a Terra Verde assumiu obrigações urbanísticas, viárias, ambientais e financeiras para viabilizar a implantação do empreendimento logístico na Avenida das Américas, incluindo doações, compensações estimadas em aproximadamente **R$ 4,46 milhões** (doação convertida em valor + medida compensatória), além da execução de obras de infraestrutura viária no entorno.

De acordo com Ofício n°79/2026 emitido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano de Contagem, o valor das compensações atualizado para abril de 2026 é de **R$ 7,06 milhões**.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.3 Considerações Legais

1.3.1 Titulação

Recebemos cópia das certidões de matrícula n° 30.161 e 64.000, ambas registradas no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG com data de emissão de 19/08/2024, onde constam que o imóvel é de propriedade de Terra Verde Empreendimentos Imobiliários S/A.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópia do IPTU de 2026 para o imóvel em questão, todas com contribuinte sendo Terra Verde Empreendimentos Imobiliários SA. As principais informações estão resumidas na tabela a seguir:

Inscrição	Área de Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Valor venal do imóvel (r$)	Valor do imposto (r$)
86050500001	4.937,75	2.916.943,12	8.019.941,25	46.334,09
86050500002	51.872,53	16.111.543,44	69.719.999,88	415.547,24
86050500003	31.019,22	9.634.532,67	41.691.822,98	247.826,63
86050500004	17.534,89	4.873.019,40	22.994.721,05	135.943,18
86050500005	10.501,09	3.690.472,23	14.542.988,65	85.368,01
86050500006	120.391,02	509,89	1.809.663,88	9.171,80
86050500007	3.170,88	1.879.247,92	5.156.246,01	29.197,74

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

1.4 Ocupação

De acordo com as informações recebidas pelo cliente e vistoria realizada no local, o imóvel encontra-se 94% ocupado, mediante contratos de locação típicos.

No quadro abaixo apresentamos de maneira resumida os dados dos contratos:

Ocupação Atual					
Locatário	**Unidade**	**Área Locável* (m²)**	**Data de Início**	**Data de Término**	**Aluguel Vigente em Jun/26 (R$/mês) ****
Algar Multimidia	Sala	83	01/05/2021	30/04/2027	3.060
Tlk - Transportes E Logistica Ltda	Sala	144	18/05/2018	17/05/2027	2.737
Stockfarma Ltda.	G1 - A, B e C	2.246	10/08/2022	09/08/2027	56.498
Dvl - Distribuidora Via Láctea	G3 - D E F G	7.006	01/05/2022	30/04/2027	183.694
Slim Log Servicos Logisticos Ltda	G4 - A	2.599	01/09/2022	31/12/2027	76.979
Mtc Solucoes Logistica Ltda	G4 - B C D E	6.892	15/11/2022	14/11/2027	198.056
Vivan Transportes Ltda	G3 - A B C / G4 F a L	19.040	01/01/2023	30/06/2029	514.220
Bel Micro Tecnologia S.A.	G2	6.860	12/12/2022	11/05/2030	141.296
Gatti Engenharia E Arquitetura Ltda	Sala	23	28/08/2023	27/08/2026	719
Waz Hardware	G1 - D/Flex 1	519	18/08/2025	17/08/2028	31.891
Lrc Midia Out Of Home Ltda.	Sala	421	13/01/2026	12/01/2029	8.485
Vago	Galpão Flex 1	519	-	-	-
Vago	Galpão 4	1.645	-	-	-
Vago	Salas	1.469	-	-	-
Total		**49.467***			**1.217.634**

(*) Área locável segundo os contratos vigentes.

(**) Aluguel de acordo com informações recebidas do cliente.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2

Condições de Mercado

2.1 O Mercado Industrial e Logístico

2.1.1 Histórico e Principais Regiões

As primeiras indústrias surgiram no Brasil no final do século 19 e início do século 20, com o desenvolvimento da economia cafeeira cujos lucros proporcionaram investimentos em outras atividades econômicas. Inicialmente, essa atividade representava uma baixa participação na economia nacional, uma vez que a economia agrícola era muito forte e muitos produtos industrializados eram importados para o país.

A recessão de 1929 demonstrou a fragilidade da economia brasileira e trouxe a necessidade de diversificação de sua produção econômica. A partir da década de 1930 teve início o processo de industrialização do Brasil. Ao longo dessa e das décadas subsequentes, inúmeras medidas políticas foram tomadas para impulsionar a aceleração da atividade industrial, ganhando maior dimensão na década de 1960 quando inúmeros investimentos em energia e transportes, aliados a medidas políticas, favoreceram o crescimento industrial, ao mesmo tempo que permitiram a chegada de multinacionais ao país no período denominado pelos historiadores como a fase de internacionalização da economia brasileira. Ao longo das décadas de 1980 e 1990 o Brasil passou a adotar políticas de competitividade e modernização dos processos industriais, época em que a participação no Produto Interno Bruto (PIB) da indústria era de cerca de 45%.

Atualmente a atividade industrial brasileira detém 24,7% do PIB do país, emprega mais de 11,5 milhões de trabalhadores e responde por cerca de 68,7% das exportações brasileiras, segundo o Perfil da Indústria Brasileira, de acordo com a Confederação Nacional da Indústria (CNI).

Comparado aos países desenvolvidos, o processo de industrialização brasileiro ocorreu relativamente tarde e, portanto, recente. Esta atividade está diretamente relacionada ao empreendimento imobiliário que trataremos a seguir:

2.1.2 O Mercado de Condomínios Logísticos (*Industrial Parks*)

O estoque total do mercado logístico-industrial no Brasil é dividido em três tipos de imóveis: imóveis industriais, centros de distribuição e parques logísticos.

- Imóveis industriais referem-se a galpões industriais localizados individualmente (geralmente ocupados por uma única empresa);
- Centros de distribuição referem-se a galpões de armazenagem localizados individualmente (geralmente ocupados por uma única empresa);
- Parques logísticos referem-se a centros de distribuição compostos por galpões modulares em formato de condomínio, onde as despesas são rateadas e podem ser disponibilizados para diversas empresas.

O país possui um estoque total de mais de 226 milhões m² de área construída, a maior parte concentrada em galpões isolados.

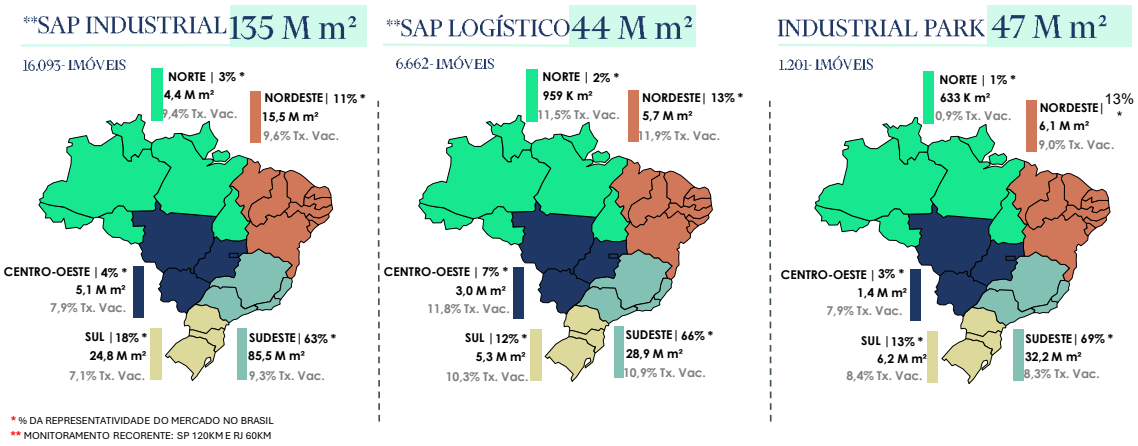
Ao analisar sua distribuição geográfica, a maior concentração se encontra nas regiões Sudeste e Sul do Brasil, regiões onde o desenvolvimento industrial do país teve início:

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

SAP INDUSTRIAL
SAP LOGÍSTICO
INDUSTRIAL PARK

226 M m²
23.956 IMÓVEIS

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DO MERCADO INDUSTRIAL & LOGÍSTICO NO BRASIL POR PERFIL DOS IMÓVEIS



Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.

Atualização 1T-2026

O Sudeste lidera a industrialização do Brasil, concentrando cerca da metade do PIB nacional e isso se reflete na participação da região de quase 58% no estoque nacional: mais de 135 milhões de metros quadrados de área construída em parques logísticos e armazéns autônomos.

A região Sul representa, do ponto de vista econômico, o segundo maior polo industrial do Brasil e responde por mais de 40 milhões de m² de área construída em parques logísticos e galpões autônomos, o que representa cerca de 18% do estoque total acima.

Numerosos clusters industriais têm se deslocado para novas regiões em busca de incentivos fiscais, abundância de mão de obra e baixos custos de instalação. Atualmente, a região Nordeste possui mais de 27 milhões de m² de área construída e representa cerca de 12% de todo o estoque industrial construído no Brasil.

2.2 O Mercado de Industrial Parks de Minas Gerais

2.2.1 Estoque

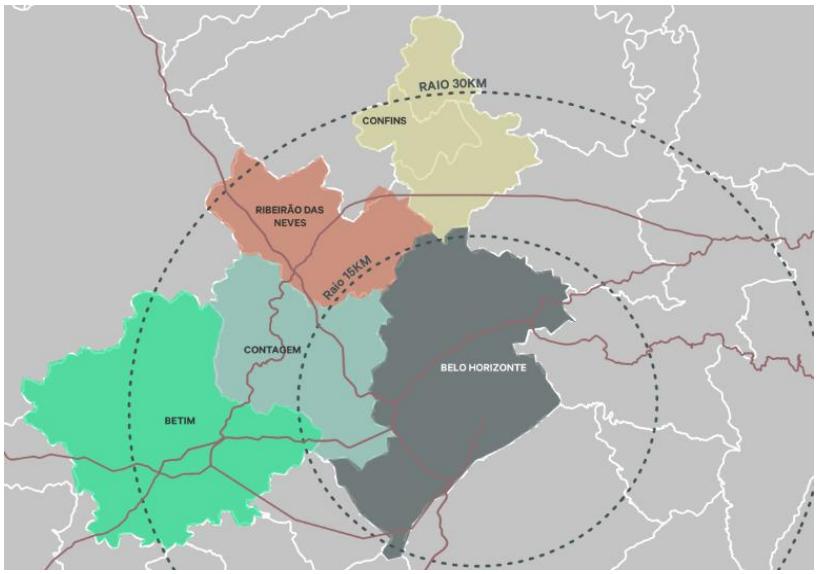
Minas Gerais corresponde a segunda maior concentração de estoque de imóveis logísticos e industriais do país, com cerca de 4,2 milhões de metros quadrados, distribuídos em 110 industrial parks. A seguir, apresentamos a evolução de estoque ao longo dos últimos anos:



Esta totalidade de estoque divide-se em diferentes regiões a partir de raios que saem da capital mineira:

ESTOQUE POR RAIO – MINAS GERAIS

110 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 4.257.000 M²



RAIO 15 KM

4T.25	1T.26
Estoque: 1,1 M m²	Estoque: 1,1 M m²
Taxa de Vacância: 10,4%	Taxa de Vacância: 8,3%

RAIO 15-30 KM

4T.25	1T.26
Estoque: 985 K m²	Estoque: 985 K m²
Taxa de Vacância: 3,8%	Taxa de Vacância: 4,9%

RAIO >30 KM

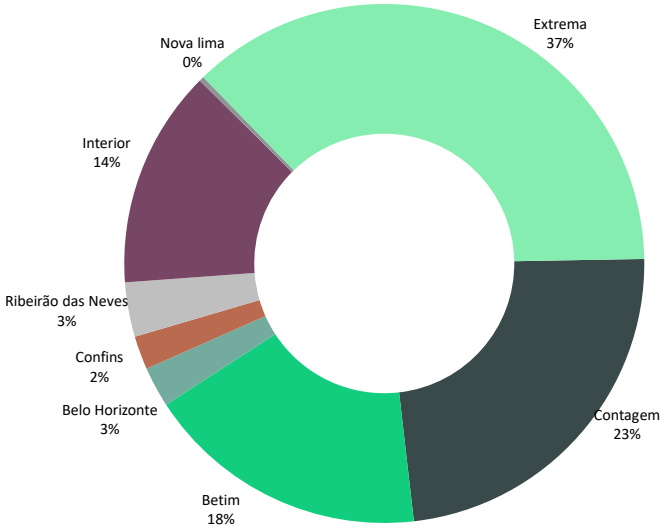
4T.25	1T.26
Estoque: 2,2 M m²	Estoque: 2,2 M m²
Taxa de Vacância: 5,4%	Taxa de Vacância: 5,0%

Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.
Atualização 1T-2026

A seguir apresentamos a divisão do estoque total de industrial parks de Minas Gerais por cidade:

DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE - MINAS GERAIS

110 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 4.257.000 M²



Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.
Atualização 1T-2026

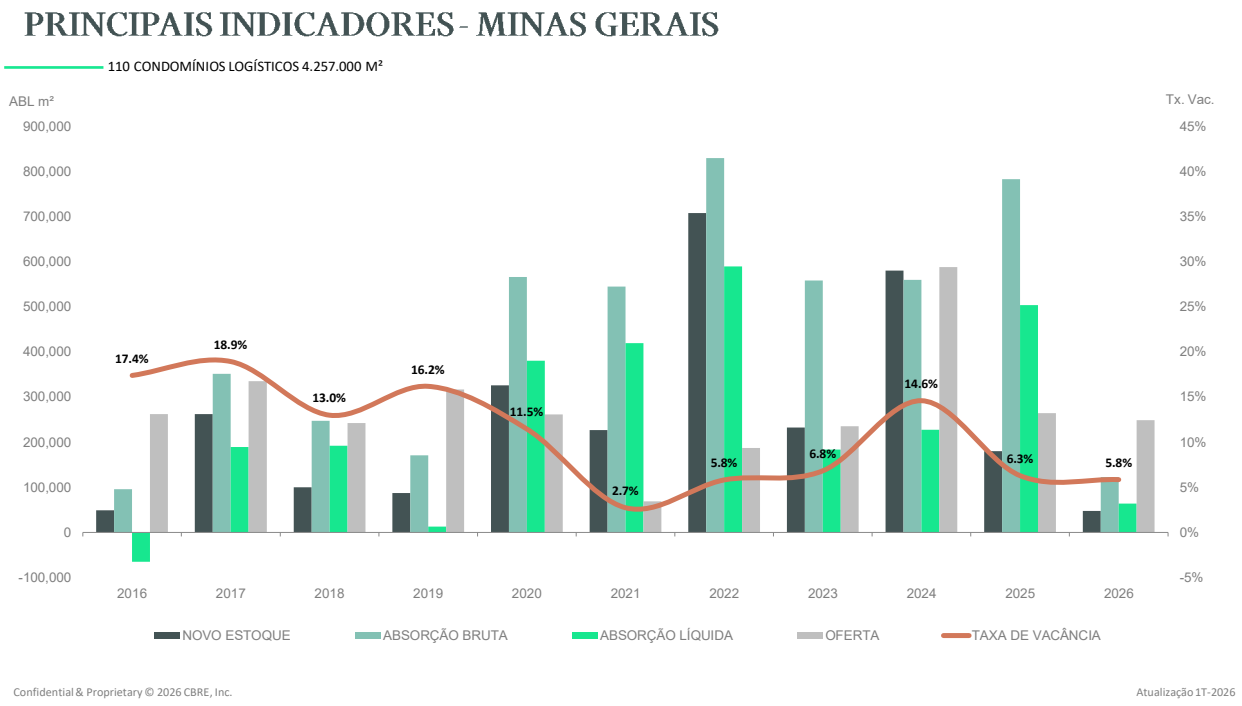
Nota-se que Contagem e Betim, por se situarem na região Metropolitana de Belo Horizonte, possuem a maior representatividade em estoque de industrial parks em Minas Gerais, somando 41% do estoque mineiro. Destaca-se também a região de Extrema vem apresentando um rápido desenvolvimento nos últimos anos, já representando um terço do estoque do estado, contando principalmente com empreendimentos no modelo BTS (Built-to-Suit) voltados para atender à demanda do mercado de São Paulo.

2.2.2 Indicadores de Oferta e Demanda

Apresentamos os principais indicadores do mercado de industrial parks:

- Novo Estoque: entende-se por novo estoque os novos empreendimentos entregues ao mercado anualmente;
- Absorção Bruta: entende-se por absorção bruta o espaço absorvido por empresas no segmento logístico/ armazenagem em industrial parks; por exemplo, uma empresa, ao migrar sua ocupação de um módulo logístico de 1.000 m² para outra de 1.500 m², resulta uma absorção bruta de 1.500 m²;
- Absorção Líquida: entende-se por absorção líquida o aumento efetivo absorvido por uma empresa, já descontado o espaço que se tornou vago nesse período; como exemplo, uma empresa que ocupava 1.000 m² em um condomínio logístico passa a ocupar 1.500 m² em outro empreendimento, a absorção líquida é de 500 m², visto que ela expandiu 500 m² de sua ocupação, representando, portanto, seu crescimento efetivo no mercado;
- Taxa de Vacância: representa o percentual de imóveis vagos no mercado sobre o estoque total.

O gráfico a seguir apresentamos a evolução dos principais indicadores no mercado de Industrial Parks no Estado desde 2015 no estado de Minas Gerais:



Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.
Atualização 1T-2026

O menor índice de vacância no período acima apresentado foi identificado no ano de 2021 em que apenas 2,7% dos imóveis estavam disponíveis para locação. Pode-se dizer que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado, ideal tanto para inquilinos como para proprietários, é entre 12% e 15%. Deste modo, podemos concluir que a vacância atual, na ordem dos 5,8%, é baixa e tende a favorecer os proprietários em virtude do menor volume de espaços disponíveis no segmento.

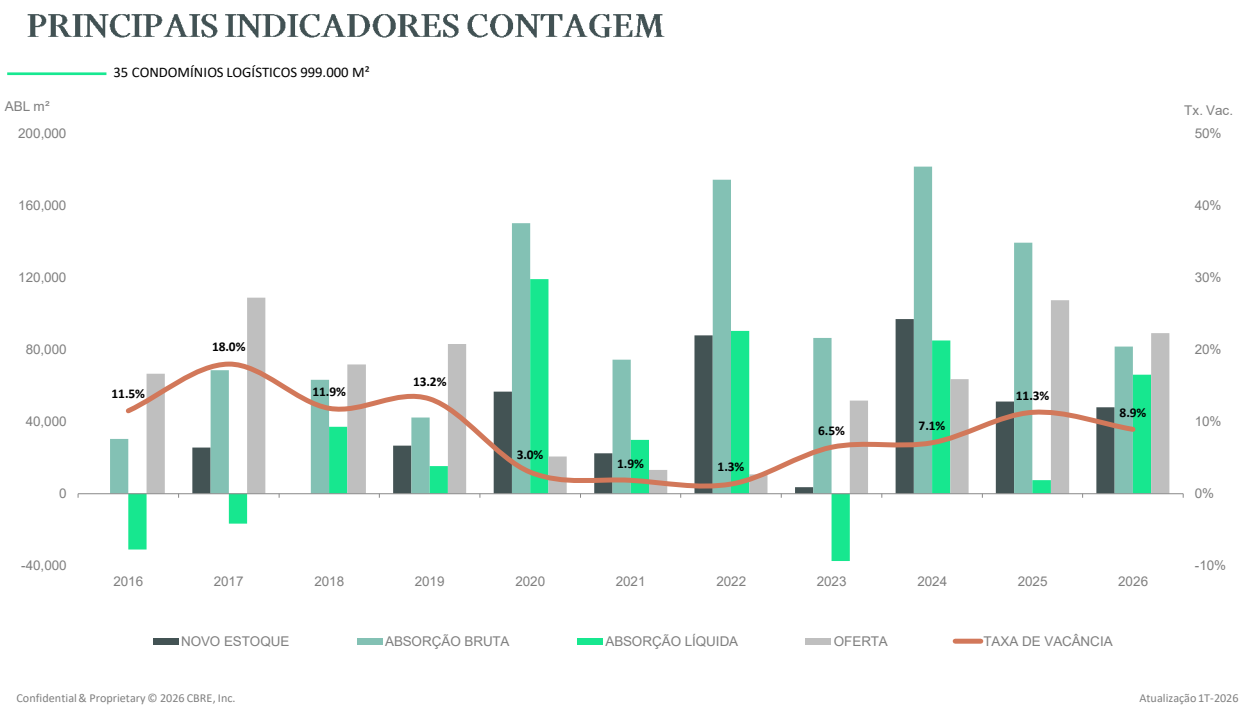
Em 2022, tanto a absorção bruta como a líquida foram recordes para o período monitorado, com aproximadamente 870.000 m² e 620.000 m² cada uma, respectivamente.

O ano de 2025 apresentou volumes recordes de absorção bruta e líquida, com 780.000 m² e 500.000 m², respectivamente, sendo superado apenas pelo ano de 2022, o que mostra um forte aquecimento do mercado e da demanda por empreendimentos logísticos no estado.

Até o primeiro trimestre de 2026, houve uma ligeira entrega de novo estoque (50.000 m²) e 63.000 m² de absorção líquida, o que levou à ligeira redução da taxa de vacância de 6.3% para os atuais 5.8%.

2.2.3 Mercado Específico | Contagem

No gráfico a seguir, apresentamos a evolução dos principais indicadores do mercado de Industrial Parks de Contagem:



O menor índice de vacância no período analisado foi identificado em 2022, quando apenas 1,3% do estoque disponível encontrava-se vago. Considerando que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado logístico situa-se geralmente entre 10% e 15%, observa-se que o mercado de Contagem apresentou, entre 2020 e 2024, níveis de vacância extremamente reduzidos, caracterizando um ambiente bastante favorável aos proprietários e evidenciando forte demanda por espaços logísticos.

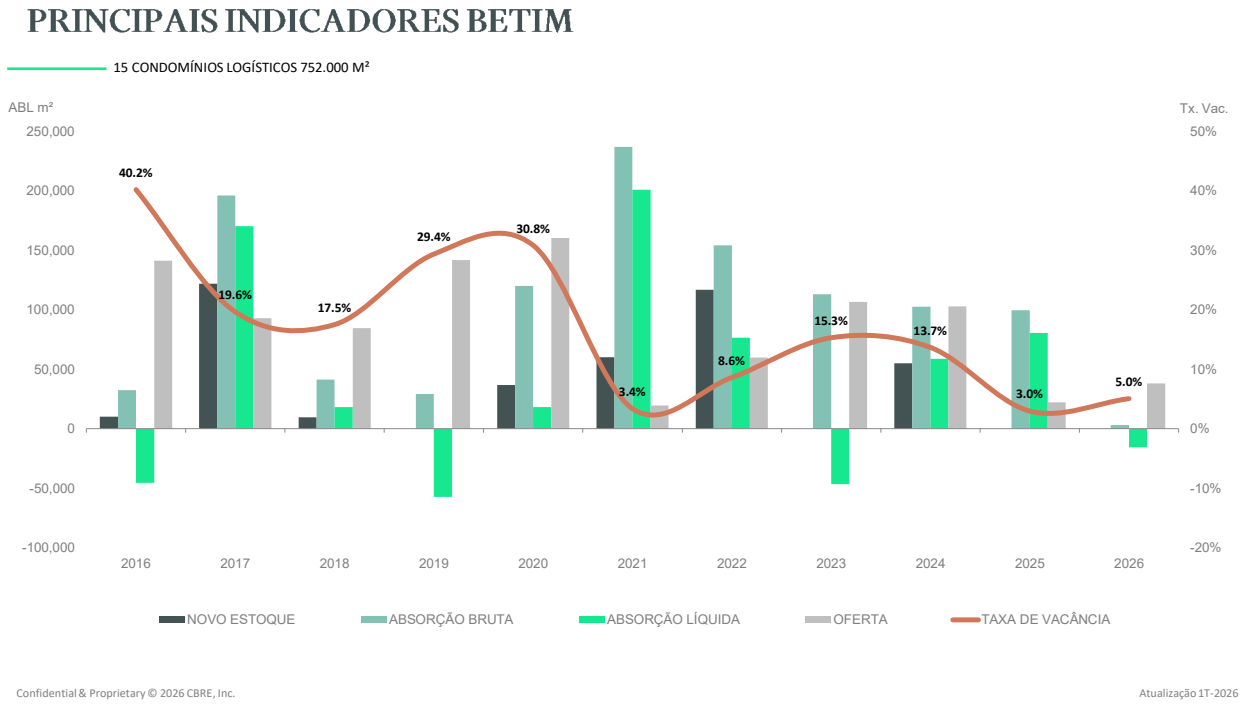
Em termos de absorção, destaca-se o ano de 2024, que registrou o maior volume de absorção bruta da série histórica, com aproximadamente 180.000 m², demonstrando elevado dinamismo do mercado e forte procura por galpões logísticos na região. Já a absorção líquida atingiu seu pico em 2020, com cerca de 120.000 m², refletindo uma significativa ocupação efetiva dos empreendimentos existentes.

O ano de 2025 manteve patamar expressivo de atividade, apresentando aproximadamente 140.000 m² de absorção bruta, embora a absorção líquida tenha sido significativamente menor, próxima de 10.000 m², indicando que parte relevante das ocupações foi compensada por devoluções de áreas. Ainda assim, o mercado permaneceu aquecido, sustentando níveis de vacância relativamente controlados.

Até o 1º trimestre de 2026, observa-se a continuidade da expansão do mercado, com a entrega de aproximadamente 45.000 m² de novo estoque, absorção bruta próxima de 80.000 m² e absorção líquida da ordem de 65.000 m². Esse movimento contribuiu para a redução da taxa de vacância de 11,3% em 2025 para 8,9% em 2026, indicando retomada do equilíbrio entre oferta e demanda e reforçando a atratividade do mercado logístico de Contagem, que atualmente conta com cerca de 999.000 m² distribuídos em 35 condomínios logísticos.

2.2.4 Mercado Específico | Betim

No gráfico a seguir, apresentamos a evolução dos principais indicadores do mercado de Industrial Parks de Betim:



Confidential & Proprietary © 2026 CBRE, Inc.
Atualização 1T-2026

O menor índice de vacância no período analisado foi identificado em 2025, quando apenas 3,0% do estoque disponível encontrava-se vago. Considerando que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado logístico situa-se normalmente entre 10% e 15%, observa-se que o mercado de Betim apresentou forte redução da disponibilidade de áreas ao longo dos últimos anos, passando de níveis elevados de vacância para uma condição bastante favorável aos proprietários, em razão da escassez de espaços disponíveis.

Em termos de absorção, destaca-se o ano de 2021, que registrou os maiores volumes da série histórica, com aproximadamente 240.000 m² de absorção bruta e 200.000 m² de absorção líquida. Esse desempenho foi acompanhado pela redução da taxa de vacância de 30,8% em 2020 para apenas 3,4% em 2021, evidenciando um dos períodos de maior aquecimento do mercado logístico local.

O ano de 2022 também apresentou forte atividade, com cerca de 155.000 m² de absorção bruta e 75.000 m² de absorção líquida, mantendo a vacância em patamar reduzido, na ordem de 8,6%. Já entre 2023 e 2024, apesar da continuidade da demanda por galpões logísticos, observou-se aumento moderado da vacância para 15,3% e 13,7%, respectivamente, em função da entrega de novos empreendimentos e da desaceleração da absorção líquida em relação aos anos anteriores.

O ano de 2025 marcou uma nova recuperação do mercado, com aproximadamente 100.000 m² de absorção bruta e 80.000 m² de absorção líquida, volumes suficientes para reduzir a vacância ao menor nível da série histórica, de 3,0%, demonstrando forte procura pelos ativos logísticos localizados no município.

Até o 1º trimestre de 2026, observa-se um cenário de relativa estabilidade, com entrega limitada de novo estoque, absorção bruta próxima de 5.000 m² e absorção líquida ligeiramente negativa, em torno de -15.000 m². Como consequência, a taxa de vacância apresentou leve elevação para os atuais 5,0%, permanecendo, contudo, em nível bastante baixo quando comparada aos padrões considerados equilibrados para o setor. Atualmente, o mercado de Betim conta com aproximadamente 752.000 m² de ABL distribuídos em 15 condomínios logísticos, consolidando-se como um dos principais polos logísticos da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2.3 Pesquisa de Mercado

2.3.1 Galpões para Locação

A pesquisa realizada pela CBRE em junho de 2026 identificou preços pedidos de locação na região de Betim e Contagem entre R$ 25 e R$ 35/m² de ABL e transações com preços praticados entre R$ 28 e R$ 34/m² de ABL.

Os comparativos encontrados possuem especificações técnicas, localização e acesso variados, o que é refletido na variação de preços observados.

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2.4 O Mercado de Investimento Imobiliário

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

2.4.1 Investidores Nacionais

2.4.1.1 Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos built-to-suit ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). A seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários:

PRINCIPAIS INVESTIDORES POR SEGMENTO DE MERCADO IMOBILIÁRIO	
Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Carrefour, Grupo Mateus e Assaí.
Logístico:	GLP, Prologis e Log Commercial Properties.
Shopping Centers:	Allos, Iguatemi, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe.
Escritórios;Híbridos:	São Carlos, SYN, Barzel, Partage, Savoy, Brookfield,.

2.4.1.2 Fundos de Investimento Imobiliário

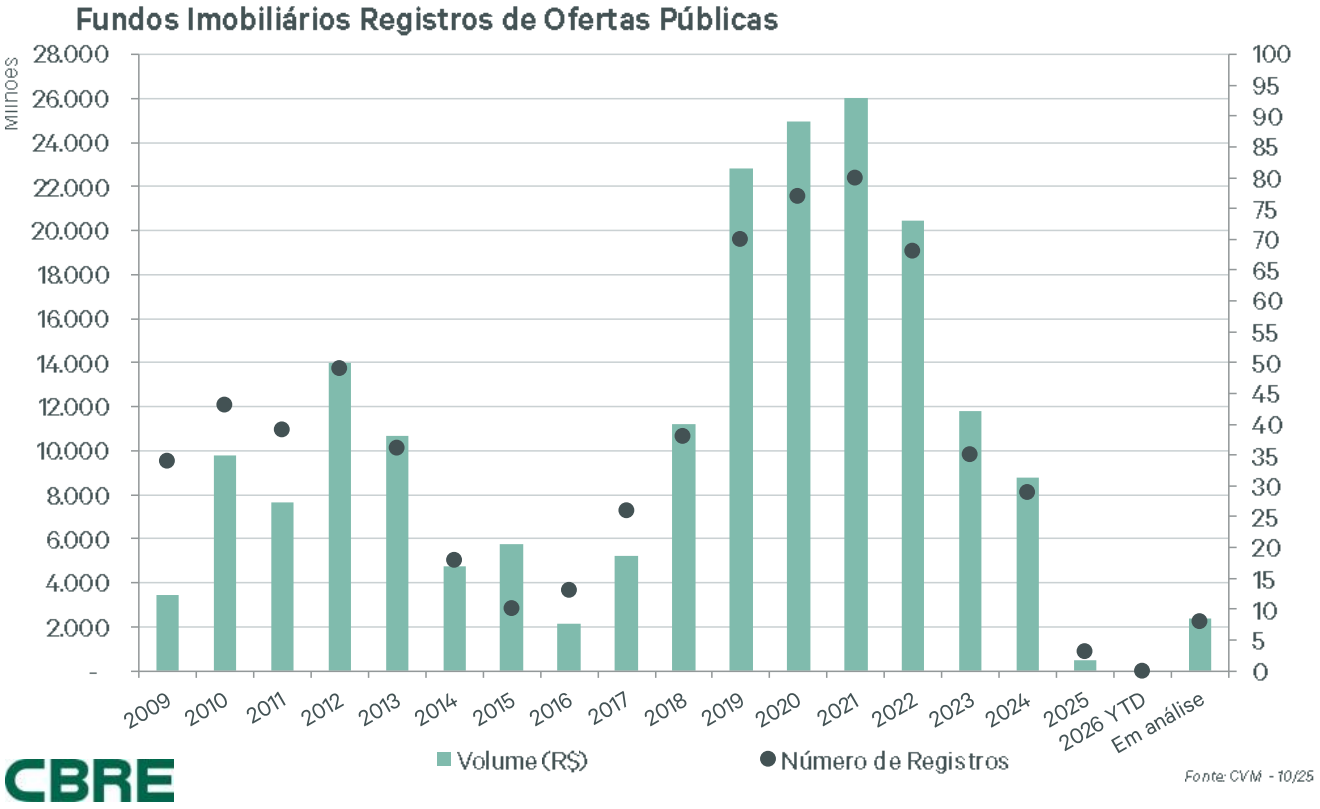
Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R$ 3,5 bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R$ 9,8 bilhões e R$ 14 bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R$ 10,7 bilhões e R$ 4,7 bilhões, respectivamente.

O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que nos anos seguintes, de 2019 a 2021, os volumes de ofertas foram recordes, com 70 a 80 registros totalizando R$ 22,8 bilhões a R$ 26 bilhões. No ano de 2022 houve uma leve queda no número de registros para 68 registros que totalizaram R$ 20,5 bilhões. Já de 2023 em diante o número de registros apresentou uma queda mais relevante, com 35 e 29 registros que totalizaram R$ 11,8 bilhões e R$ 8,8 bilhões nos anos de 2023 e 2024, respectivamente.

Em 2025, foram registradas 3 ofertas que totalizam 500 milhões. Enquanto em 2026 não houve registros até o momento, porém de existirem 7 ofertas em análise que totalizam cerca de R$ 2,4 bilhões.

2.4.1.3 Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

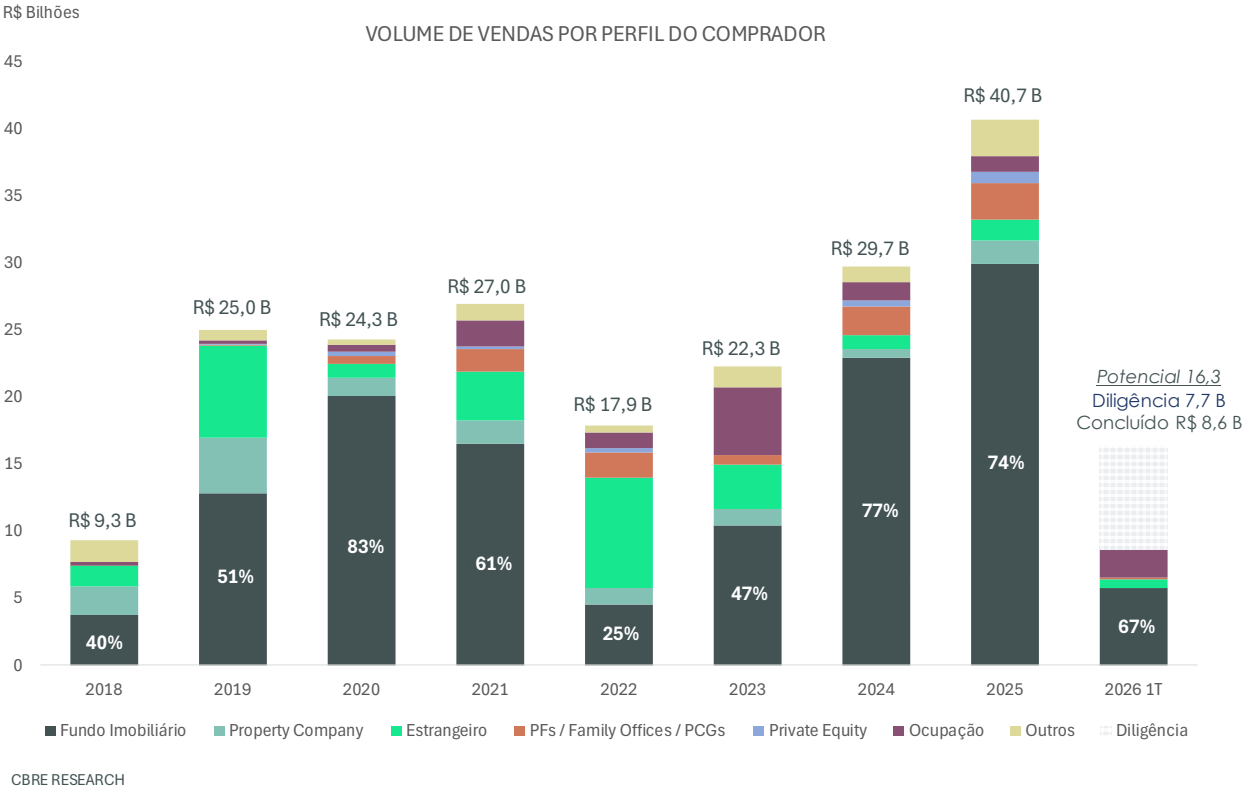
Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), permitiu maior demanda neste segmento e até aumento no "ticket" médio dos investidores. No entanto, com o aumento da taxa básica de juros (Selic), houve uma diminuição da demanda deste tipo de investidor que migrou para investimentos de renda fixa.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R$ 10 milhões e algumas alcancem até R$ 20 milhões.

2.4.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

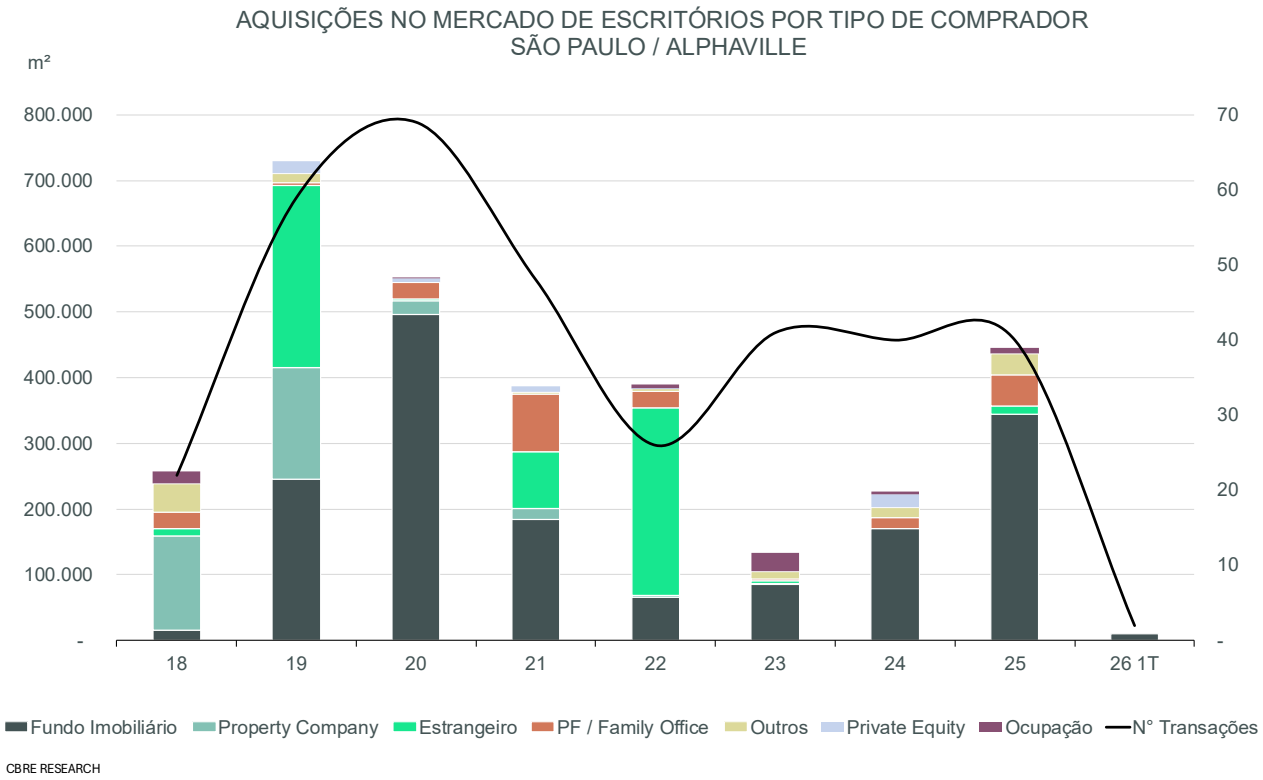
Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra o volume de vendas por perfil do comprador nos mercados mais demandados do Brasil: São Paulo e Rio de Janeiro.



CBRE RESEARCH

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



No período entre 2014 e 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 750.000 m² transacionados. Em 2020 e 2021, houve uma redução no volume de transações, porém com grande destaque para os fundos imobiliários, que se tornaram os principais compradores de imóveis aproveitando um cenário de mínima histórica na taxa básica de juros.

A partir do novo ciclo de alta na taxa básica de juros, iniciado em março de 2021, houve uma mudança no perfil dos principais compradores do mercado imobiliário. Os fundos de investimento deram espaço aos investidores estrangeiros, porém é importante destacar que houve uma redução no número de transações, sendo que os volumes apresentados em 2022 e 2023 se concentram em algumas poucas transações.

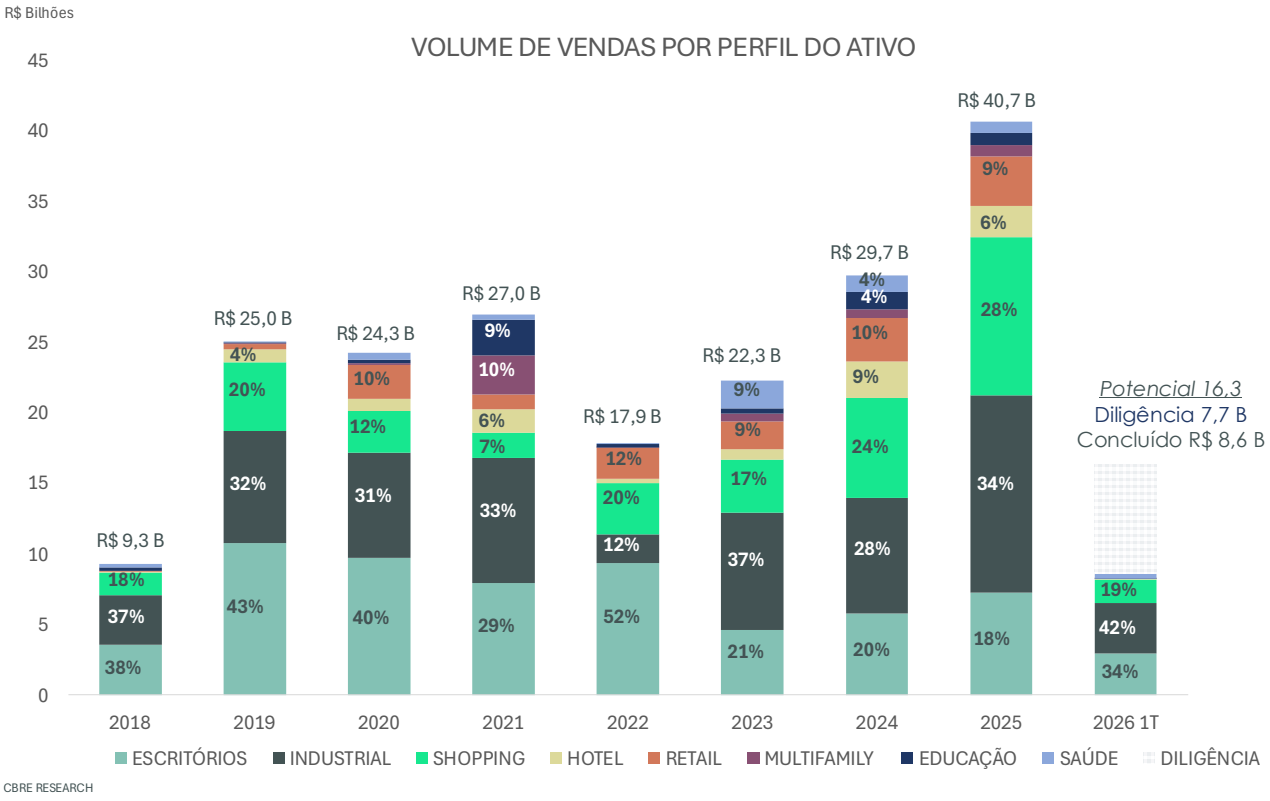
Em 2024 e 2025, as transações concretizadas têm os fundos imobiliários como principais compradores. Apesar que em 2025, observa-se o aumento de um aumento de participação das *property companies* e de outros tipos de compradores nas transações.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

2.4.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

O gráfico a seguir apresenta o volume transacionado por segmento do mercado imobiliário:



2.4.4 Retorno Inicial (*Initial Yield*)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários. É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma "migração" de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem "alavancar" aquisições a um custo menor.

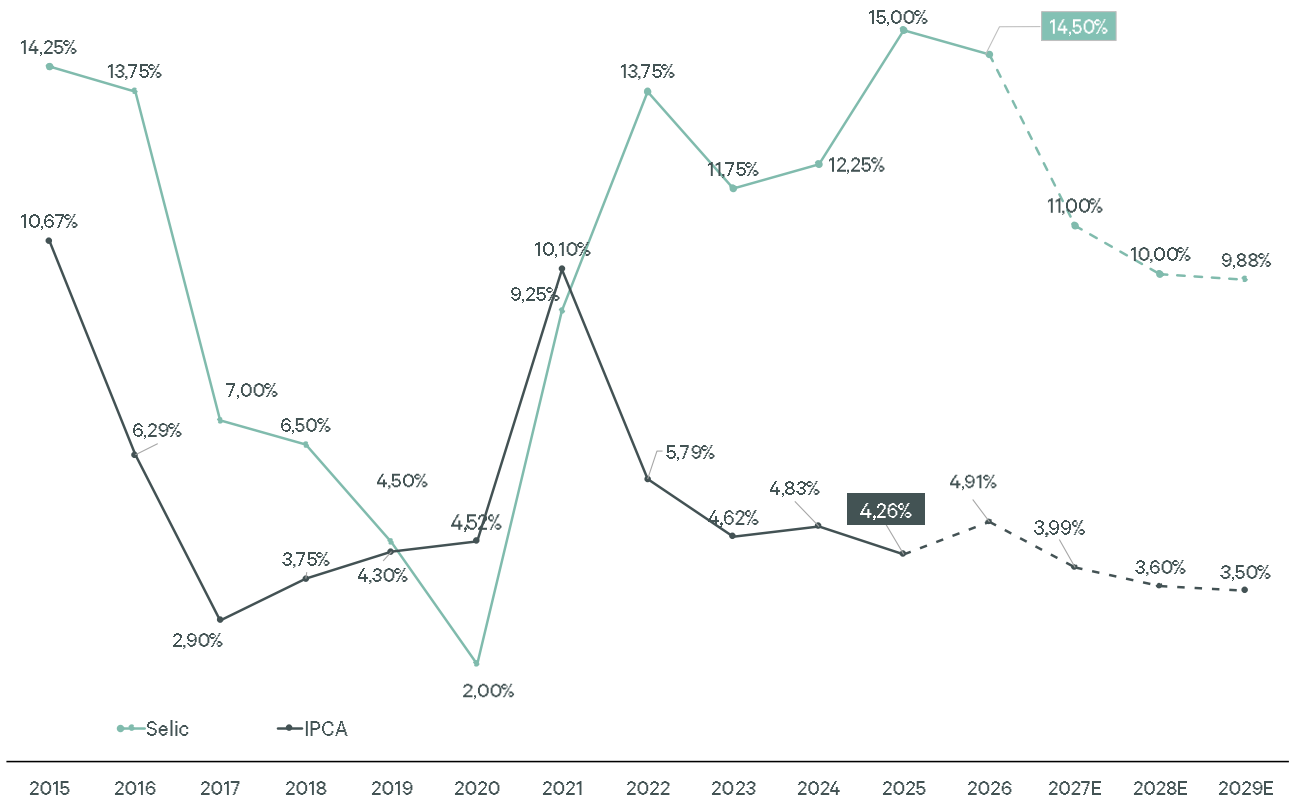
Nos últimos anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, seja aumentando para controlar a inflação ou diminuindo para estimular o consumo e/ou combater o desemprego.

Na data de valoração, a SELIC encontrava-se em 14,50% a.a.[1] e perspectiva de atingir patamares de 9,50% no longo prazo. O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica da Taxa Selic e do IPCA (inflação anual) nos últimos anos:

[1] 278ª Reunião Copom de 29 de abril de 2026.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Juros (Selic) vs. Inflação (IPCA)



Fonte: Banco Central do Brasil – BACEN e CBRE. Editado pela CBRE.

Como referência, o gráfico e a tabela a seguir apresentam os cap rates das transações e faixas de *initial yields* por tipo de escritório, respectivamente:

TIPO DE IMÓVEL	INITIAL YIELD
Industrial e Logística	7,5% - 12,0%

Fonte: CBRE Brasil – Consulta aos players do mercado, fatos relevantes e informações públicas.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

3

Análise de Valor

3.1 Considerações de Valor

3.1.1 Fatores-Chave de Valoração

- Imóvel localizado na região de Contagem, uma das principais regiões do mercado logístico do estado, com fácil acesso à Rodovia Presidente Juscelino Kubitschek;
- Trata-se de um imóvel com construções de especificações técnicas de alta qualidade e bom estado de conservação;
- Os galpões presentes no condomínio apresentam diferenças de características construtivas e especificações;
- O imóvel encontra-se 94% locado para diversas empresas de segmentos e portes variados, sob contratos típicos;
- De acordo com informações recebidas, há um termo de compromisso firmado entre a Prefeitura Municipal de Contagem e a Terra Verde Empreendimentos Imobiliários S/A, como condição para a aprovação e implantação do empreendimento avaliando, com valor de contrapartida atualizado de R$ 7,06 milhões, a ser pago em até 36 meses;
- O mercado logístico local tem apresentado indicadores bastante positivos quanto a demanda, com taxa de vacância baixa, sobretudo para imóveis de melhor localização e qualidade, para o segmento do imóvel em questão.

3.1.2 Raciocínio de Valor

3.1.2.1 Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel as características do imóvel e a realidade do mercado local, baseada na identificação de seus potenciais compradores.

Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado.

3.1.2.2 Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

No caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita do ano seguinte.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado. Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Entre os principais fatores de risco, podemos salientar:

Comentários Sobre Taxa de Desconto e Perpetuidade

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

A teoria de finanças (CAPM, WACC etc.) para determinar taxas de desconto é amplamente empregada para avaliação de empresas, mas não é aplicável para avaliação de imóveis. Desta forma, procuramos ser o mais coerente possível com a realidade local.

Para estimar as taxas de desconto de um empreendimento de renda, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda, informações de players do mercado e resultados parciais de transações de venda em curso.

A CBRE está envolvida na grande maioria das transações quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou tem sido a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

Todas as transações são equalizadas, formando um banco de dados de transações padronizado. Os ativos avaliados por nós são comparados com este banco de dados para a conclusão das taxas aplicáveis a cada ativo individualmente. Contato com agentes de mercado e análise de transações de venda em andamento ajudam a identificar o pensamento atual e as tendências, tornando possível ajustar as taxas, se necessário, devido a qualquer obsolescência do nosso banco de dados.

Adicionalmente, as taxas devem refletir - além das questões de mercado citadas anteriormente - os riscos intrínsecos ao imóvel e às premissas utilizadas na projeção do fluxo de caixa, considerando as características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, etc., além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Mercados secundários ou mercados em que o timing de recuperação é mais difícil de prever, por exemplo, são os mercados que exigem taxas de desconto e taxas de capitalização mais altas do que os ativos mais bem posicionados, devido a um aumento nos riscos percebidos pelos investidores.

A seguir, as principais premissas utilizadas:

Premissas de Valor | Base Fluxo de Caixa Descontado	
Mês de Início:	Jun/26
Mês de Término:	Mai/36
Área Locável Total (m²):	49.467,00
Área Ocupada (m²):	49.467,00
Receita Potencial de Locação – Renovações*:	G3 e G4: R$ 29,00/m² por mês G1, G2 e Salas: R$ 23,00/m² por mês
Crescimento Médio Real da Receita Potencial de Locação:	0,5% aa
Outras Receitas:	-
Tempo de absorção das áreas vagas:	Galpões: 4 meses Salas: 6 meses
Despesas Operacionais:	IPTU: R$ 1,78/m² por mês
	Condomínio: R$ 3,85/m² por mês
Probabilidade de Renovação dos Contratos:	85% Renovação I 15% Nova Locação
Vacância e Rotatividade - Novas Locações:	4 meses

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Carência - Novas Locações:	4 meses
Comissões de Locação/ Renovação:	1,5 / 0,5 mês de aluguel
Conservação e Manutenção:	5,0% de receita de locação
Contrapartida Termo de Compromisso:	R$ 7.060.964,50 pagos no ano 3 do fluxo
Taxa de Desconto (Atratividade):	11,00 % ± 50 bps
Taxa de Capitalização (Ano 10):	10,00 % ± 50 bps

** As evidências de mercado se encontram no Apêndice B do presente relatório.*

A tabela a seguir resume os resultados apurados do valor de mercado para 100% do imóvel:

	Taxa de desconto		
Perpetuidade	**10,50%**	**11,00%**	**11,50%**
9,50%	146.530.000	141.810.000	137.300.000
10,00%	143.220.000	138.650.000	134.280.000
10,50%	140.230.000	135.790.000	131.540.000

Aplicando a participação da Gatti Engenharia de 100% no imóvel, as análises levam para a seguinte faixa de valor provável:

Valor de Venda para Investimento – 100% do imóvel

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

R$ 131.540.000 a R$ 146.530.000

O Fluxo de Caixa Descontado utilizado nesta análise foi anexado no Apêndice B deste relatório.

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

3.2 Valoração

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para a participação no imóvel de 100% da TERRA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, na data de 01 de junho de 2026, estava em torno de **R$ 138.700.000,00 (Cento e Trinta e Oito Milhões e Setecentos Mil Reais).**

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

3.1 Especificação da Avaliação

3.1.1 Grau de Fundamentação

Segundo o item 10 da NBR 14.653-4:2002 – Avaliação de bens, Parte 4: Empreendimentos, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

A seguir, determinamos o grau de fundamentação da avaliação em questão mediante os parâmetros estabelecidos pela norma vigente mencionada.

3.1.1.1 Grau de Fundamentação no caso do Método da Renda – Valor de Mercado

A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é apresentada a seguir:

Item	Descrição	Grau	Pontos
7.5.1.1	Análise Operacional do Empreendimento	III	3
7.5.1.2	Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
7.5.1.3	Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
7.5.1.4	Taxas de Desconto	II	2
7.5.1.5	Escolha do Modelo	II	2
7.5.1.5.1	Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
7.5.1.5.2	Cenários Fundamentados	I	1
7.5.1.5.3	Análise de Sensibilidade	II	2
7.5.1.5.4	Análise de Risco	-	-
	Total	**II**	**18**

Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, conforme os preceitos da NBR14.653-4:2002.

CBRE BRASIL – VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL | INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIAS E CONFIDENCIAIS ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Apêndices

A

Fotografias

Fotografias



VIA DE ACESSO



PORTARIA



VISTA INTERNA G4



VISTA EXTERNA G4

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.



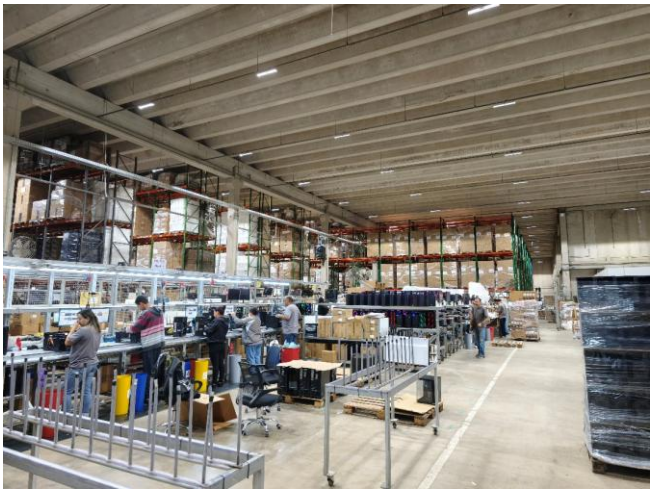
VISTA INTERNA GALPÃO G3



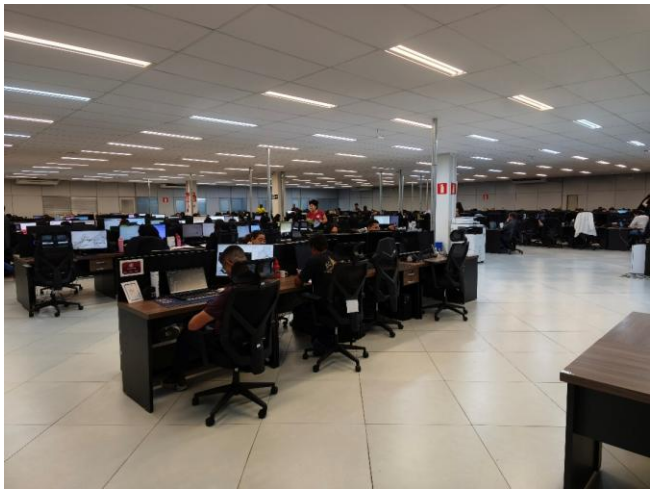
VISTA EXTERNA DO GALPÃO G3



VISTA EXTERNA GALPÕES G3 E G4



VISTA INTERNA GALPÃO G2

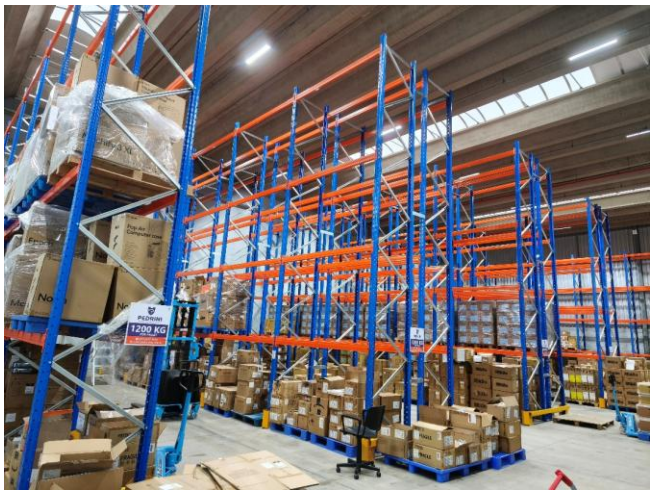


VISTA INTERNA SALAS



VISTA EXTERNA GALPÃO G1

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.



VISTA INTERNA G1



ESTACIONAMENTO G1

 ©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

B

Evidências de Mercado

Evidências de Mercado

Gatti Engenharia -Terra Verde - Galpões G3 e G4 - Homogeneização dos Elementos Comparativos de Galpões para Locação

Ref.	Nome do Galpão	Município	UF	Empresa	Situação	Data	Área Construída	Tipo	Preço Pedido (R$)	Preço Unitário	Oferta	Local.	Especif.	R$/m²
1	HCI - HEMISFÉRIO COMPLEXO INDUSTRIAL	Betim	MG	CBRE Pesquisa	Ocupação	dez/25	3.300	Transação	92.400	28	1,00	1,10	0,95	**29,40**
2	CONDOMÍNIO LOGÍSTICO SINDI INVESTIMENTOS	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Renovação	mai/25	10.493	Transação	355.930	34	1,00	1,00	0,95	**32,22**
3	TRBL CONTAGEM	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Ocupação	fev/26	56.749	Transação	1.681.600	30	1,00	1,05	0,90	**28,15**
4	RAF LOG	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Pre-Locação	dez/25	36.468	Transação	1.021.104	28	1,00	1,00	0,95	**26,60**
5	CLCT QUINTAS	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Ocupação	abr/25	15.408	Transação	524.110	34	1,00	1,00	0,95	**32,31**
6	CLCT QUINTAS	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Ocupação	dez/25	3.543	Transação	99.985	28	1,00	1,00	0,95	**26,81**
7	HSI LOG - CONTAGEM	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Renovação	abr/25	35.000	Transação	1.050.000	30	1,00	1,05	0,95	**30,00**
8	LOG BETIM VIA EXPRESSA	Betim	MG	CBRE Pesquisa	Vago	jun/26	1.768	Oferta	53.040	30	0,90	1,15	0,95	**30,00**
9	CONDOMÍNIO EMPRESARIAL VIGANÓ I	Betim	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	3.500	Oferta	91.000	26	0,90	1,20	1,05	**29,90**
10	HCI - HEMISFÉRIO COMPLEXO INDUSTRIAL	Betim	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	1.510	Oferta	48.320	32	0,90	1,10	0,95	**30,40**
11	RC BUSINESS PARK	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	1.086	Oferta	38.010	35	0,90	1,05	0,90	**29,75**
12	ATTON PARK - CONTAGEM I	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	5.500	Oferta	165.000	30	0,90	1,05	1,00	**28,50**
13	CONDOMÍNIO DPC	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	abr/26	8.292	Oferta	290.220	35	0,90	1,00	0,95	**29,75**
14	CENTERLOG BUSINESS PARK	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	dez/25	1.250	Oferta	36.463	29	0,90	1,05	1,00	**27,71**
15	VM5 BUSINESS PARK	Contagem	MG	CBRE Pesquisa	Vago	mai/26	3.583	Oferta	118.239	33	0,90	1,05	0,95	**29,70**
	Média									31				**29,41**

Fonte: Departamento de Pesquisa da CBRE (11) 2110-9000, em consulta aos proprietários, ocupantes e representantes comerciais.

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Gatti Engenharia -Terra Verde - Galpões G3 e G4

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Homogeneização dos Elementos Comparativos de Galpões para Locação

Média Aritimética Inicial	(R$/m² de área construída)	29

Média Saneada Final	(R$/m² de área construída)	29
Limite Inferior (-)	10%	26
Limite Superior (+)	10%	32

Premissas de Valor

Valor Adotado	(R$/m² de área construída)	29
Área da Situação	(m² de área construída)	23.791

Conclusão de Valor

Valor Médio	R$ 689.900	R$	29	/m² de AC
Limite Inferior	R$ 620.900	R$	26	/m² de AC
Limite Superior	R$ 758.900	R$	32	/m² de AC

©2026 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

C

Fluxo de Caixa Descontado

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

Gatti_TerraVerde_Jun26 (Amounts in BRL)

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 mai-2027	Year 2 mai-2028	Year 3 mai-2029	Year 4 mai-2030	Year 5 mai-2031	Year 6 mai-2032	Year 7 mai-2033	Year 8 mai-2034	Year 9 mai-2035	Year 10 mai-2036	Year 11 mai-2037	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	13.987.676	14.366.116	14.997.644	16.452.697	16.587.488	16.626.335	16.762.739	16.830.273	16.897.605	16.998.029	17.044.853	177.551.455
Absorption & Turnover Vacancy	-648.051	-219.721	-11.439	-663.812	0	-96.360	-551.553	-22.388	-574.637	-165.024	-98.793	-3.051.777
Free Rent	-336.764	-322.781	-13.102	-336.290	-96.576	-57.816	-330.932	-13.433	-344.782	-99.014	-59.276	-2.010.766
Scheduled Base Rent	13.002.861	13.823.614	14.973.103	15.452.595	16.490.913	16.472.159	15.880.254	16.794.452	15.978.186	16.733.991	16.886.784	172.488.912
Total Rental Revenue	13.002.861	13.823.614	14.973.103	15.452.595	16.490.913	16.472.159	15.880.254	16.794.452	15.978.186	16.733.991	16.886.784	172.488.912
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	3.203.318	3.297.690	3.339.218	3.209.878	3.341.991	3.321.402	3.235.189	3.336.698	3.234.795	3.303.369	3.321.402	36.144.950
Total Other Tenant Revenue	3.203.318	3.297.690	3.339.218	3.209.878	3.341.991	3.321.402	3.235.189	3.336.698	3.234.795	3.303.369	3.321.402	36.144.950
Total Tenant Revenue	16.206.179	17.121.304	18.312.321	18.662.473	19.832.903	19.793.561	19.115.444	20.131.151	19.212.982	20.037.359	20.208.185	208.633.862
Potential Gross Revenue	16.206.179	17.121.304	18.312.321	18.662.473	19.832.903	19.793.561	19.115.444	20.131.151	19.212.982	20.037.359	20.208.185	208.633.862
Effective Gross Revenue	16.206.179	17.121.304	18.312.321	18.662.473	19.832.903	19.793.561	19.115.444	20.131.151	19.212.982	20.037.359	20.208.185	208.633.862
Operating Expenses												
IPTU	1.056.615	1.056.615	1.056.615	1.056.615	1.056.615	1.056.615	1.056.615	1.056.615	1.056.615	1.056.615	1.056.615	11.622.766
Condominio	2.285.375	2.285.375	2.285.375	2.285.375	2.285.375	2.285.375	2.285.375	2.285.375	2.285.375	2.285.375	2.285.375	25.139.129
Total Operating Expenses	3.341.991	3.341.991	3.341.991	3.341.991	3.341.991	3.341.991	3.341.991	3.341.991	3.341.991	3.341.991	3.341.991	36.761.896
Net Operating Income	12.864.188	13.779.313	14.970.330	15.320.482	16.490.913	16.451.570	15.773.453	16.789.160	15.870.991	16.695.369	16.866.195	171.871.966
Leasing Costs												
Leasing Commissions	126.511	349.679	14.194	364.315	104.624	62.634	358.509	14.552	373.514	107.265	64.215	1.940.013
Total Leasing Costs	126.511	349.679	14.194	364.315	104.624	62.634	358.509	14.552	373.514	107.265	64.215	1.940.013
Capital Expenditures												
FRA	643.209	688.966	748.517	766.024	824.546	822.579	788.673	839.458	793.550	834.768	843.310	8.593.598
Contrapartida	0	0	7.060.965	0	0	0	0	0	0	0	0	7.060.965
Total Capital Expenditures	643.209	688.966	7.809.481	766.024	824.546	822.579	788.673	839.458	793.550	834.768	843.310	15.654.563
Total Leasing & Capital Costs	769.721	1.038.645	7.823.675	1.130.339	929.169	885.212	1.147.182	854.010	1.167.063	942.034	907.525	17.594.576
Cash Flow Before Debt Service	12.094.468	12.740.668	7.146.656	14.190.144	15.561.744	15.566.358	14.626.271	15.935.150	14.703.928	15.753.335	15.958.670	154.277.390
Cash Flow Available for Distribution	12.094.468	12.740.668	7.146.656	14.190.144	15.561.744	15.566.358	14.626.271	15.935.150	14.703.928	15.753.335	15.958.670	154.277.390

©2025 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Para mais informações

Odemir J. R. Vianna, MRICS
Diretor
(11) 2110-9180
odemir.vianna@cbre.com

CBRE BRASIL
DEPARTAMENTO DE VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL
Avenida das Nações Unidas, 14.171
Rochaverá, Crystal Tower – 27º andar
CEP 04794-000
São Paulo - SP
Creci J-02.569

CBRE ©2025 Todos os direitos reservados. Todas as informações incluídas neste relatório pertencentes à CBRE - incluindo, mas não se limitando, a suas operações, funcionários, tecnologia e clientes - são proprietárias e confidenciais, e são fornecidas com o entendimento de que serão mantidas em sigilo e não serão divulgadas a terceiros sem o consentimento prévio por escrito da CBRE. A CBRE e o logotipo da CBRE são marcas de serviço da CBRE, Inc. Todas as outras marcas exibidas neste documento são de propriedade de seus respectivos proprietários e o uso de tais logotipos não implica qualquer afiliação ou endosso da CBRE..

ANEXO VI – MODELO DE PROCURAÇÃO PARA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato outorgado sob condição suspensiva, o(a) **OUTORGANTE:** [Nome], [nacionalidade], inscrito no [CPF/MF] / [CNPJ/MF] sob o nº [•], com endereço na cidade de [•], Estado de [•], na [•], CEP [•] ("Outorgante"), na qualidade de cotista da classe única ("Cotista" e "Classe" respectivamente) do **GATTI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 69.011.838/0001-87 ("Fundo"), administrado pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Bairro Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46 ("Administradora"), e gerido pela **AF INVEST REAL ESTATE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 9º andar, Conj. 94, Bairro Itaim Bibi, CEP 04.533-014, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.946.902/0001-28 ("Gestora"), que tem como consultor imobiliário a **GATTI GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 385, Sala 712, Bairro Belvedere, CEP 30.320-760, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.378.802/0001-30 ("Consultor Imobiliário"), cuja contratação será submetida à aprovação e ratificação da AGC (conforme abaixo definida), perante o Fundo, a Classe, a Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário e quaisquer pessoas naturais e/ou jurídicas, de direito público e/ou privado, especialmente os demais Cotistas da Classe, neste ato, nomeia e constitui sua bastante procuradora a **OUTORGADA: MARIA CLARA LOUZADA FIGUEIREDO**, [redacted], inscrita na OAB/MG sob o nº [redacted] e no CPF/MF sob o nº [redacted], com endereço profissional na cidade de [redacted], Estado de [redacted], na [redacted], nº [redacted], CEP [redacted] ("Outorgada"), a quem confere poderes específicos para representá-lo(a) exclusivamente no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo a ser convocada pela Administradora após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da primeira emissão da Classe ("Oferta"), inclusive por meio de consulta formal ("AGC"), para representar o(a) Outorgante, na qualidade de Cotista do Fundo, na AGC, seja em primeira ou segunda convocação, conforme orientação de voto abaixo formalizada, para deliberar sobre a seguinte ordem do dia: ***(i)*** *a ratificação da aquisição, pela Classe, do ativo* ***Betim I****, descrito no Anexo I deste instrumento (todos os ativos ali identificados, em conjunto, "Ativos Conflitados"), no âmbito da destinação dos recursos captados com a Oferta, considerando que os Ativos Conflitados são de titularidade, direta ou indireta, de sociedades em que pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário detêm participação, caracterizando situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, do prospecto da Oferta ("Prospecto") e do regulamento do Fundo ("Regulamento");* ***(ii)*** *a ratificação da aquisição, pela Classe, do ativo* ***Mondovi Flex****, descrito no Anexo I deste instrumento, no âmbito da destinação dos recursos captados com a Oferta, considerando que os Ativos Conflitados são de titularidade, direta ou indireta, de sociedades em que pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário detêm participação, caracterizando situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, do Prospecto e do Regulamento;* ***(iii)*** *a ratificação da aquisição, pela Classe, do ativo* ***Mondovi Locações****, descrito no Anexo I deste instrumento, no âmbito da destinação dos recursos captados com a Oferta, considerando que os Ativos Conflitados são de titularidade, direta ou indireta, de sociedades em que pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário detêm participação, caracterizando situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, do Prospecto e do Regulamento;* ***(iv)*** *a ratificação da aquisição, pela Classe, do ativo* ***Parque Torino****, descrito no Anexo I deste instrumento, no âmbito da destinação dos recursos captados com a Oferta, considerando que os Ativos Conflitados são de titularidade, direta ou indireta, de sociedades em que pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário detêm participação, caracterizando situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, do Prospecto e do Regulamento;* ***(v)*** *a ratificação da aquisição, pela Classe, do ativo* ***Terra Verde****, descrito no Anexo I deste instrumento, no âmbito da destinação dos recursos captados com a Oferta, considerando que os Ativos Conflitados são de titularidade, direta ou indireta, de sociedades em que pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário detêm participação, caracterizando situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, do Prospecto e do Regulamento;* ***(vi)*** *a ratificação da aquisição, pela Classe, do ativo* ***Gatti Flex II****, descrito no Anexo I deste instrumento, no âmbito da destinação dos recursos captados com a Oferta, considerando que os Ativos Conflitados são de titularidade, direta ou indireta, de sociedades em que pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário detêm participação, caracterizando situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, do Prospecto e do Regulamento;* ***(vii)*** *condicionada à aprovação dos itens (i) a (vi) acima, a contratação e a ratificação da contratação, pela Classe, do Consultor Imobiliário, para a prestação de serviços de consultoria imobiliária especializada à Classe, nos termos e condições previstos no "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária e Outras Avenças", celebrado em 11 de setembro de 2026 entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Consultor Imobiliário, com a interveniência e anuência da Gestora ("Contrato de Consultoria"), considerando a existência de potencial conflito de interesses decorrente das relações existentes entre o Consultor Imobiliário e determinadas sociedades e/ou pessoas relacionadas aos Ativos Conflitados objeto da Oferta, conforme detalhado no Prospecto;* ***(viii)*** *condicionada à aprovação dos itens (i) a (vii) acima, a contratação, pela Classe, da GATTI ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA., sociedade empresária limitada, sediada na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 385, Sala 712, Bairro Belvedere, CEP 30.320-760, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.391.987/0001-06 ("Gatti Engenharia"), por meio de contrato único de prestação de serviços com termos e condições gerais, para a prestação de serviços de execução de adaptações, expansões, benfeitorias, manutenções, conservação e reparos, relacionados aos imóveis integrantes ou que venham a integrar o patrimônio da Classe, considerando a existência de potencial conflito de interesses decorrente das relações existentes entre a Gatti Engenharia e determinadas sociedades e/ou pessoas relacionadas aos ativos integrantes da carteira da Classe, assim como da relação existente com o Consultor Imobiliário, sendo certo que, quando a contratação do serviço for realizada na modalidade de obra por administração, conforme previsto no artigo 58 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a remuneração da Gatti Engenharia estará limitada a 12% (doze por cento), calculada sobre o menor valor entre o valor orçado global do serviço e o valor efetivamente incorrido;* ***(ix)*** *condicionada à aprovação dos itens (i) a (viii) acima, a manutenção, pela Classe, direta ou indiretamente, da locação da unidade denominada "Sala Externa 03", com área total de 10,67 m² (dez vírgula sessenta e sete metros quadrados), atualmente integrante do empreendimento denominado "Terra Verde", situado na Via Vereador*

Joaquim Costa, nº 65, Contagem/MG, locada à Gatti Engenharia nos termos do "Contrato de Locação" celebrado em 28 de agosto de 2023 entre a Terra Verde (conforme definida no Anexo I), na qualidade de locadora, e a Gatti Engenharia, na qualidade de locatária, com a participação do Consultor Imobiliário, na qualidade de administrador da locação, conforme aditado pelo "1º (Primeiro) Termo Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial", celebrado em 6 de agosto de 2026 ("Contrato de Locação Gatti Engenharia"), incluindo eventuais renovações e aditamentos, em condições compatíveis com as práticas de mercado, considerando a existência de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), em razão da relação existente entre a Gatti Engenharia e o Consultor Imobiliário; ***(x)*** *condicionada à aprovação dos itens (i) a (vii) acima, o exercício pleno do direito de voto, especificamente em relação às matérias objeto da AGC, pelos Cotistas que sejam Partes Relacionadas (conforme definido no Regulamento) ao Consultor Imobiliário e/ou aos demais prestadores de serviços envolvidos nas matérias a serem deliberadas na AGC, nos termos da Resolução CVM 175, em razão do potencial conflito de interesses existente;* ***(xi)*** *condicionada à aprovação dos itens (i) a (vii) acima, o exercício pleno do direito de voto por Cotistas que sejam qualificados como Partes Relacionadas em relação a matérias em que não seja configurado conflito de interesses, inclusive em futuras Assembleias de Cotistas, em caráter de permissão genérica e previamente concedida, nos termos do Artigo 78, § 1, inciso II da Parte Geral da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022 e do Artigo 19, Parágrafo 3º, alínea "b", do Regulamento;* ***(xii)*** *condicionada à aprovação dos itens acima e à emissão de novas cotas oportunamente, observadas as formalidades específicas que sejam necessárias para atendimento ao Regulamento e à regulamentação aplicável, a possibilidade de aquisição futura, pela Classe, direta ou indiretamente, da participação remanescente na* ***Terra Verde*** *(conforme definida no Anexo I), conforme indicado no Anexo II deste instrumento, de modo que a Classe passe a deter até 100% (cem por cento) de seu respectivo capital social e/ou dos respectivos imóveis detidos pela Terra Verde, considerando que trata-se de ativo de titularidade, direta ou indireta, de sociedades nas quais pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário detêm participação e/ou cujos ativos são geridos pelo Consultor Imobiliário ou por pessoas a ele ligadas, caracterizando situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, do Prospecto e do Regulamento;* ***(xiii)*** *condicionada à aprovação dos itens acima e à emissão de novas cotas oportunamente, observadas as formalidades específicas que sejam necessárias para atendimento ao Regulamento e à regulamentação aplicável, a possibilidade de aquisição futura, pela Classe, direta ou indiretamente, da participação remanescente na* ***Gatti Flex II*** *(conforme definida no Anexo I), conforme indicado no Anexo II deste instrumento, de modo que a Classe passe a deter até 100% (cem por cento) de seu respectivo capital social e/ou dos respectivos imóveis detidos pela Gatti Flex II, considerando que trata-se de ativo de titularidade, direta ou indireta, de sociedade na qual pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário detém participação e/ou cujos ativos são geridos pelo Consultor Imobiliário ou por pessoas a ele ligadas, caracterizando situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, do Prospecto e do Regulamento;* ***(xiv)*** *condicionada à aprovação dos itens acima e à emissão de novas cotas oportunamente, observadas as formalidades específicas que sejam necessárias para atendimento ao Regulamento e à regulamentação aplicável, a possibilidade de aquisição futura, pela Classe, direta ou indiretamente, do ativo imobiliário denominado* ***"Gatti Flex I"****, conforme descrito no Anexo II deste instrumento, considerando que tal ativo é de titularidade, direta ou indireta, de sociedade na qual pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário detém participação e/ou cujos ativos são geridos pelo Consultor Imobiliário ou por pessoas a ele ligadas, caracterizando situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, do Prospecto e do Regulamento;* ***(xv)*** *condicionada à aprovação dos itens acima e à emissão de novas cotas oportunamente, observadas as formalidades específicas que sejam necessárias para atendimento ao Regulamento e à regulamentação aplicável, a possibilidade de aquisição futura, pela Classe, direta ou indiretamente, do ativo imobiliário denominado* ***"Parque Jabaeté"****, conforme descrito no Anexo II deste instrumento, considerando que tal ativo é de titularidade, direta ou indireta, de sociedade na qual pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário detém participação e/ou cujos ativos são geridos pelo Consultor Imobiliário ou por pessoas a ele ligadas, caracterizando situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, do Prospecto e do Regulamento;* ***(xvi)*** *condicionada à aprovação dos itens acima e à emissão de novas cotas oportunamente, observadas as formalidades específicas que sejam necessárias para atendimento ao Regulamento e à regulamentação aplicável, a possibilidade de aquisição futura, pela Classe, direta ou indiretamente, do ativo imobiliário denominado* ***"Mondovi Flores"****, conforme descrito no Anexo II deste instrumento, considerando que tal ativo é de titularidade, direta ou indireta, de sociedade na qual pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário detém participação e/ou cujos ativos são geridos pelo Consultor Imobiliário ou por pessoas a ele ligadas, caracterizando situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, do Prospecto e do Regulamento;* ***(xvii)*** *condicionada à aprovação dos itens acima e à emissão de novas cotas oportunamente, observadas as formalidades específicas que sejam necessárias para atendimento ao Regulamento e à regulamentação aplicável, a possibilidade de aquisição futura, pela Classe, direta ou indiretamente, do ativo imobiliário denominado* ***"Parque Centro-Oeste"****, conforme descrito no Anexo II deste instrumento, considerando que tal ativo é de titularidade, direta ou indireta, de sociedade na qual pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário detém participação e/ou cujos ativos são geridos pelo Consultor Imobiliário ou por pessoas a ele ligadas, caracterizando situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, do Prospecto e do Regulamento;* ***(xviii)*** *condicionada à aprovação dos itens acima e à emissão de novas cotas oportunamente, observadas as formalidades específicas que sejam necessárias para atendimento ao Regulamento e à regulamentação aplicável, a possibilidade de aquisição futura, pela Classe, direta ou indiretamente, do ativo imobiliário denominado* ***"EC Participações"****, conforme descrito no Anexo II deste instrumento, considerando que tal ativo é de titularidade, direta ou indireta, de sociedade na qual pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário detém participação e/ou cujos ativos são geridos pelo Consultor Imobiliário ou por pessoas a ele ligadas, caracterizando situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, do Prospecto e do Regulamento;* ***(xix)*** *a possibilidade de aplicação, pela Classe, de suas disponibilidades de caixa em fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por pessoas a elas ligadas, considerando a existência de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Regulamento, desde que com a finalidade específica e exclusiva de gestão de liquidez da Classe* ("Ordem do Dia"), com poderes específicos para, em seu nome: (a) tomar parte na AGC, representando o(a) Outorgante, para todos os fins de direito, na condição de Cotista; (b) apreciar e discutir as matérias constantes da Ordem do Dia; (c) proferir voto quanto a cada uma das matérias constantes da Ordem do Dia, inclusive aquelas relativas à aprovação de situações de potencial conflito de interesses, estritamente de acordo com a orientação de voto manifestada pelo(a) Outorgante no presente instrumento, inclusive por meio do preenchimento de instrução de voto e/ou de resposta à consulta formal, conforme descrito no Prospecto e no respectivo edital de convocação; (d) firmar a ata da AGC, a respectiva lista de presença de cotistas, a manifestação de voto em consulta formal, se for o caso, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o(a) Outorgante estivesse presente na AGC e os tivesse praticado pessoalmente; e (e) subscrever e firmar quaisquer documentos,

termos e declarações estritamente necessários ao fiel e integral cumprimento deste mandato, sempre nos limites da orientação de voto aqui manifestada, sendo **vedado o substabelecimento**.

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES

A aquisição pelo Fundo dos Ativos Conflitados e dos Ativos Adicionais (assim entendidos aqueles indicados nos itens "xii" a "xviii" acima), bem como a prática dos demais atos descritos acima na Ordem do Dia são considerados situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e sua concretização deverá ser aprovada por meio da AGC.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, a AGC será convocada pela Administradora após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", CONSTANTE DO PROSPECTO.

EM QUE PESE A DISPONIBILIZAÇÃO DESTA PROCURAÇÃO, A ADMINISTRADORA E A GESTORA DESTACAM A IMPORTÂNCIA DA PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS NA REFERIDA AGC QUE DELIBERARÁ SOBRE A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS CONFLITADOS.

A outorga da presente procuração, ainda que realizada concomitantemente à subscrição de cotas no âmbito da Oferta, é facultativa e não constitui condição para a subscrição ou a integralização de cotas no âmbito da Oferta, tendo por única finalidade facilitar a representação do(a) Outorgante na AGC. **O(A) Outorgante, neste ato, declara: (i) ter sido expressamente incentivado(a), nos documentos da Oferta, a participar diretamente da AGC e a exercer pessoalmente seu direito de voto nos termos do Regulamento e conforme venha a ser indicado no respectivo edital de convocação; e (ii) que a outorga da presente procuração é realizada por sua livre e espontânea vontade, livre de qualquer vício de consentimento.**

A presente procuração não é irrevogável nem irretratável, podendo ser revogada e cancelada pelo(a) Outorgante, unilateralmente, a qualquer tempo até a data prevista para a realização da AGC, em primeira ou segunda convocação, mediante (i) comunicação escrita pelo(a) Outorgante encaminhada à Administradora, para o endereço eletrônico assembleias@interdtvm.com.br, com cópia para a Outorgada; (ii) comparecimento do(a) Outorgante à AGC; ou (iii) exercício direto de seu voto nos termos previstos no respectivo edital de convocação, sendo certo que o voto proferido diretamente pelo(a) Outorgante prevalecerá sobre a orientação de voto constante deste instrumento.

A Outorgada deverá votar na AGC, em nome da Outorgante, na qualidade de Cotista da Classe, em relação a cada uma das matérias da Ordem do Dia, conforme assinalado abaixo:

MATÉRIA (I) – A RATIFICAÇÃO DA AQUISIÇÃO, PELA CLASSE, DO ATIVO **BETIM I**, DESCRITO NO ANEXO I DESTE INSTRUMENTO, NO ÂMBITO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS COM A OFERTA, CONSIDERANDO QUE OS ATIVOS CONFLITADOS SÃO DE TITULARIDADE, DIRETA OU INDIRETA, DE SOCIEDADES EM QUE PESSOAS LIGADAS AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO DETÊM PARTICIPAÇÃO, CARACTERIZANDO SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, DO PROSPECTO DA OFERTA E DO REGULAMENTO DO FUNDO:

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

MATÉRIA (II) – A RATIFICAÇÃO DA AQUISIÇÃO, PELA CLASSE, DO ATIVO **MONDOVI FLEX**, DESCRITO NO ANEXO I DESTE INSTRUMENTO, NO ÂMBITO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS COM A OFERTA, CONSIDERANDO QUE OS ATIVOS CONFLITADOS SÃO DE TITULARIDADE, DIRETA OU INDIRETA, DE SOCIEDADES EM QUE PESSOAS LIGADAS AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO DETÊM PARTICIPAÇÃO, CARACTERIZANDO SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, DO PROSPECTO DA OFERTA E DO REGULAMENTO DO FUNDO:

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

MATÉRIA (III) – A RATIFICAÇÃO DA AQUISIÇÃO, PELA CLASSE, DO ATIVO **MONDOVI LOCAÇÕES**, DESCRITO NO ANEXO I DESTE INSTRUMENTO, NO ÂMBITO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS COM A OFERTA, CONSIDERANDO QUE OS ATIVOS CONFLITADOS SÃO DE TITULARIDADE, DIRETA OU INDIRETA, DE SOCIEDADES EM QUE PESSOAS LIGADAS AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO DETÊM PARTICIPAÇÃO, CARACTERIZANDO SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, DO PROSPECTO DA OFERTA E DO REGULAMENTO DO FUNDO:

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

MATÉRIA (IV) – A RATIFICAÇÃO DA AQUISIÇÃO, PELA CLASSE, DO ATIVO **PARQUE TORINO**, DESCRITO NO ANEXO I DESTE INSTRUMENTO, NO ÂMBITO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS COM A OFERTA, CONSIDERANDO QUE OS ATIVOS CONFLITADOS SÃO DE TITULARIDADE, DIRETA OU INDIRETA, DE SOCIEDADES EM QUE PESSOAS LIGADAS

AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO DETÊM PARTICIPAÇÃO, CARACTERIZANDO SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, DO PROSPECTO DA OFERTA E DO REGULAMENTO DO FUNDO:

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

MATÉRIA (V) – A RATIFICAÇÃO DA AQUISIÇÃO, PELA CLASSE, DO ATIVO **TERRA VERDE**, DESCRITO NO ANEXO I DESTE INSTRUMENTO, NO ÂMBITO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS COM A OFERTA, CONSIDERANDO QUE OS ATIVOS CONFLITADOS SÃO DE TITULARIDADE, DIRETA OU INDIRETA, DE SOCIEDADES EM QUE PESSOAS LIGADAS AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO DETÊM PARTICIPAÇÃO, CARACTERIZANDO SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, DO PROSPECTO DA OFERTA E DO REGULAMENTO DO FUNDO:

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

MATÉRIA (VI) – A RATIFICAÇÃO DA AQUISIÇÃO, PELA CLASSE, DO ATIVO **GATTI FLEX II**, DESCRITO NO ANEXO I DESTE INSTRUMENTO, NO ÂMBITO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS COM A OFERTA, CONSIDERANDO QUE OS ATIVOS CONFLITADOS SÃO DE TITULARIDADE, DIRETA OU INDIRETA, DE SOCIEDADES EM QUE PESSOAS LIGADAS AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO DETÊM PARTICIPAÇÃO, CARACTERIZANDO SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, DO PROSPECTO DA OFERTA E DO REGULAMENTO DO FUNDO:

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

MATÉRIA (VII) – CONDICIONADA À APROVAÇÃO DOS ITENS (I) A (VI) ACIMA, A CONTRATAÇÃO E A RATIFICAÇÃO DA CONTRATAÇÃO, PELA CLASSE, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA ESPECIALIZADA À CLASSE, NOS TERMOS E CONDIÇÕES PREVISTOS NO CONTRATO DE CONSULTORIA, CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES DECORRENTE DAS RELAÇÕES EXISTENTES ENTRE O CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DETERMINADAS SOCIEDADES E/OU PESSOAS RELACIONADAS AOS ATIVOS CONFLITADOS OBJETO DA OFERTA, CONFORME DETALHADO NO PROSPECTO:

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

MATÉRIA (VIII) – CONDICIONADA À APROVAÇÃO DOS ITENS (I) A (VII) ACIMA, A CONTRATAÇÃO, PELA CLASSE, DA GATTI ENGENHARIA, POR MEIO DE CONTRATO ÚNICO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COM TERMOS E CONDIÇÕES GERAIS, PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE EXECUÇÃO DE ADAPTAÇÕES, EXPANSÕES, BENFEITORIAS, MANUTENÇÕES, CONSERVAÇÃO E REPAROS, RELACIONADOS AOS IMÓVEIS INTEGRANTES OU QUE VENHAM A INTEGRAR O PATRIMÔNIO DA CLASSE, CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES DECORRENTE DAS RELAÇÕES EXISTENTES ENTRE A GATTI ENGENHARIA E DETERMINADAS SOCIEDADES E/OU PESSOAS RELACIONADAS AOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DA CLASSE, ASSIM COMO DA RELAÇÃO EXISTENTE COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO, SENDO CERTO QUE, QUANDO A CONTRATAÇÃO DO SERVIÇO FOR REALIZADA NA MODALIDADE DE OBRA POR ADMINISTRAÇÃO, CONFORME PREVISTO NO ARTIGO 58 DA LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964, A REMUNERAÇÃO DA GATTI ENGENHARIA ESTARÁ LIMITADA A 12% (DOZE POR CENTO), CALCULADA SOBRE O MENOR VALOR ENTRE O VALOR ORÇADO GLOBAL DO SERVIÇO E O VALOR EFETIVAMENTE INCORRIDO:

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

MATÉRIA (IX) – CONDICIONADA À APROVAÇÃO DOS ITENS (I) A (VIII) ACIMA, A MANUTENÇÃO, PELA CLASSE, DIRETA OU INDIRETAMENTE, DA LOCAÇÃO DA UNIDADE DENOMINADA "SALA EXTERNA 03", COM ÁREA TOTAL DE 10,67 M² (DEZ VÍRGULA SESSENTA E SETE METROS QUADRADOS), ATUALMENTE INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "TERRA VERDE", SITUADO NA VIA VEREADOR JOAQUIM COSTA, Nº 65, CONTAGEM/MG, LOCADA À GATTI ENGENHARIA NOS TERMOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO GATTI ENGENHARIA, INCLUINDO EVENTUAIS RENOVAÇÕES E ADITAMENTOS, EM CONDIÇÕES COMPATÍVEIS COM AS PRÁTICAS DE MERCADO, CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 175, EM RAZÃO DA RELAÇÃO EXISTENTE ENTRE A GATTI ENGENHARIA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO:

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

MATÉRIA (X) – CONDICIONADA À APROVAÇÃO DOS ITENS (I) A (VII) ACIMA, O EXERCÍCIO PLENO DO DIREITO DE VOTO, ESPECIFICAMENTE EM RELAÇÃO ÀS MATÉRIAS OBJETO DA AGC, PELOS COTISTAS QUE SEJAM PARTES RELACIONADAS (CONFORME DEFINIDO NO REGULAMENTO) AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E/OU AOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS ENVOLVIDOS NAS MATÉRIAS A SEREM DELIBERADAS NA AGC, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 175, EM RAZÃO DO POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES EXISTENTE:

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

MATÉRIA (XI) – CONDICIONADA À APROVAÇÃO DOS ITENS (I) A (VII) ACIMA, O EXERCÍCIO PLENO DO DIREITO DE VOTO POR COTISTAS QUE SEJAM QUALIFICADOS COMO PARTES RELACIONADAS EM RELAÇÃO A MATÉRIAS EM QUE NÃO SEJA CONFIGURADO CONFLITO DE INTERESSES, INCLUSIVE EM FUTURAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS, EM CARÁTER DE PERMISSÃO GENÉRICA E PREVIAMENTE CONCEDIDA, NOS TERMOS DO *ARTIGO 78, § 1, INCISO II DA PARTE GERAL DA RESOLUÇÃO CVM 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 E* ARTIGO 19, PARÁGRAFO 3º, ALÍNEA "B", DO REGULAMENTO:

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

MATÉRIA (XII) – CONDICIONADA À APROVAÇÃO DOS ITENS ACIMA E À EMISSÃO DE NOVAS COTAS OPORTUNAMENTE, OBSERVADAS AS FORMALIDADES ESPECÍFICAS QUE SEJAM NECESSÁRIAS PARA ATENDIMENTO AO REGULAMENTO E À REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, A POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO FUTURA, PELA CLASSE, DIRETA OU INDIRETAMENTE, DA PARTICIPAÇÃO REMANESCENTE NA **TERRA VERDE** (CONFORME DEFINIDA NO ANEXO I), CONFORME INDICADO NO ANEXO II DESTE INSTRUMENTO, DE MODO QUE A CLASSE PASSE A DETER ATÉ 100% (CEM POR CENTO) DE SEU RESPECTIVO CAPITAL SOCIAL E/OU DOS RESPECTIVOS IMÓVEIS DETIDOS PELA TERRA VERDE, CONSIDERANDO QUE TRATA-SE DE ATIVO DE TITULARIDADE, DIRETA OU INDIRETA, DE SOCIEDADES NAS QUAIS PESSOAS LIGADAS AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO DETÊM PARTICIPAÇÃO E/OU CUJOS ATIVOS SÃO GERIDOS PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO OU POR PESSOAS A ELE LIGADAS, CARACTERIZANDO SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO;

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

MATÉRIA (XIII) - CONDICIONADA À APROVAÇÃO DOS ITENS ACIMA E À EMISSÃO DE NOVAS COTAS OPORTUNAMENTE, OBSERVADAS AS FORMALIDADES ESPECÍFICAS QUE SEJAM NECESSÁRIAS PARA ATENDIMENTO AO REGULAMENTO E À REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, A POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO FUTURA, PELA CLASSE, DIRETA OU INDIRETAMENTE, DA PARTICIPAÇÃO REMANESCENTE NA **GATTI FLEX II** (CONFORME DEFINIDA NO ANEXO I), CONFORME INDICADO NO ANEXO II DESTE INSTRUMENTO, DE MODO QUE A CLASSE PASSE A DETER ATÉ 100% (CEM POR CENTO) DE SEU RESPECTIVO CAPITAL SOCIAL E/OU DOS RESPECTIVOS IMÓVEIS DETIDOS PELA GATTI FLEX II, CONSIDERANDO QUE TRATA-SE DE ATIVO DE TITULARIDADE, DIRETA OU INDIRETA, DE SOCIEDADE NA QUAL PESSOAS LIGADAS AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO DETÉM PARTICIPAÇÃO E/OU CUJOS ATIVOS SÃO GERIDOS PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO OU POR PESSOAS A ELE LIGADAS, CARACTERIZANDO SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO;

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

MATÉRIA (XIV) - CONDICIONADA À APROVAÇÃO DOS ITENS ACIMA E À EMISSÃO DE NOVAS COTAS OPORTUNAMENTE, OBSERVADAS AS FORMALIDADES ESPECÍFICAS QUE SEJAM NECESSÁRIAS PARA ATENDIMENTO AO REGULAMENTO E À REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, A POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO FUTURA, PELA CLASSE, DIRETA OU INDIRETAMENTE, DO ATIVO IMOBILIÁRIO DENOMINADO "**GATTI FLEX I**", CONFORME DESCRITO NO ANEXO II DESTE INSTRUMENTO, CONSIDERANDO QUE TAL ATIVO É DE TITULARIDADE, DIRETA OU INDIRETA, DE SOCIEDADE NA QUAL PESSOAS LIGADAS AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO DETÉM PARTICIPAÇÃO E/OU CUJOS ATIVOS SÃO GERIDOS PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO OU POR PESSOAS A ELE LIGADAS, CARACTERIZANDO SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO;

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

MATÉRIA (XV) - CONDICIONADA À APROVAÇÃO DOS ITENS ACIMA E À EMISSÃO DE NOVAS COTAS OPORTUNAMENTE, OBSERVADAS AS FORMALIDADES ESPECÍFICAS QUE SEJAM NECESSÁRIAS PARA ATENDIMENTO AO REGULAMENTO E À REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, A POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO FUTURA, PELA CLASSE, DIRETA OU INDIRETAMENTE, DO ATIVO IMOBILIÁRIO DENOMINADO "**PARQUE JABAETÉ**", CONFORME DESCRITO NO ANEXO II DESTE INSTRUMENTO, CONSIDERANDO QUE TAL ATIVO É DE TITULARIDADE, DIRETA OU INDIRETA, DE SOCIEDADE NA QUAL PESSOAS LIGADAS AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO DETÉM PARTICIPAÇÃO E/OU CUJOS ATIVOS SÃO GERIDOS PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO OU POR PESSOAS A ELE LIGADAS, CARACTERIZANDO SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO;

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

MATÉRIA (XVI) - CONDICIONADA À APROVAÇÃO DOS ITENS ACIMA E À EMISSÃO DE NOVAS COTAS OPORTUNAMENTE, OBSERVADAS AS FORMALIDADES ESPECÍFICAS QUE SEJAM NECESSÁRIAS PARA ATENDIMENTO AO REGULAMENTO E À REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, A POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO FUTURA, PELA CLASSE, DIRETA OU INDIRETAMENTE, DO ATIVO IMOBILIÁRIO DENOMINADO "**MONDOVI FLORES**", CONFORME DESCRITO NO ANEXO II DESTE INSTRUMENTO, CONSIDERANDO QUE TAL ATIVO É DE TITULARIDADE, DIRETA OU INDIRETA, DE SOCIEDADE NA QUAL PESSOAS LIGADAS AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO DETÉM PARTICIPAÇÃO E/OU CUJOS ATIVOS SÃO GERIDOS PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO OU POR PESSOAS A ELE LIGADAS, CARACTERIZANDO SITUAÇÃO DE

POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO;

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

MATÉRIA (XVII) - CONDICIONADA À APROVAÇÃO DOS ITENS ACIMA E À EMISSÃO DE NOVAS COTAS OPORTUNAMENTE, OBSERVADAS AS FORMALIDADES ESPECÍFICAS QUE SEJAM NECESSÁRIAS PARA ATENDIMENTO AO REGULAMENTO E À REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, A POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO FUTURA, PELA CLASSE, DIRETA OU INDIRETAMENTE, DO ATIVO IMOBILIÁRIO DENOMINADO "**PARQUE CENTRO-OESTE**", CONFORME DESCRITO NO ANEXO II DESTE INSTRUMENTO, CONSIDERANDO QUE TAL ATIVO É DE TITULARIDADE, DIRETA OU INDIRETA, DE SOCIEDADE NA QUAL PESSOAS LIGADAS AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO DETÉM PARTICIPAÇÃO E/OU CUJOS ATIVOS SÃO GERIDOS PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO OU POR PESSOAS A ELE LIGADAS, CARACTERIZANDO SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO;

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

MATÉRIA (XVIII) - CONDICIONADA À APROVAÇÃO DOS ITENS ACIMA E À EMISSÃO DE NOVAS COTAS OPORTUNAMENTE, OBSERVADAS AS FORMALIDADES ESPECÍFICAS QUE SEJAM NECESSÁRIAS PARA ATENDIMENTO AO REGULAMENTO E À REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, A POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO FUTURA, PELA CLASSE, DIRETA OU INDIRETAMENTE, DO ATIVO IMOBILIÁRIO DENOMINADO "**EC PARTICIPAÇÕES**", CONFORME DESCRITO NO ANEXO II DESTE INSTRUMENTO, CONSIDERANDO QUE TAL ATIVO É DE TITULARIDADE, DIRETA OU INDIRETA, DE SOCIEDADE NA QUAL PESSOAS LIGADAS AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO DETÉM PARTICIPAÇÃO E/OU CUJOS ATIVOS SÃO GERIDOS PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO OU POR PESSOAS A ELE LIGADAS, CARACTERIZANDO SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO;

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

MATÉRIA (XIX) – A POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO, PELA CLASSE, DE SUAS DISPONIBILIDADES DE CAIXA EM FUNDOS DE INVESTIMENTO ADMINISTRADOS E/OU GERIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA OU POR PESSOAS A ELAS LIGADAS, CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DO ANEXO NORMATIVO III DA RESOLUÇÃO CVM 175 E DO REGULAMENTO, DESDE QUE COM A FINALIDADE ESPECÍFICA E EXCLUSIVA DE GESTÃO DE LIQUIDEZ DA CLASSE:

( ) A FAVOR ( ) CONTRA ( ) ABSTENÇÃO

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES FINAIS

(a) Caso o(a) Outorgante não assinale nenhuma opção, ou assinale mais de uma opção, em relação a qualquer das matérias acima, a Outorgada não deverá votar quanto à respectiva matéria, não podendo a ausência de orientação ser interpretada como voto favorável.

(b) O(A) Outorgante declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento e do Prospecto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.

(c) A presente procuração **(i)** é outorgada sob condição suspensiva, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e somente produzirá efeitos se e quando o(a) Outorgante tornar-se efetivamente cotista da Classe, mediante a integralização das cotas por ele(a) subscritas no âmbito da Oferta, e desde que o(a) Outorgante esteja inscrito(a) no registro de cotistas na data da convocação da AGC, nos termos do artigo 19 do Regulamento. Na hipótese de cancelamento ou revogação da Oferta, ou de cancelamento, resolução ou não integralização da subscrição do(a) Outorgante por qualquer motivo, a presente procuração não produzirá qualquer efeito; e **(ii)** não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

(d) O(A) Outorgante declara estar ciente de que a Outorgada não é, e não poderá ser, a Gestora, a Administradora, o Consultor Imobiliário, a Gatti Engenharia ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo, tampouco sócia, diretora ou empregada de qualquer deles ou Parte Relacionada a qualquer deles, nos termos do artigo 19, parágrafo 2º, do Regulamento, sendo certo que, caso sobrevenha qualquer circunstância que enquadre a Outorgada em tais hipóteses, a presente procuração não poderá ser exercida.

(e) A outorga de procuração para representação na AGC da Classe não é obrigatória, e sim facultativa, e poderá ser realizada por meio físico ou digital, a partir do ato da assinatura do Documento de Aceitação, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder e os procedimentos a serem indicados no edital de convocação da AGC.

(f) **O(A) Outorgante declara NÃO SE ENQUADRAR** em qualquer das hipóteses de impedimento de voto previstas no artigo 19, parágrafo 2º, do Regulamento, inclusive na condição de Parte Relacionada ao Consultor Imobiliário, à Gatti Engenharia ou aos demais prestadores de serviços do Fundo, ciente de que, caso se enquadre em tais hipóteses, seu voto nas matérias em que haja potencial conflito de interesses somente poderá ser computado se aprovada a Matéria (x) da Ordem do Dia, nos termos do artigo 19, parágrafo 3º, alínea "b", do Regulamento.

(g) **O(A) Outorgante declara para todos os fins que, antes da outorga da presente procuração,** obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento de todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto na AGC, conforme disponibilizados no Prospecto, em especial nas seções "2, 4 e 10" do Prospecto, que descrevem cada uma das situações de potencial conflito de interesses objeto da Ordem do Dia, e nos fatores de risco relacionados a conflito de interesses, no(s) laudo(s) de avaliação dos Ativos Conflitados emitido(s) por terceiro(s) independente(s), nos documentos de convocação da AGC, no Regulamento e nos demais documentos da Oferta, assim como em relação às informações disponíveis sobre os Ativos Adicionais, tendo tido a oportunidade de analisá-los e de esclarecer eventuais dúvidas, e que a orientação de voto aqui manifestada é proferida no interesse da Classe, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º, do Regulamento.

(h) A presente procuração é outorgada especificamente para a AGC nela mencionada e para a Ordem do dia acima descrita, não abrangendo quaisquer outras assembleias de cotistas do Fundo, nem deliberações sobre matérias não constantes da Ordem do dia, nem todo o período de duração do Fundo, e vigerá até a data de realização da AGC, em primeira ou segunda convocação, ou até 1 (um) ano a contar da presente data, o que ocorrer primeiro.

A Outorgada deverá encaminhar à Administradora, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data prevista para a AGC ou do término do prazo da consulta formal, conforme o caso, cópia da presente procuração devidamente assinada, acompanhada de cópia do documento de identidade do(a) Outorgante e, se pessoa jurídica ou fundo de investimento, dos atos constitutivos, regulamento e/ou documentos societários que comprovem os poderes de representação dos signatários. Caso a presente procuração seja assinada eletronicamente, a assinatura deverá observar os requisitos previstos na legislação aplicável; caso seja assinada fisicamente, a assinatura do(a) Outorgante deverá contar com reconhecimento de firma, ficando a Administradora autorizada a não computar o voto proferido com base neste instrumento caso tais documentos não sejam apresentados ou se revelem insuficientes.

[LOCAL], [•] de [•] de 2026.

_____

[OUTORGANTE]