

São Paulo, 08 de fevereiro de 2021

CONSULTA FORMAL

Prezado Cotista,

A **ÍNDIGO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 192, 25ª andar, conjunto 254, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.329.598/0001-67 (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 14.069.202/0001-02 (“Fundo” ou “AQ3 Renda FII”), vem pela presente, com base no item 9.4 e seguintes do Regulamento do Fundo (“Regulamento”) e do artigo 21 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472”), convidar os senhores cotistas do Fundo (“Cotistas”) a participarem da Consulta Formal ora realizada, a fim de deliberar sobre:

1. A contratação de uma das empresas indicadas abaixo para elaboração dos laudos de avaliação dos ativos integrantes da carteira do AQ3 Renda FII.

	Empresa	Honorários	Condições de Pagamento	Prazo
a)	Apsis Consultoria Empresarial Ltda.	R\$ 13.800,00	• 50% do valor total, no aceite da proposta; e • 50% do valor total, na entrega da minuta do trabalho.	A minuta do relatório será apresentada no prazo de 30 dias úteis. Ao receber a minuta do laudo, o Administrador do Fundo terá o prazo de até 20 (vinte) dias para solicitar esclarecimentos e aprovar a emissão do laudo final.
Observações	As atividades que extrapolarem o escopo previsto serão informadas ao Administrador do Fundo e cobradas mediante emissão de relatório de atividades pela APSIS, contendo data, descrição das atividades e tempo utilizado.			
b)	CBRE Consultoria do Brasil Ltda.	R\$ 45.000,00	• 50% do pagamento em até 5 dias após a assinatura da proposta; e • 50% restante na entrega do relatório final.	O relatório final será entregue dentro de 06 semanas.
Observações	As despesas de viagens estão inclusas nos honorários acima.			
c)	Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.	R\$ 36.000,00	• 50% mediante a assinatura da proposta; e • 50% após a entrega do laudo completo.	O prazo determinado para a entrega do trabalho proposto será de 20 dias úteis para a entrega da Expectativa de Valor e 25 (vinte e cinco) dias úteis a entrega do Relatório Completo.
Observações	A remuneração inclui todas as despesas necessárias à prestação dos serviços, exceto eventuais despesas com cópias de plantas e documentos, despachantes ou eventuais emolumentos pagos a órgãos públicos. Estas despesas se necessárias serão acordadas previamente com o Administrador do Fundo.			

d)	Horbis Fair Opinion Horbis Partners Consultoria Eireli	R\$ 24.000,00	• 50% no aceite da proposta; e • 50% após o envio da minuta do laudo.	A minuta do laudo será entregue em até 07 dias úteis contados a partir da data de assinatura da proposta.
Observações	Todas as despesas necessárias à elaboração dos laudos estão incluídas nos honorários da proposta e não gerarão nenhum custo adicional.			
e)	Ipê Investimentos Avaliações e Consultoria Empresarial Ltda.	R\$ 13.600,00	• 50% no aceite da proposta; e • 50% após o envio da minuta do laudo.	A minuta do laudo será entregue em até 15 dias úteis após a entrega de todas as informações e documentos solicitados, sendo que o Administrador do Fundo terá 5 dias úteis para solicitar esclarecimentos e aprovar a minuta para emissão do laudo final.
Observações	Na proposta, estão incluídas as visitas técnicas do avaliador aos imóveis, porém os custos deverão ser atendidos pelo demandante desse serviço.			

Para tanto, o Administrador informa que disponibilizou as propostas das empresas de avaliação de ativos, a qual reflete os valores e as condições de pagamento apresentadas acima.

O Administrador informa que, para a deliberação das matérias descritas no item 1 acima, será necessária a aprovação pela maioria de votos de Cotistas presentes, nos termos do artigo 20 Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

Nesse sentido, o Administrador solicita a análise por V.sas e o v. posicionamento quanto à Consulta Formal, **até às 18:00 horas do dia 25 de fevereiro de 2021**, por meio do envio de uma cópia digitalizada da Carta Resposta anexa à presente Consulta Formal devidamente preenchida e assinada ao Administrador por correio eletrônico, através do e-mail adm@indigodtvm.com.br.

Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do cômputo dos quóruns para deliberação das matérias descritas nesta Consulta Formal, conforme mencionados acima.

ACESSO À INFORMAÇÃO

Esta Consulta Formal e a minuta da Carta Resposta foram disponibilizados para consulta no sistema Fundos.Net, portanto podem ser consultados nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br).

CVM: <http://sistemas.cvm.gov.br> (neste website acessar "Consulta a Fundos", clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", acessar "AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar em "Clique aqui" ao lado de "Fundos.NET", e, então, localizar os documentos).

B3: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=14069202000102>

Em caso de dúvidas, entre em contato com o Administrador ou com o gestor do Fundo pelos telefones (11) 3113-0060, (21) 3030-9606 ou endereços de e-mail a seguir:

clientservice@indigodtvm.com.br / adm@indigodtvm.com.br / institucional@reditusinvestimentos.com.br.

Atenciosamente,

ÍNDIGO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I - CONSULTA FORMAL

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 14.069.202/0001-02

("Fundo")

INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO DA CARTA RESPOSTA

Passo 1:

Preencher todos os campos marcados em cinza.

Importante: Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha.

Passo 2:

Imprimir o voto e assinar, sendo também permitida a assinatura digital (acompanhada do respectivo certificado).

Passo 3:

Enviar o voto para a **ÍNDIGO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, por meio de correspondência física ou eletrônica, para sua sede ou para o endereço eletrônico adm@indigodtvm.com.br, acompanhado de um documento de identificação oficial com foto e documento que evidencie poderes em caso de procurador, conforme as instruções gerais abaixo.

As Cartas-Resposta podem ser assinadas digitalmente (conforme indicado acima), desde que estejam acompanhadas do respectivo certificado, bem como que a assinatura digital esteja associada ao e-mail constante do cadastro do respectivo Cotista junto ao Administrador ou distribuidor (conforme aplicável).

INSTRUÇÕES GERAIS

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da Consulta Formal, poderão participar da Consulta Formal, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472, portando os seguintes documentos:

- (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto;
- (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is);
- (c) se Fundos de Investimento: cópia do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).

Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

MODELO DE CARTA RESPOSTA À CONSULTA FORMAL
AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 14.069.202/0001-02
("Fundo")

_____, _____ DE _____ DE 2021.

À
ÍNDIGO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
e-mail: adm@indigodtm.com.br

Ref. Consulta Formal do AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ/ME Nº 14.069.202/0001-02 ("Fundo")

Prezados,

Na qualidade de Cotista do Fundo, em atenção à Consulta Formal, encaminhada em 08 de fevereiro de 2021 ("Consulta Formal") e com nas Propostas apresentadas, também encaminhados na mesma data, venho apresentar, nos termos do Regulamento, a presente Manifestação de Voto em relação às matérias abaixo indicadas e constantes da Ordem do Dia:

1. A contratação de uma das empresas indicadas abaixo para elaboração dos laudos de avaliação dos ativos integrantes da carteira do AQ3 Renda FII.

Deliberação	Aprovar ☐ a) Apsis Consultoria Empresarial Ltda. ☐ b) CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ☐ c) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. ☐ d) Horbia Fair Opinion Horbia Partners Consultoria Eireli ☐ e) Ipê Investimentos Avaliações e Consultoria Empresarial Ltda.
	Não Aprovar ☐
	Abster-se ☐

Declaro que tive acesso e estou ciente das informações contidas nos documentos relativos às Propostas, as quais foram colocadas à minha disposição pelo Administrador no sistema Fundos.Net, bem como que os votos ora manifestados, nos exatos termos acima descritos, estão baseados em tais informações e documentos.

Por fim, ao aprovar as matérias acima, aprovo também que o Administrador pratique todos os atos necessários para a implementação das deliberações desta Consulta Formal, de acordo com suas manifestações de voto, podendo, para tanto, assinar todos os documentos e cumprir todas as formalidades necessárias, nos termos e condições aqui previstos.

Nome do Cotista: _____

CPF/CNPJ: _____

Assinatura: _____

E-mail do Cotista: _____



Proposta Para Prestação de Serviços

AP-00018/21

**Empresa: FOCO
DISTRIBUIDORA DE TITULOS
E VALORES MOBILIARIOS
LTDA
A/C: Sra. CAMILA GARBIERI**

DESDE 1978

GERANDO VALOR



A APSIS se destaca no mercado como uma empresa de consultoria especializada em avaliações e em geração de valor para seus clientes. A credibilidade e a agilidade da APSIS fazem com que seus serviços sejam referência para o mercado.

- ▶ Mais de 20.000 laudos emitidos
- ▶ Mais de R\$ 600 bilhões em ativos avaliados
- ▶ Mais de 23 milhões de ativos inventariados e conciliados
- ▶ Mais de R\$ 65 bilhões em imóveis avaliados
- ▶ 2.000 clientes, sendo 80% empresas de grande porte

CERTIFICADOS

PADRÃO INTERNACIONAL



Proposta AP-00018/21

11 de Janeiro de 2021

FOCO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Rua Joaquim Floriano, 100, Itaim Bibi
São Paulo - SP

A/C: CAMILA GARBIERI

Prezado (a),

É com satisfação que apresentamos a nossa proposta para prestação de serviços. Colocamo-nos à disposição em casos de dúvidas ou sugestões.

1.ESCOPO DO PROJETO

1.1. Entendimento da situação

Conforme entendimentos mantidos, a AQUILLA RENDA necessita de avaliação de sua carteira de imóveis de acordo com a Norma Técnica da ABNT nº 14.653 - Avaliação de Bens e suas partes constituintes e também de avaliação de algumas SPEs, portanto procurou a APSIS para auxiliá-la nesta demanda.

1.2. Descrição do projeto

Elaboração de avaliação técnica dos objetos abaixo apresentados com data base de dezembro de 2020.

- **OBJETOS:**

1. Imóvel industrial situado na Rua Otávio Paulino, 10, e frentes suplementares para a Avenida Henrique Duque Estrada Meyer, 1,527, e Rua Geni Saraiva 40 e 60 , Cerâmica (Posse), município de Nova Iguaçu. Terreno, localizado entre os KM 26 e 27 da Rodovia Presidente Dutra, no 2º sub distrito do 1º distrito de Nova Iguaçu, correspondente à matrícula 2572 do 8º ofício de Justiça da Comarca de Nova Iguaçu, com área total de 113.207,62 m².
2. Imóvel industrial (antiga fábrica da cervejaria Kaiser do Brasil S/A) situada no Distrito Industrial de Queimados.
3. **Imóvel industrial** situado na Avenida Arcênio Riemma, nº 501, Distrito Industrial do Una, Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo.

- OBJETIVO: Determinação do valor de justo para fins de compra e venda
- FINALIDADE: Marcação de valor de cota (FII)

Observação: O escopo não contempla medições de áreas ou desenvolvimento de plantas.

1.3. Documentação necessária

- Planta de georreferenciamento elaborada com base na Norma Técnica para georreferenciamento de Imóveis Rurais do INCRA
- Certidão do RGI e/ou escritura
- Contrato de Compra e Venda
- Ficha de cadastro do CAR
- Gravames e dívidas (se existentes)
- Guia de ITR dos imóveis
- Guia do IPTU dos imóveis
- Jogo de plantas do projeto de arquitetura com dimensões e áreas, planta de situação e quadro de áreas das construções e edificações

1.4. Caso a documentação e/ou as informações necessárias para o desenvolvimento do trabalho proposto não sejam fornecidas pelo cliente e a obtenção ou elaboração delas resulte em horas adicionais de trabalho da equipe APSIS envolvida no projeto, as referidas horas serão apuradas e cobradas conforme tabela de valor hora/homem vigente. Isso também ocorrerá quando a documentação ou as informações forem substituídas após o início da execução do projeto.

1.5. Qualquer trabalho não descrito no escopo da presente proposta, direta ou indiretamente relacionado com a proposição aqui apresentada, que venha a ser realizado por solicitação do cliente, será cobrado como horas adicionais de trabalho da equipe APSIS envolvida no projeto, ou, caso solicitado, poderá ser objeto de nova proposta. As referidas horas serão apuradas e cobradas conforme tabela de valor hora/homem vigente.

1.6. O escopo da proposta não inclui horas para esclarecimentos à Auditoria. As horas que se fizerem necessárias serão cobradas conforme tabela de valor hora/homem vigente.

2. METODOLOGIA

Apesar das consideráveis diferenças entre elas, todas as metodologias de avaliação derivam de um mesmo princípio: o da substituição. Segundo ele, nenhum investidor pagará por um bem de valor superior ao que pagaria por outro bem substituto e correspondente.

Abaixo, segue um resumo das metodologias de avaliação. Uma ou mais delas poderão ser aplicadas no projeto, sendo esta decisão uma prerrogativa da APSIS.

- ABORDAGEM DE MERCADO - Visa comparar a empresa em análise com outras recentemente vendidas

ou em oferta no mercado (múltiplos ou cotação em bolsa).

- **ABORDAGEM DOS ATIVOS** - Visa analisar os registros contábeis e avaliar o valor do patrimônio líquido contábil ou o valor do patrimônio líquido a valor de mercado. Esse último considera os ajustes efetuados para os ativos e passivos avaliados (diferença entre os saldos líquidos contábeis e os valores de mercado).

- **ABORDAGEM POR RENDA** - É também conhecida como fluxo de caixa descontado. Nessa metodologia, o valor de mercado da empresa é igual ao somatório de todos os benefícios monetários futuros que essa pode oferecer a seu detentor (valores futuros convertidos a valor presente, por meio de uma taxa apropriada).

Na **ABORDAGEM DE MERCADO** com o **método evolutivo** determina-se o valor de mercado para compra e venda dos imóveis. Esta metodologia define o valor total do imóvel a partir da conjugação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno, e do método do custo de reprodução das benfeitoras.

O **método comparativo direto** (tratamento por fatores) define o valor do terreno pela comparação com dados de mercado de terrenos semelhantes. Primeiramente, é realizada uma pesquisa de mercado, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. Na estrutura de pesquisa, são eleitas as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor, bem como são estabelecidas as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, podendo ser realizada por inferência estatística, que visa à ponderação das características e atributos dos dados pesquisados.

Depois de homogeneizados, os valores são submetidos a um tratamento estatístico, com vistas à determinação do valor unitário a ser adotado para o imóvel avaliado. Essa quantia é multiplicada pela área construída do imóvel avaliando, chegando-se assim, ao valor do bem.

O **método da quantificação do custo** determina o custo de reedição das construções, benfeitorias e instalações, observando-se todas as características originais ou a relocação das mesmas. São consideradas a depreciação pela deterioração física, a funcionalidade e a obsolescência econômica/externa.

Na **ABORDAGEM DE ATIVOS** com o **método involutivo** (avaliação sob a ótica de aquisição para reaproveitamento imobiliário) define-se o valor máximo que o investidor poderá pagar, visando viabilizar um projeto imobiliário segundo vocação atual no local. Consiste em uma técnica de avaliação na qual o valor de um terreno reflete o aproveitamento do espaço. Baseia-se em um estudo de viabilidade técnico-econômica alicerçado no aproveitamento eficiente do terreno, mediante um hipotético empreendimento imobiliário.

A avaliação por esse processo considera: a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas; todas as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis ao projeto; a execução e a comercialização das unidades mediante taxas financeiras operacionais reais.

Na **ABORDAGEM POR RENDA** a determinação do valor justo do empreendimento é realizada com base na

rentabilidade do ativo, sendo seu valor operacional o valor descontado do fluxo de caixa líquido futuro. Esse fluxo é composto pelo lucro líquido após impostos, acrescidos dos itens não caixa (amortizações e depreciações), e depois da dedução dos investimentos em ativos operacionais (capital de giro, capacidade instalada, etc.).

3. APRESENTAÇÃO DO SERVIÇO

O relatório final será apresentado sob a forma digital, ou seja, documento eletrônico em PDF (*Portable Document Format*) com certificação digital*, e ficará disponível em ambiente exclusivo do cliente em nossa *extranet* pelo prazo de 90 (noventa) dias.

Caso o cliente solicite, a APSIS disponibilizará, sem custo, em até 05 (cinco) dias úteis, o documento impresso em uma via original.

* **Certificação Digital:** tecnologia de identificação que permite a realização de transações eletrônicas dos mais diversos tipos, considerando a integridade, a autenticidade e a confidencialidade dos dados, de forma a evitar que adulterações, captura de informações privadas ou outros tipos de ações indevidas ocorram.

4. PRAZO

4.1. A APSIS apresentará minuta do(s) relatório(s) no prazo de **30 (trinta)** dias úteis, levando-se em consideração que a contratante e/ou os envolvidos disponibilizará/ão todas as informações necessárias à realização do trabalho.

4.2. Ao receber a minuta do laudo, o cliente terá o prazo de até 20 (vinte) dias para solicitar esclarecimentos e aprovar a emissão do laudo final. Decorrido o referido tempo, a APSIS poderá considerar o trabalho como encerrado e estará autorizada a emitir a fatura final, independentemente da emissão do laudo final. Após a aprovação da minuta, a APSIS terá o prazo de até 05 (cinco) dias úteis para a emissão do laudo final.

4.3. O início dos serviços se dará com o aceite expresso da presente proposta, pagamento do sinal e recebimento da documentação integral necessária ao desenvolvimento do trabalho.

4.4. Alterações solicitadas após a entrega do Laudo Digital estarão sujeitas a novo orçamento.

5. HONORÁRIOS

5.1. Os honorários profissionais para a execução dos serviços, abrangendo todos os tributos (impostos, taxas, emolumentos, contribuições fiscais e parafiscais), correspondem a R\$ 13.800,00 (treze mil e oitocentos Reais), a serem pagos da seguinte forma:

- 50,00% (cinquenta por cento) do valor total, no aceite da presente proposta
- 50,00% (cinquenta por cento) do valor total, na entrega da minuta do trabalho

5.2. Para cada etapa mencionada acima, o vencimento da fatura correspondente ocorrerá em 05 (cinco) dias contados a partir de cada evento que deu origem à cobrança. Após o vencimento, serão cobrados juros de 1%

(um por cento) ao mês sobre o valor líquido da nota fiscal, mais 2% de multa sobre o valor da fatura, pelo inadimplemento.

5.3. As atividades que extrapolarem o escopo previsto serão informadas ao cliente e cobradas mediante emissão de relatório de atividades pela APSIS, contendo data, descrição das atividades e tempo utilizado.

6. VALIDADE DA PROPOSTA

A presente proposta é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de sua apresentação.

7. CONFIDENCIALIDADE

A APSIS responsabiliza-se pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação às informações confidenciais que venha a conhecer por ocasião da execução dos serviços. Para efeitos desta proposta, será considerada confidencial toda e qualquer informação a que a APSIS venha a ter acesso, direta ou indiretamente, em função dos serviços a serem prestados.

As informações confidenciais incluem todo tipo de documentação oral, escrita, gravada e computadorizada, ou divulgada pelo cliente por meio de qualquer forma, ou obtida em observações, entrevistas ou análises, abrangendo, apropriadamente e sem limitações, todos os maquinários, composições, equipamentos, registros, relatórios, esboços, uso de patentes e documentos, assim como todos os dados, compilações, especificações, estratégias, projeções, processos, procedimentos, técnicas, modelos e incorporações tangíveis e intangíveis de qualquer natureza.

A APSIS, seus consultores e colaboradores não têm interesse, direto ou indireto, na(s) empresa(s) envolvida(s) ou na operação descrita nesta proposta.

8. CONDIÇÕES GERAIS

8.1. Os parâmetros básicos pertinentes ao escopo do serviço serão definidos imediatamente após o aceite desta proposta, para permitir o planejamento dos trabalhos a serem executados.

8.2. Nossos trabalhos não representam uma auditoria ou revisão das demonstrações financeiras realizadas de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Consequentemente, nosso trabalho não pode ser considerado como uma opinião ou conclusão no que tange tal aspecto.

8.3. A presente proposta poderá ser rescindida, desde que em comum acordo entre as Partes. Nesse caso, será devido à APSIS o pagamento dos honorários estabelecidos na Cláusula Quinta, proporcionalmente aos trabalhos já realizados.

8.4. As despesas com viagem e hospedagem, caso necessárias para a realização dos serviços, não estão inclusas no valor da/o presente proposta/contrato e serão cobradas à parte, estando, todavia, sujeitas à aprovação prévia do cliente. Se as providências relativas à compra de passagens e diárias de hotel forem de responsabilidade da APSIS, as

despesas serão cobradas por meio de nota de débito, com apresentação dos comprovantes, e serão isentas da incidência de quaisquer tributos, por não constituírem o objeto da presente contratação.

8.5. Para os trabalhos que envolverem as áreas de engenharia, será enviada a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), para colhimento da assinatura do contratante. A ART é um documento que confere legitimidade ao trabalho realizado e fica registrada junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

8.6. Ao final do trabalho, será encaminhado um modelo de Atestado de Capacidade Técnica (ACT) para análise do contratante. Em caso de aprovação, solicitaremos o retorno do ACT preenchido e assinado em papel timbrado da empresa.

8.7. Fica eleito o foro a Capital do Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer eventual dúvida durante a efetivação da/o presente proposta/contrato, bem como todos os casos não previstos neste instrumento.

9. ACEITE E CONTRATO

Aceita a proposta, ela deverá ser subscrita pelo representante legal da empresa solicitante e restituída à empresa contratada, acompanhada de toda a documentação necessária para o início da realização dos trabalhos.

Restituída à contratada, a presente proposta adquire forma de contrato, nos moldes da legislação civil em vigor.

E, por estarem justos e acertados, os representantes legais das empresas assinam a presente proposta, que será automaticamente convertida em contrato de prestação de serviços, em 02 (duas) vias.

Aguardando um pronunciamento de V.S^{as}, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,



LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente Técnico



AMILCAR DE CASTRO
Diretor

Aceite:

(Local / Data)

Representante Legal

CNPJ da empresa contratante:

Testemunha 01:

Testemunha 02:

CPF:

CPF:

RIO DE JANEIRO
Rua do Passeio, 62, 6º andar
Centro • Rio de Janeiro • RJ
CEP 20021-280
Tel.: +55 21 2212-6850

SÃO PAULO
Av. Angélica, 2.503, Conj. 101
Consolação • São Paulo • SP
CEP 01227-200
Tel.: +55 11 4550-2701

MINAS GERAIS
Rua Sergipe, 1440
Savassi • Belo Horizonte • MG
CEP 30130-174
Tel.: +55 31 98299-6678

AGRADECIMENTO

APSIS

A APSIS oferece soluções para avaliação de negócios, transações e governança corporativa, gestão do imobilizado, consultoria imobiliária e sustentabilidade. Todos esses serviços são feitos por uma equipe multidisciplinar, altamente qualificada e atualizada com as mudanças e necessidades do mercado, de acordo com as normas internacionais de contabilidade IFRS, publicadas e revisadas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), com os Comitês de Pronunciamento Contábeis, a ABNT e os demais regulamentos e normas.

Nos comprometemos com um rigoroso padrão de qualidade e oferecemos um atendimento ágil e personalizado. Nossa grande experiência nos diversos setores da economia nos ajuda a identificar com clareza as necessidades de sua empresa e a propor soluções inteligentes que atendam ao seu negócio.





Proposta preparada exclusivamente
para:

AQ3 RENDA FII

Representado por:
INDIGO INVESTIMENTOS DTVM

Para Valoração de Imóveis

P.VAL.EPS.43/21-2

05 de fevereiro de 2021

Aos cuidados de:

Sra. Camila Garbieri

T. +55 11 3113 0079

camila.garbieri@indigodtvm.com.br

Apresentado por:

Eduardo Christiano, MRICS, RICS RV

Diretor

Valoração & Aconselhamento Geral



ÍNDICE

Introdução	3
Objetivo e Finalidade	4
Escopo do Trabalho.....	5
Metodologia	6
Profissionais Envolvidos	10
Principais Cases	11
Nossas Condições	14
Considerações Finais.....	16

Introdução

A CBRE sente-se honrada com a oportunidade de apresentar esta proposta de serviços de consultoria imobiliária ao **AQ3 RENDA FII**, representado por **INDIGO INVESTIMENTOS DTVM**.

A CBRE possui as credenciais necessárias, a abrangência, a experiência, os recursos disponíveis, o conhecimento do mercado e o comprometimento para proporcionar a V.S.as os serviços requisitados de uma empresa líder de consultoria imobiliária.

A seguinte proposta destaca o escopo de serviços da CBRE e a metodologia adotada para atender as solicitações de V.S.as.

Objetivo e Finalidade

Entendemos que o AQ3 RENDA FII possui participação societária em imóveis, e de acordo com as resoluções vigentes da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o FII necessita de avaliações periódicas dos imóveis pertencentes ao seu portfólio imobiliário, relacionados a seguir:

Imóvel	Endereço	Área (m²)
Galpão Kaiser	Av. Armando Morais Sarmiento, nº 100, Queimados/RJ	T: 170.682 m² C: 41.487 m²
Galpão Duque de Caxias	Rua Otávio Paulino, nº 10, Duque de Caxias/RJ	T: 23.000 m² C: 13.470 m²
Galpão Taubaté	Av. Arcênio Riemma, nº 501, Taubaté/SP	T: 11.985 m² C: 6.009 m²

O objetivo do trabalho será a determinação do **valor de mercado para venda** dos imóveis, no estado em que se encontram, com data base em Dez/2020.

Escopo do Trabalho

Com base nos objetivos e finalidade definidos, sugerimos o seguinte escopo do trabalho:

Valoração de Imóveis

- Identificação da localização, situação e ocupação circunvizinha dos imóveis;
- Identificação das principais características físicas dos imóveis (terreno e construções);
- Identificação da legislação de planejamento urbano, com destaque para o potencial de aproveitamento e utilização dos imóveis;
- Identificação da situação legal, quanto à composição da titulação e dispêndios do imóvel;
- Análise das condições dos mercados imobiliários relevantes;
- Análise de valor com base nas metodologias aplicáveis, conforme o item “Metodologia” descrito a seguir;
- Determinação do valor de mercado do imóvel nas condições existentes à data base de valoração;
- Considerações gerais.

Conformidade Normativa

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).

Metodologia

Com base no escopo do trabalho estabelecido, realizaríamos os seguintes procedimentos para o trabalho proposto:

Análise dos Imóveis

Vistoria

Seriam realizadas visitas aos imóveis e sua circunvizinhança, enviando consultores especializados, os quais objetivariam a análise da localização, ocupação circunvizinha, meios de acesso, melhoramentos públicos, zona de influência etc.

COVID-19 | Limitações da Vistoria

Devido a preocupações com o COVID-19, a visita aos imóveis e sua circunvizinhança poderá ser restrita, principalmente em relação às áreas internas dos imóveis.

Fotografias e descrições internas poderão ser fornecidas pelo CLIENTE.

Além disso, poderá ser realizada uma entrevista detalhada com o proprietário, seu representante ou inquilino que, juntamente, com as fotos fornecidas, fornecerá um nível adequado de informações para o avaliador formar uma indicação de valor confiável.

Características dos Imóveis

Já de posse de toda a documentação dos imóveis, seria identificado o contexto geral no qual cada imóvel está inserido, no que diz respeito à micro e macrorregião, envolvendo:

- Localização e situação geográfica;
- Ocupação circunvizinha;
- Infraestrutura e amenidades existentes;
- Facilidades de acesso e comunicações, com destaque para a malha viária e transporte público existente;
- Descrição e condições físicas atuais do imóvel, considerando:
 - o Configuração e composição dos terrenos;
 - o Construções (composição física dos pavimentos, características construtivas e acabamentos, instalações prediais, benfeitorias etc.);
- Novos projetos ou expansões (caso existam);
- Quadro de áreas e de vagas de estacionamento.

Planejamento Urbano

A partir de uma consulta às leis vigentes e visita aos órgãos públicos municipais, sem pedido formal de documentação, seriam analisadas questões relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, além de desapropriações aplicáveis aos imóveis, a fim de determinar o seu potencial de aproveitamento e utilização, assim como identificar possíveis problemas e/ou implicações que pudessem interferir em seu valor de mercado.

Titulação e Dispendios

Seriam analisadas questões relativas à titulação e dispendios incidentes nos imóveis, no que diz respeito a pendências legais que pudessem interferir na determinação do valor de mercado. Salientamos que não pretendemos fazer uma auditoria jurídica, apenas colher informações relevantes ao desenrolar dos trabalhos.

Questões Ambientais

Não serão realizadas investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar a existência de qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de riscos ambientais. No entanto, caso o cliente forneça documentação que indique contaminação e que quantifique os custos e prazos para remediação, essas informações podem ser incluídas nas considerações sobre o valor de mercado do imóvel.

Condições de Mercado

Serão analisadas as condições de mercado no segmento específico dos imóveis, visando caracterizar o segmento de mercado envolvido e os seus desempenhos recentes e futuros, podendo incluir:

- Características gerais sobre o segmento, no contexto nacional, regional e local;
- Oferta concorrente disponível;
- Demanda existente (ocupantes, investidores e/ou incorporadores);
- Preços praticados em oferta ou transacionados recentemente;
- Potencial do mercado e tendências de crescimento;
- Demanda para investimento:
 - o Tipos de investidores (principais players atuantes no mercado);
 - o Expectativa de Retorno (retorno inicial/*initial yield*);
- Conclusões gerais.

Análise de Valor

Dependendo da natureza do imóvel, do objetivo e propósito da avaliação, assim como condições de mercado, a CBRE poderá utilizar um ou mais métodos para a determinação de valor, apontados a seguir, que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Determinação do Valor de Venda

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente, sendo consideradas as características de cada imóvel (localização, porte, potencial construtivo etc.).

Estas evidências de mercado são então homogeneizadas através de ponderação de fatores de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Em alguns casos, para uma melhor equidade entre os elementos, consideram-se as respectivas áreas equivalentes.

Na falta de elementos comparáveis, adotam-se também os demais métodos para a definição do valor.

Método Evolutivo

Por essa metodologia, consideramos qual seria o custo de reposição do imóvel (valor de terreno mais benfeitorias depreciadas), a partir do qual aplicamos um fator de comercialização que reflita as características do mercado quanto à oferta e demanda, para então estimar qual seria o valor de mercado do mesmo.

Método da Renda | Capitalização Direta

Por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (*yield*) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado.

Esta análise de valor se baseia na capitalização da receita potencial anual considerando uma taxa coerente com o mercado e que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Método da Renda | 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.

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 disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Análise dos Resultados

Os resultados obtidos através dos diferentes métodos são então comparados e graficamente demonstrados para, então, se chegar à conclusão final de valor.

Bases de Valoração

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".

Forma de Apresentação

Os trabalhos descritos neste capítulo seriam apresentados na forma de relatório, enriquecidas de mapas, fotografias, tabelas de dados de mercado e cálculos em apêndices.

O relatório será entregue em **formato eletrônico** (em arquivo do tipo PDF – Portable Document Format).

Idioma dos Relatórios

O relatório será entregue em português. Caso seja necessária uma versão em inglês, será necessário um prazo adequado para a realização, sendo os custos de tradução reembolsados por V.S.as.

Profissionais Envolvidos

ODEMIR J. R. VIANNA, MRICS, RICS RV | DIRETOR

Engenheiro Agrimensor (FEAP 1987)

Membro do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors | MRICS (2013)

RICS Registered Valuer (2015)

Com mais de 30 anos de experiência em consultoria imobiliária, atuando na análise e aconselhamento dos mais diversos tipos de empreendimentos comerciais, com destaque para *shopping centers*, imóveis industriais, hoteleiros, dentre outros. Está na CBRE desde 1994, atualmente ocupando o cargo de diretor do Departamento de Valoração e Aconselhamento Geral.

EDUARDO CHRISTIANO, MRICS, RICS RV | DIRETOR

Engenheiro Civil (UFSC 2005)

Membro do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors | MRICS (2014)

RICS Registered Valuer (2015)

NATÁLIA NIHARI NOGUEIRA, MRICS, RICS RV | CONSULTORA SÊNIOR

Engenheira Civil (POLI-USP 2011)

Membro do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors | MRICS (2016)

RICS Registered Valuer (2016)

KLEBER BENEDETI PERES | CONSULTOR

Engenheiro Civil (POLI-USP 2015)

Principais Cases

Portfólios Imobiliários



BR PROPERTIES S.A.

Desde 2007, a CBRE realiza a valoração anual do portfólio, atualmente composta por 27 imóveis, dentre escritórios, galpões logísticos e terrenos localizados nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rio Grande do Sul.



SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Desde 1998, a CBRE tem assessorado a São Carlos na valoração anual de sua carteira imobiliária composta por mais de 60 imóveis distribuídos em 29 cidades do estado de SP e RJ, abrangendo escritórios, *strip malls* e terrenos.



BROOKFIELD PROPERTY GROUP

Valoração e aconselhamento da carteira imobiliária composta por 19 imóveis – edifícios corporativos, parques logísticos e lojas de varejo – com destaque para o maior edifício do Rio de Janeiro: CES – Centro Empresarial Senado (Petrobrás).



PARTAGE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Valoração de carteira imobiliária composta por 30 imóveis, dentre estes: escritórios, shopping centers, galpões e terrenos, distribuídos em 14 municípios e 8 estados distintos.



CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

Valoração da carteira imobiliária composta por 44 imóveis, dentre estes: shopping centers e edifícios de escritórios distribuídos em 11 cidades e 3 estados distintos – SP, RJ e BA.



MIRAE ASSET

Valoração anual da carteira composta por edifícios Triple A em São Paulo, com destaque para as Torres A e B do Complexo Rochavérá Corporate Towers.



VBI

Avaliação patrimonial de imóveis de diversos segmentos situados na região sudeste, tais como shopping center, terreno, escritório corporativo, centro de distribuição, entre outros.



PROLOGIS

Avaliação de portfólio composto por diversos Centros de Distribuição localizados nos principais mercados logísticos dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.



GLOBAL LOGISTIC PROPERTIES

Valoração de carteira imobiliária composta por dezenas de imóveis logísticos, distribuídos em 8 estados.



ONTARIO TEACHERS PENSION PLAN

Valoração patrimonial dos imóveis logísticos distribuídos em três estados para o Fundo de Pensão canadense.



CALPERS

Avaliação patrimonial de diversos imóveis logísticos e comerciais situados no estado de São Paulo e Rio de Janeiro para o Fundo de Pensão americano.



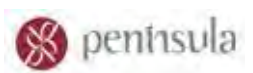
MASA

Avaliação patrimonial de diversos imóveis com perfil logístico e comercial situados na região metropolitana de São Paulo.



WALMART

Determinação de valor de mercado e aluguel de mercado de imóveis localizados em diversos estados brasileiros.



GRUPO PENÍNSULA

Valoração de carteira imobiliária composta por mais de 60 imóveis de varejo e atacarejo das marcas Pão de Açúcar, Extra e Açaí divididos em 25 municípios e 9 estados.



GRUPO CARREFOUR

Valoração de diversos terrenos e lojas e da rede Carrefour em 6 estados brasileiros.



GROUPE CASINO

Due diligence e valoração de 60 lojas de varejo do Grupo Pão de Açúcar, localizadas em diferentes estados brasileiros.

Fundos de Investimento Imobiliário (FII)



BTG PACTUAL

Valoração trianual para reporte de investimento de 14 fundos imobiliários compostos por 12 edifícios e andares de escritórios e 3 shopping centers situados nos estados de SP, RJ e SC.



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Valoração bianual para fins contábeis de carteira imobiliária de 4 FII composta por 23 imóveis – escritórios e parque logístico – situados nos estados de SP, RJ, PR e RS.



RIO BRAVO INVESTIMENTOS

Valoração bianual de carteira imobiliária de sete FII com 20 imóveis – escritórios, varejo e terrenos – situados nos estados de SP, RJ, MG e MT. Valoração e estudo de viabilidade para FII de lajes corporativas de um edifício prime em São Paulo/SP.



RB CAPITAL

Valoração e estudo de viabilidade para FII compreendendo lajes corporativas de edifício de alto padrão. Valoração da carteira de FII com composto por projetos *built to suit* dos segmentos industrial e logístico.



FII BTG Pactual Corporate Office Fund, FII CENESP e FII Torre Almirante | Portfólio Imobiliário

Valoração semestral de carteira imobiliária composta por 12 imóveis, escritórios, situados em São Paulo e Rio de Janeiro.



FII UBS (BR) Office | Portfólio Imobiliário

Valoração para fundo imobiliário compreendendo edifícios de escritórios localizados em São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ.



Vinci Shopping Centers FII | Portfólio Imobiliário

Valoração de portfólio imobiliário de FII composto por participações em 9 shopping centers localizados em 7 estados distintos: BA, CE, PA, PE, PR, RJ e SP.

Nossas Condições

Honorários

R\$ 45.000,00 (Quarenta e Cinco Mil Reais)

Condições de Pagamento

A nota fiscal referente ao serviço da presente proposta será emitida no valor integral dos honorários acima, sendo 50% (cinquenta por cento) do pagamento em até 5 (cinco) dias após a assinatura desse contrato e 50% (cinquenta por cento) restante na entrega do relatório final.

Despesas de Viagem

As despesas de viagens estão inclusas nos honorários acima.

Prazo de Entrega

Os relatórios finais serão entregues dentro de 06 (seis) semanas, contadas a partir do recebimento desta proposta assinada, do pagamento da 1ª parcela dos honorários e da entrega dos requisitos necessários descritos a seguir, e à aprovação do cadastro do cliente.

Em caso de força maior, principalmente aquelas relacionadas a complicações impostas pela atual pandemia do COVID-19, este prazo poderá sofrer alteração. Caso isto aconteça, o cliente será avisado o mais rapidamente possível.

Documentação Necessária para Cadastro do Cliente

A execução dos serviços ofertados pela CBRE na presente proposta está condicionada à análise e aprovação do cadastro da empresa pelo Departamento de Compliance da CBRE. Caso o cadastro não seja aprovado, a presente contratação será cancelada e nenhum dos serviços aqui propostos serão executados. Valores, caso eventualmente pagos adiantadamente à CBRE serão integralmente devolvidos sem qualquer direito à indenizações para quaisquer uma das partes.

Requisitos Necessários

- Plantas dos terrenos com identificação dos usos e reserva legal;
- Quadro de áreas dos pavimentos;
- Lista de instalações e equipamentos prediais contemplando informações básicas;
- Cópia das certidões das matrículas atualizadas do imóvel;
- Cópia do IPTU ou outros tributos quando pertinentes (laudêmio, aforamento etc.) do exercício vigente;
- Cópia do(s) contrato(s) de locação;

- *Rent roll* atualizado das locações;
- Nome do contato para agendamento e acompanhamento da vistoria;
- Outros materiais pertinentes.

Aviso Importante – Incertezas sobre a Valoração em Função do Novo Coronavírus

A Declaração de “Pandemia Global”, promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), em função da proliferação do agente patogênico “Novo Coronavírus” (COVID-19), vem causando enormes incertezas nas condições dos mercados, local e global. O mercado financeiro global registrou significativa queda desde o final de fevereiro, consequência das preocupações com as interrupções nos setores de comércio, indústria e serviços, além de outros, e consequente queda na demanda. Muitos países implementaram restrições de deslocamento e viagens de seus cidadãos, fechamentos de fronteiras e várias outras medidas, além de quarentena e distanciamento social.

A maioria dos setores econômicos está sendo afetada e o segmento imobiliário não ficou imune aos acontecimentos. Em função disto, na data da avaliação, temos que ser mais conservadores ao analisarmos as evidências e dados de mercados pretéritos ao início da “pandemia global” para fins de comparação e formação da convicção de nossas opiniões de valores. De fato, as respostas atuais do mercado imobiliário ao COVID-19 significam que estamos diante de um conjunto de circunstâncias sem precedentes para embasar um julgamento mais assertivo.

Nossas avaliações imobiliárias foram e são, assim, relatadas com base em “incertezas nas avaliações materiais”. Consequentemente, tais incertezas - e maior cautela - devem ser atribuídas às nossas avaliações que normalmente seria o caso. Os valores expressos podem mudar mais rápida e significativamente do que em condições normais de mercado. Dada às incertezas e ao impacto futuro desconhecido que o COVID-19 possa ter sobre o mercado imobiliário, **recomendamos que mantenham o relatório/laudo de avaliação, objeto da presente proposta, sob constante e frequente revisão.**

A incerteza em torno do COVID-19 está tendo um impacto direto sobre o mercado imobiliário, particularmente no segmento de varejo. Tal impacto é atualmente desconhecido e de difícil mensuração e dependerá diretamente da escala e da duração desta pandemia.

Nossas análises de valores foram e são baseadas em informações disponíveis na data da avaliação. Embora tenhamos tomado todas as medidas razoáveis para estimar os efeitos sobre a propriedade, as significativas incertezas sobre os mercados de capitais e os rápidos desdobramentos desses eventos, torna-se difícil avaliar e quantificar os impactos que esta pandemia teve sobre o valor de mercado para este tipo de imóvel. **Recomendamos também cautela ao se basear na avaliação, objeto da presente proposta, para tomada de decisões.**

A fim de evitar dúvidas, a inclusão deste Alerta de Incerteza não significa que esta avaliação não possa ser invocada. O objetivo deste Alerta é garantir a transparência para o fato que, nas atuais e extraordinárias circunstâncias, pode ser atribuído grau de precisão inferior ao comumente auferido em nossas análises. Portanto, tal Alerta não invalida a presente avaliação.

Considerações Finais

Os termos desta proposta são válidos por 10 dias, e são confidenciais para uso exclusivo do **AQ3 RENDA FII**.

Nenhuma parte do nosso trabalho resultante desta proposta (relatórios), nem quaisquer referências, pode 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.

Sentimo-nos honrados em ter a oportunidade de apresentar esta proposta que acreditamos vir de encontro aos interesses e expectativas de V.S.as.

Caso persista alguma dúvida, por favor, não hesitem em nos contatar.

Atenciosamente,

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV

Diretor | Valoração e Aconselhamento Geral

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

De acordo:

P.VAL.EPS.43/21-2

AQ3 RENDA FII

Representado por: **INDIGO**
INVESTIMENTOS DTVM

Data:

Proposta para Prestação de Serviços de Avaliação Imobiliária

AP 21-66032-900014.2

07 de janeiro de 2021

Revisada em 05 de fevereiro de 2021

Preparada para: Indigo DTVM

At. Sra. Camila Garbieri



Prezada Sra.,

Em atenção à sua solicitação, encaminhamos nossa proposta para a prestação dos Serviços de Avaliação Imobiliária.

Desde já, agradecemos a oportunidade de oferecer nossos serviços e nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Esta proposta contemplará as condições para realização do trabalho, os principais termos e condições e princípios gerais que regem a norma de avaliação imobiliária. Após o seu aceite, esta proposta se converterá em contrato. O laudo será endereçado diretamente ao Contratante indicado na folha de acordo deste documento. Neste sentido e para melhor responder às suas necessidades firmamos a presente proposta em 4 pilares, a saber:

Avaliações Certificadas Internacionalmente

As avaliações são realizadas de acordo com as metodologias e procedimentos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e serão observadas as orientações do Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS da Grã-Bretanha e do International Valuation Standards Council – IVSC.

Serviço Personalizado

Oferecemos um serviço personalizado e soluções confiáveis que vão ao encontro das necessidades do cliente observando elevados padrões de qualidade e regulamentos nacionais e internacionais.

Marca Cushman & Wakefield

Somos uma das maiores marcas mundiais e, como resultado disso, beneficiamo-nos de um forte reconhecimento e aceitação por parte das entidades financeiras globais.

Serviço Especializado

Colocaremos à disposição do cliente uma equipe de avaliações que conta com profissionais experientes no tipo de imóvel avaliado.

Para mais informações, por favor entre em contato:

Rogério Cerreti

MRICS, RICS Registered Valuer
Director, Valuation & Advisory, South America
rogerio.cerreti@cushwake.com

Bruno Moreira

Business Dev. Manager,
Valuation & Advisory, South America
bruno.moreira@cushwake.com

Sumário

Sobre a Cushman & Wakefield	4
Presença global	4
Escritórios em mais de 300 cidades do mundo	4
Expertise local	5
Avaliações e Consultoria - Brasil	5
Escopo dos Serviços	7
Objeto da avaliação	7
Objetivo da avaliação	7
Finalidade da avaliação	7
Definições	7
Apresentação da avaliação	8
Processo de Avaliação	8
Elaboração do laudo	9
Método Comparativo	10
Método Evolutivo (do Custo de Reprodução)	10
Método Involutivo	10
Método da Renda	10
Condições Comerciais	11
Honorários	11
Prazos	12
Itens Não Inclusos	12
Condições Gerais	13
Aceite	14
Validade	15
Equipe de coordenação deste trabalho	17

Sobre a Cushman & Wakefield

Presença global

A Cushman & Wakefield é uma líder global em serviços imobiliários comerciais e auxilia seus clientes a transformar a maneira como as pessoas trabalham, compram e vivem. Os seus 45 mil colaboradores, em mais de 70 países, ajudam investidores e ocupantes a otimizar o valor de suas propriedades por meio da combinação de sua perspectiva global e profundo conhecimento local apoiados por uma plataforma exclusiva de soluções imobiliárias. A Cushman & Wakefield é uma das maiores empresas do setor de imóveis comerciais com receita de US\$ 6 bilhões provenientes de suas principais linhas de serviços: Gerenciamento de Facilities e de Propriedades, Gestão de Projetos Sustentáveis, Serviços a Ocupantes Globais e Investidores, Representação de Inquilinos e de Proprietários, Avaliação e Consultoria e Comercialização de Ativos para Investidores.

**US\$ 191 bilhões**Em transações de
locação e venda**400 milhões**

M² gerenciados

**US\$ 6 bilhões**

Em receita



Escritórios em mais de

70 países**45.000**

Funcionários

Escritórios em mais de 300 cidades do mundo



Expertise local

A Cushman & Wakefield iniciou sua operação na América do Sul em 1994 com a abertura do primeiro escritório no Brasil, na cidade de São Paulo. Hoje conta também com escritórios no Rio de Janeiro, Buenos Aires (Argentina), Chile Santiago (Chile), Bogotá (Colômbia) e Lima (Peru).

A Cushman & Wakefield gerenciou localmente mais de 12 milhões de m2, provendo serviços de gestão de propriedades e de facilities para clientes nacionais e multinacionais de diversos setores. Nossas áreas de locações corporativas e representação de inquilinos realizou aproximadamente 410 mil m2 em transações de escritórios e propriedades industriais.

Avaliações e Consultoria - Brasil

A Cushman & Wakefield possui a maior equipe de Avaliação e Consultoria (V&A) imobiliária do Brasil, contando com mais de 60 funcionários fixos.

Nos últimos anos, estabelecemo-nos como a consultoria de avaliação de confiança de corporações, instituições e investidores em todo o mundo. Possuímos profundo expertise técnico para assessorar nossos clientes em decisões importantes sobre seus ativos imobiliários.

Os profissionais de V&A da Cushman & Wakefield têm acesso a dados de mercado em tempo real fornecidos pelos nossos especialistas em Leasing e Pesquisa e Mercado de Capitais. Nosso modelo combina o melhor em análise de pesquisa e consultoria especializada em imóveis.

A equipe de avaliações da Cushman & Wakefield é especializada em prover serviços em avaliação, estudos de vocação e viabilidade financeira; para diversos tipos de imóveis: terrenos, plantas industriais, edifícios comerciais, hotéis e shoppings centers, destinados a clientes corporativos e institucionais. Oferecemos serviços de avaliação e consultoria relacionados a aquisição, alienação, financiamento, relatórios financeiros e contábeis somados com conhecimentos setoriais especializados.



Especialidades

Na busca por especialização e entendimento profundo dos negócios de nossos clientes, o departamento segue um modelo único no país, ao segregar as equipes por tipologia, conforme segue:



Institucionais



Agronegócios



Residencial (para
crédito imobiliário)



Hotéis, Resorts e
Convenções



Varejo e Shopping
Centers



Escritório Corporativo e
Salas Comerciais



Industrial e Logístico



Empreendimentos Mix-
used e Incorporação

Recursos tecnológicos

Preocupada com a qualidade e assertividade dos dados a Cushman & Wakefield dedica recursos significativos ao desenvolvimento de softwares proprietários de pesquisa, banco de dados, análise de dados e otimização de avaliações. Utilizamos também softwares reconhecidos de mercado como Argus e Viabil para execução de fluxos de caixa.

Além dessas soluções, a empresa dispõe de ferramentas gerenciais que garantem o fluxo dos trabalhos, desde a contratação até o faturamento. Finalmente, dispõe de um banco de dados próprio, com informações históricas do mercado imobiliário.

Escopo dos Serviços

Objeto da avaliação

O objeto desta proposta são os imóveis:

#	FII	Endereço	Cidade/UF	Áreas
1	AQ3 RENTA FII	Avenida Armando Morais Sarmiento, 100	Queimados/RJ	Terreno: 170.682,34 m ² Construída: 41.487,17 m ²
2		Rua Otavio Paulino, 10	Nova Iguaçu/RJ	Terreno: 23.000,00 m ² Construída: 13.470,46 m ²
3		Avenida Arcênio Riemma, 501	Taubaté/SP	Total: 11.985 m ²

Obs.: As informações sobre os imóveis objeto da avaliação foram fornecidas pelo solicitante, as quais consideramos que são precisas. Qualquer divergência quanto à localização, porte e características dos imóveis pode ensejar revisão desta proposta.

Objetivo da avaliação

O objetivo desta avaliação será determinar o valor justo de compra e venda dos imóveis mencionados no item anterior.

Finalidade da avaliação

A finalidade desta avaliação é:

- Para fins de avaliação para FII.

Obs.: O conteúdo do relatório de avaliação será confidencial e seu uso e divulgação restritos ao indicado neste item, conforme informado pelo solicitante.

Definições

Valor de mercado

“O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser trocados na data de avaliação entre um comprador e um vendedor decididos numa transação, após uma campanha adequada de divulgação e em que as partes tenham atuado de forma esclarecida, prudente e sem compulsão.” (RICS – Normas Profissionais de Avaliação, 2014)

Valor de liquidação forçada

“Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.” (NBR 14.653-1:2001)

Apresentação da avaliação

O trabalho proposto será apresentado da seguinte forma:

- ✔ **Tipo de Laudo:** Laudo completo;
- ✔ **Conteúdo do Laudo:**
 - Identificação das características físicas do imóvel;
 - Identificação da região onde o imóvel está inserido;
 - Identificação da situação legal do imóvel;
 - Identificação da legislação de planejamento urbano (através de consulta informal aos órgãos públicos);
 - Pesquisa de mercado com base na caracterização do imóvel;
 - Conclusão de valor com base nas metodologias aplicáveis (conforme o item “Normas de Avaliação” a seguir);
- ✔ **Data-base:** será considerada a data da entrega do laudo;
- ✔ **Idioma:** português;
- ✔ **Moeda:** todos os valores serão comunicados em reais (R\$); e
- ✔ **Forma de entrega:** digital em formato PDF (Portable Document Format).

Processo de Avaliação

Procedimento Técnico

Os procedimentos técnicos para avaliar um bem podem ser descritos pelas etapas a seguir:

- ✔ Vistoria técnica com o objetivo de identificar o bem avaliando;
- ✔ Cotações e pesquisas de mercado com o objetivo de obter elementos e informações paramétricas de valor;
- ✔ Avaliação utilizando-se da metodologia apropriada de cálculo com base nas informações obtidas nas etapas anteriores.

Elaboração do laudo

Identificação das características físicas do imóvel

Com base em inspeção procedida no local por pessoal técnico especializado no tipo de imóvel em questão e documentação recebida, será elaborada uma caracterização da propriedade, abrangendo seus aspectos mais significativos tais como:

- ✔ Situação do Imóvel: identificação da localização, acessos, padrão da ocupação circunvizinha, melhoramentos públicos, infraestrutura básica, transporte, incluindo fotografias no local.
- ✔ Especificações do Terreno: descrição da área, topografia, configuração, confrontações, testada, dimensões, entre outros.
- ✔ Características Físicas: descrição das áreas, acabamentos internos e externos, estado de conservação, presença de sistema de ar condicionado central, entre outros.

Identificação da situação legal do imóvel

Descrição da documentação, incluindo escritura, matrícula no registro de imóveis, convenção de condomínio, estrutura de cotas de participação, contratos de locação, se for o caso, enfim, todos os instrumentos pelo qual o empreendimento encontra-se regido. Obs: os documentos relativos à propriedade devem ser fornecidos pelo proprietário.

Identificação da legislação de planejamento urbano

Menção das Leis de Uso e Ocupação do Solo através de pesquisas informais junto aos órgãos competentes.

Pesquisa de Mercado

Com base na caracterização dos imóveis, serão pesquisadas amostras de mercado adequadas para fornecer o embasamento dos valores que serão propostos para o imóvel em análise o que indicará também a oferta e a demanda existentes para imóveis semelhantes. Será apresentada uma caracterização do seguimento de mercado do imóvel e uma análise em matriz SWOT com a indicação dos principais aspectos positivos, negativos, ameaças e oportunidades do imóvel neste seguimento.

Conclusão de valor

Os valores finais da propriedade serão definidos com base na ponderação de todos os dados levantados, expostos de maneira clara e objetiva no corpo dos trabalhos, permitindo a V.Sas. aferir o raciocínio desenvolvido pela equipe, incluindo a classificação dos métodos, normas e critérios técnicos e níveis de precisão adotados.



Normas de Avaliação

O trabalho proposto será realizado com base nas metodologias e procedimentos estabelecidos pela ABNT na NBR 14653 e suas partes 1 à 4 e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011. Também serão observadas as orientações do RICS no “Red Book”, e do International Valuation Standards Council – IVSC.

A metodologia a ser aplicada para a elaboração do Laudo é determinada em função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Podem ser utilizados um ou mais métodos simultaneamente, a critério do avaliador, para cumprir a determinação do valor objetivada nesta proposta. De acordo com a NBR 14653 as metodologias disponíveis para a avaliação são:

Método Comparativo

Por definição, o método comparativo consiste na determinação do valor de uma propriedade, obtido através de sua comparação com outros que apresentem características similares no tocante à situação (bairro, zoneamento), ao tempo e às características físicas (grau de aproveitamento, adequação ao meio, utilização).

Método Evolutivo (do Custo de Reprodução)

Por definição, o método evolutivo, ou como denominado anteriormente à nova norma, método do custo de reprodução, consiste na determinação do valor de uma propriedade, obtido o custo do terreno (através do método comparativo), e das benfeitorias (por meio de orçamentos sumários ou pormenorizados) iguais às que estão sendo avaliadas, considerando-se ajustes quanto à depreciação.

Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu potencial de aproveitamento para incorporação. Mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem, condições do mercado e restrições de uso e ocupação do solo, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método da Renda

Por definição, a propriedade objeto do estudo é considerada como um investimento/fonte de renda. Imóveis com essas características são normalmente comercializados de acordo com sua capacidade de produzir benefícios econômicos, que se apresentam sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador. Portanto, a análise do potencial de geração de renda da propriedade provém do conhecimento e instrução do investidor acerca dos procedimentos e dos riscos envolvidos. Isto posto, pode-se analisar as qualidades de tal propriedade enquanto investimento.

Condições Comerciais

Honorários



Nossos honorários para os serviços descritos nesta proposta serão de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), já inclusas despesas de execução e impostos.

#	Ativo	Honorários
1	Queimados/RJ	R\$ 12.000,00
2	Nova Iguaçu/RJ	R\$ 12.000,00
3	Taubaté/SP	R\$ 12.000,00

Nossos honorários para execução dos serviços não estão relacionados ao valor que será apurado no Laudo de avaliação.

Forma de Pagamento

- ✔ O pagamento ocorrerá em 02 (duas) parcelas, conforme descrito a seguir:
 - 50% mediante a assinatura deste documento;
 - 50% após a entrega do Laudo Completo.
- ✔ A forma de pagamento acima convencionada estará sujeita a alteração após análise de crédito do Contratante desta proposta, sendo certo que a não aceitação, pelo Contratante, de eventual nova forma de pagamento, ensejará, a critério da Cushman & Wakefield, a denúncia do presente instrumento, sem quaisquer ônus ou multas rescisórias para quaisquer das Partes.
- ✔ Ao aceitar essa proposta, o Contratante concorda que os valores acima são devidos à Cushman & Wakefield no ato do recebimento da nota fiscal, cujo pagamento deverá ocorrer em até 10 (dez) dias corridos, através de boleto bancário.
- ✔ Quando da entrega do laudo, a Cushman & Wakefield encaminhará correspondência eletrônica ao Contratante, visando à obtenção da confirmação da finalização do trabalho e consequente emissão da nota fiscal. Caso o Contratante não efetue esta confirmação no prazo de 2 dias, o faturamento e a entrega do laudo impresso serão realizados automaticamente, de acordo com os termos desta proposta.

Prazos



O prazo determinado para a entrega do trabalho proposto será de 20 (vinte) dias úteis para a entrega da Expectativa de Valor e 25 (vinte e cinco) dias úteis a entrega do Relatório Completo.

Os prazos propostos são contados a partir do dia subsequente à assinatura desta proposta, análise de crédito do Contratante, entrega de todos os documentos e requisitos necessários e vistoria do imóvel.

É importante mencionar que a entrega da Expectativa de Valor, está condicionada ao pagamento da 1ª parcela dos honorários, a ser enviada no momento da contratação com vencimento em 10 (dez) dias corridos.

Requisitos Necessários



Serão estritamente necessários para a confecção dos trabalhos os seguintes itens:

- ✔ Visita aos imóveis para vistoria técnica e documentação fotográfica;
- ✔ Cópias das matrículas e/ou escrituras atualizadas dos imóveis, dentro do prazo de validade após emissão (30 dias);
- ✔ Cópias dos IPTU's atualizados;
- ✔ Projeto(s) de arquitetura e implantação (em cópia digital e/ou impressa);
- ✔ Quadro de áreas detalhado (área de terreno e construída por bloco); e
- ✔ Cópia do Diagnóstico Ambiental e Mapa de Restrições (caso existam); e
- ✔ Cópia dos contratos, licenças e outros documentos pertinentes para o estudo.

E outras informações que a Cushman & Wakefield julgar necessárias para avaliação da propriedade.

Itens Não Inclusos



- ✔ Os serviços de outros profissionais, como advogados, arquitetos e engenheiros (para serviços diferentes da valoração do(s) imóvel(eis) desta proposta), não fazem parte dos serviços da Cushman & Wakefield, embora possam trabalhar sob sua orientação.
- ✔ Nossa remuneração inclui todas as despesas necessárias à prestação dos serviços, exceto eventuais despesas com cópias de plantas e documentos, despachantes ou eventuais emolumentos pagos a órgãos públicos. Estas despesas se necessárias serão acordadas previamente com o Contratante.

Condições Gerais



- ✔ A responsabilidade sobre a posição dos documentos fiscais e legais da propriedade é inteiramente do proprietário. No caso de alguma irregularidade ou outros detalhes, os mesmos nos devem ser comunicados antes do início do processo.
- ✔ A Cushman & Wakefield se compromete a não divulgar e não permitir que seus empregados, representantes ou terceiros contratados para execução dos serviços, divulguem a terceiros, direta ou indiretamente, a qualquer época, de forma escrita ou verbal, sem o conhecimento e autorização prévia, expressa e específica do Contratante, qualquer conteúdo de documento, informação ou conhecimento de natureza técnica, administrativa ou comercial relativo ao imóvel objeto da avaliação, aos quais possam vir a ter acesso em virtude desta prestação de serviços, comprometendo-se a manter absoluto sigilo e confidencialidade sobre as mesmas;
- ✔ A Cushman & Wakefield se compromete a não praticar e não permitir que seus empregados, representantes ou terceiros contratados para execução dos serviços pratiquem atos que possam interferir, negativamente, na imagem interna e/ou externa do Contratante ou do empreendimento avaliado.
- ✔ O Contratante, compromete-se a não divulgar sob hipótese alguma, sem autorização expressa e específica da Cushman & Wakefield, o conteúdo, os valores propostos, escopo e formato, total ou parcial, da presente proposta, ou qualquer outro tipo de análise ou estudo preliminar que a acompanhe. Podendo, entretanto, a Cushman & Wakefield referir-se aos serviços aqui realizados, direta e indiretamente, em relação a qualquer produto, serviços ou publicação, de caráter publicitário ou institucional.
- ✔ As Partes declaram que conhecem e que cumprirão a Lei da Empresa Limpa (Lei nº 12.846/13), bem como a de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e de Defesa da Concorrência vigentes no Brasil e que, do mesmo modo, tiveram acesso ao Código Global de Conduta Cushman & Wakefield e às leis que regem o relacionamento com terceiros inerentes ao combate ao suborno e à corrupção e que, no cumprimento das obrigações ora assumidas, concordam com seus termos e que adotarão o padrão de conduta ética em suas ações e decisões em conformidade com os princípios e preceitos ali descritos.
- ✔ O Laudo de Avaliação destinar-se-á exclusivamente à finalidade indicada pelo Contratante, conforme item Escopo dos Serviços, subitem Finalidade da avaliação.
- ✔ Caso a finalidade da avaliação seja “garantia bancária” junto ao Banco Itaú S.A. o(a) CONTRATANTE desde já autoriza o banco, de forma rasa e irrevogável, a acompanhar a produção e desenvolvimento do Laudo junto à CONTRATADA, única e exclusivamente para o fim de verificar e apontar eventuais correções no mesmo.
- ✔ O Laudo de Avaliação não pode ser publicado, ou divulgado, total ou parcialmente a terceiros, a não ser que autorizado por escrito pela Cushman & Wakefield, quanto a forma e contexto em que ele aparecerá. Ainda na reprodução de qualquer informação para uso interno da Contratante, a fonte deverá ser sempre citada, sob pena de a Contratante ser responsabilizada civil e criminalmente pelos direitos autorais violados.

- ✔ A Cushman & Wakefield possui seguro de responsabilidade civil profissional contra danos materiais comprovadamente causados por erros referentes ao exercício de suas atividades através de apólice de seguros contratada junto à companhia seguradora de primeira linha.
- ✔ Em caso de descumprimento da avença, a parte inadimplente ou faltosa arcará com uma multa compensatória da ordem de 10% do valor contratado, sendo certo que referida multa corresponde a toda a quantia devida à parte inocente, inclusive perdas e danos. A responsabilidade da Contratada limita-se aos danos diretos, até o valor deste contrato, comprovadamente ocasionados na execução dos serviços.
- ✔ Caso a CONTRATANTE deseje rescindir o presente contrato injustificadamente antes de seu vencimento, deverá pagar à CONTRATADA, a título de “abort fee”, os seguintes percentuais rescisórios:
 - 10% do valor dos serviços, caso o pedido de rescisão seja feito anteriormente à realização da vistoria do imóvel;
 - 50% do valor dos serviços, caso o pedido de rescisão seja feito durante/após a realização da vistoria do imóvel;
 - 100% do valor dos serviços, caso o pedido de rescisão seja feito após 10 dias corridos da contratação;

Aceite



- ✔ A CUSHMAN & WAKEFIELD possui parceria com a DocYouSign (www.docusign.com.br) plataforma para assinatura eletrônica de documentos. Esta solução agiliza o processo de assinatura das empresas e reduz custos como impressão e expedição de documento. A assinatura eletrônica de contratos é regulamentada pela Medida Provisória 2.220-2 de 24 de agosto de 2001. A assinatura eletrônica via DocYouSign é oferecida gratuitamente ao nosso cliente para efetivação dos contratos.
- ✔ Para prosseguir com o aceite eletrônico desta proposta basta enviar-nos as informações solicitadas no email.
- ✔ Após seu aceite, esta proposta, devidamente assinada pelas partes envolvidas, se converterá, automaticamente em Contrato de Prestação de Serviços de Avaliação, para todos os fins e efeitos legais.
- ✔ Fica eleito o Foro desta Capital, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias relativas a este documento.
- ✔ As Partes estabelecem que este instrumento será assinado (i) em duas vias de igual teor e forma, juntamente com as duas testemunhas adiante assinadas, ou (ii) eletronicamente, seguindo às disposições da Medida Provisória 2.220-2 de 24 de agosto de 2001.

Validade

O presente documento tem validade de 30 dias.

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Director
Valuation & Advisory, South America
rogerio.cerreti@cushwake.com

Bruno Moreira
Business Dev. Manager
Valuation & Advisory, South America
bruno.moreira@cushwake.com

Para aceitar esta proposta AP - 21-66032-900014.2, favor preencher os dados do Contratante abaixo e assinar eletronicamente via plataforma DocYouSign.

Razão Social Contratante:

CNPJ:

Endereço completo:

Telefone:

Representante legal (Nome completo e RG):

Assinatura eletrônica do representante legal:

Assinatura eletrônica do jurídico (caso necessário validação):

Pessoa do financeiro que receberá a nota fiscal e-mail para envio da nota fiscal

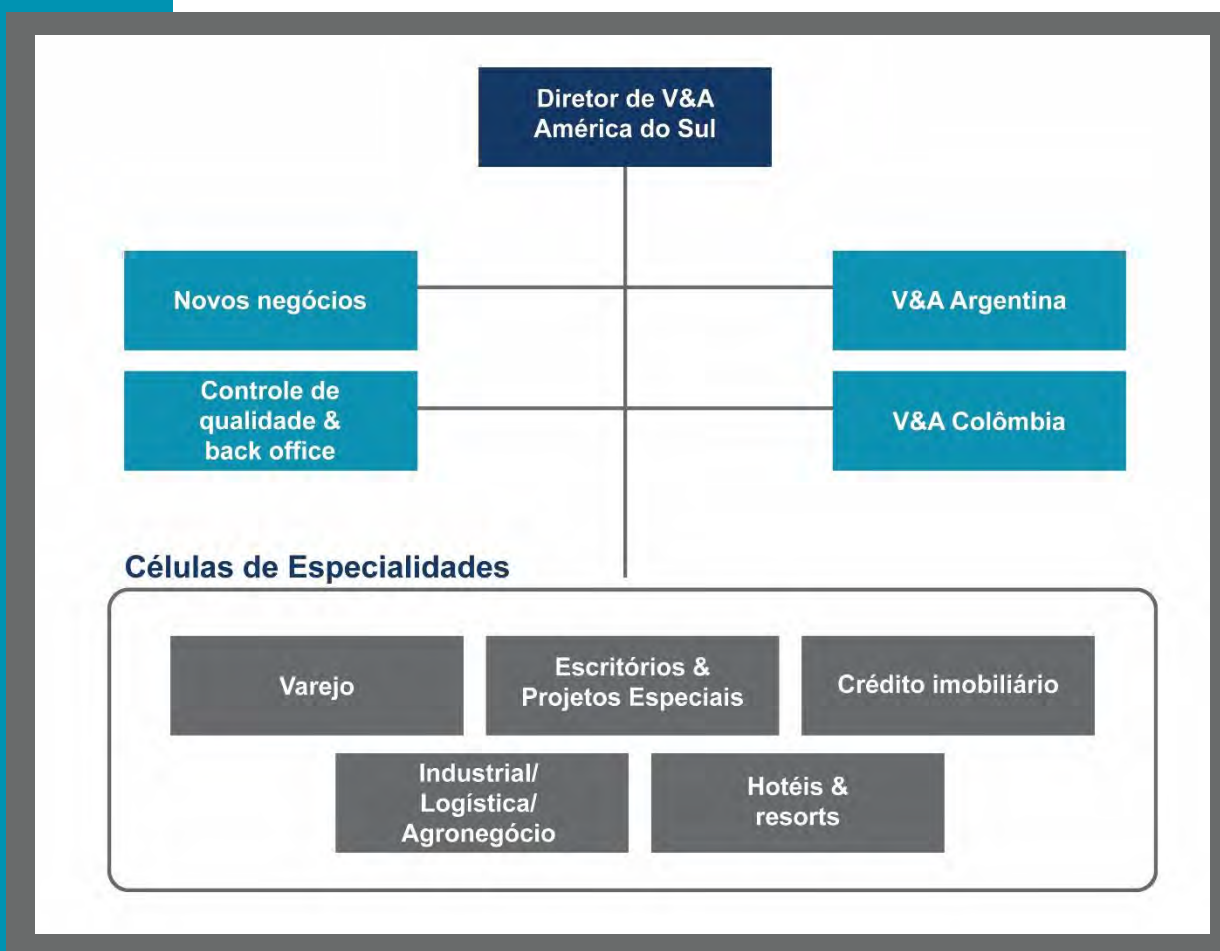
Data:

Testemunhas:

Nome/RG: _____

Nome/RG: _____

Estrutura organizacional da América do Sul



Equipe de coordenação deste trabalho



ROGÉRIO CERRETI

DIRETOR AMÉRICA DO SUL, MRICS | VALUATION & ADVISORY

FUNÇÃO & RESPONSABILIDADES

Rogério Cerreti, é Diretor América do Sul na Cushman & Wakefield, divisão de Avaliação & Consultoria Imobiliária.

O time de Valuation & Advisory é formado por aproximadamente 70 profissionais dedicados a diferentes tipos de especialidades: Escritórios, Industrial, Logístico, Agronegócio, Varejo, Residencial, Hotéis e Estudos de Mercado.

Em 2018, este time foi responsável por avaliar aproximadamente 22.000 propriedades com o valor total estimado em USD\$ 35 bilhões, envolvendo diversos tipos de propriedades.

EDUCAÇÃO & AFILIAÇÕES

- Bacharel em Arquitetura e Planejamento Urbano pela Universidade Belas Artes, 1997
- Especialização em Engenharia de Avaliação pelo IBAPE – SP, 1997
- Pós-graduação em Negócios Imobiliários pela FAAP-SP, 2002
- Membro do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), desde 2012



WILLIAM DA SILVA GIL, MRICS, RICS REGISTERED VALUER

GERENTE – HEAD DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS INDUSTRIAIS,
LOGÍSTICOS E DE AGRONEGÓCIO | VALUATION & ADVISORY

FUNÇÃO & RESPONSABILIDADES

William da Silva Gil é o Gerente responsável pelas avaliações de imóveis industriais, logísticos e de agribusiness na Cushman & Wakefield.

Iniciou sua carreira em *Real Estate* como consultor imobiliário em 2007, tendo atuado também em locação e venda de imóveis comerciais (escritórios) e industriais (galpões e terrenos).

É responsável pela equipe de avaliação de ativos de logística de alto padrão dos principais incorporadores e fundos do mercado nacional, além da avaliação de portfólios de grandes grupos industriais. É responsável também pela coordenação de célula de agribusiness, que realiza avaliações de propriedades rurais para grandes grupos e securitizadoras de crédito.

PRINCIPAIS PROJETOS

- Global Logistic Properties (GLP):
 - Portfólio de três FII's com mais de 80 galpões logísticos;
- Bresco:
 - Portfólio com diversas propriedades logística e terrenos para desenvolvimento;
- Cone Suape:
 - Estudo de mercado para 22.000.000 m² de *landbank* no estado de Pernambuco, Brazil.

EDUCAÇÃO & AFILIAÇÕES

- Administrador de Empresas - Escola de Administração de Empresas de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas (FGV EAESP), 2006;
- MBA em Desenvolvimento Imobiliário - Fundação para a Pesquisa Ambiental da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FUPAM – FAU/USP), 2012;
- Membro e Avaliador Certificado pela RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), 2016.

Nossa Referência: P 0103 00 2021

Elaboração de Laudo de Avaliação de imóveis

São Paulo, 9 de janeiro de 2021

Sra. Camila Garbieri

INDIGO INVESTIMENTOS DTVM

Na qualidade de Administrador do Fundo acima

AQ3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Atendendo solicitação de V.Sas., apresentamos a seguir nossa proposta de serviços de elaboração de laudo de avaliação de imóveis – portfólio, conforme item OBJETO DE AVALIAÇÃO da presente proposta.

Para atender legislação que rege atividades profissionais, a Horbia Partners – www.horbia.com.br - está registrada nos seguintes Conselhos Profissionais:

CAU - Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo sob o nº PJ43362-1.

CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o nº 2205024.

CORECON – Conselho Regional de Economia – SP - 2º Região, sob o nº RE/6.590.

Nossos serviços têm o respaldo da experiência de nossos partners, os quais têm atendido clientes no Brasil e no exterior que estejam sujeitos às normativas:

FASB - Financial Accounting Standards Board

IFRS – International Financial Reporting Standards

IASB - International Accounting Standards Board

CVM - Comissão de Valores Mobiliários

ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais

Desde já permanecemos ao dispor para quaisquer esclarecimentos eventualmente necessários.

HORBIA PARTNERS
Tangible Assets Valuation Group

NOSSA EMPRESA

Horbia Partners é um Grupo associado de gestão econômica e desenvolvimento patrimonial e empresarial. Nosso alcance é internacional por sermos associados à American Consult Inc., com sede em Miami - EUA e escritórios na Cidade do Panamá – Panamá e Caracas – Venezuela.

www.american-consult.com

Notória por sua independência, decisões tecnicamente fundamentadas e análises baseadas nos mais atuais conceitos de gestão econômica de empresas e negócios, tem como foco a geração de resultados através do emprego de soluções eficazes para seus clientes.

Nossa experiência profissional é lastreada nos mais de mil e duzentos laudos já elaborados para vários clientes, em especial e na sua absoluta maioria Fundos de Investimento Estruturados.

Nossos profissionais empregam seu vasto expertise, inclusive internacional para obtenção das melhores soluções para nossos clientes de forma imparcial e precisa. Nossos laudos são elaborados de forma a atender compliance com as Instruções CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

Compliance

As relações de mercado e os ambientes regulados, como Fundos de Investimento, estão a cada dia mais controlados pelos Órgãos competentes. Assim, criamos um departamento de compliance inflexível e com alto nível de exigência.

Trabalhar com compliance, significa estar absolutamente em linha com normas, controles internos e externos, além de todas as políticas e diretrizes estabelecidas para o seu negócio.

É a atividade de assegurar que a empresa está cumprindo à risca todas as imposições dos órgãos de regulamentação, dentro de todos os padrões exigidos de seu segmento. E isso vale para as esferas trabalhista, fiscal, contábil, financeira, ambiental, jurídica, previdenciária, ética etc.

Nossa formação corporativa e a crescente pressão externa pela adoção de padrões éticos, que gere valor a todos os seus stakeholders, nos impulsionou para a criação de programas preventivos e de monitoramento constante.

A Horbia, em compliance com a Norma Técnica ABNT 14.653-1, atende o preconizado em seu item 6.6, de não participar de competições que aviltem honorários profissionais.

Nossos honorários são compatíveis com o escopo de serviço, nível técnico e experiência dos profissionais empregados no seu desenvolvimento.

Atuamos basicamente em quatro áreas:

Avaliação de ativos tangíveis

Avaliação de ativos intangíveis

Desenvolvimento Imobiliário

Auditoria de lastro de Fundos de Investimento em direitos Creditórios

Avaliamos:

Imóveis urbanos e rurais, comerciais, residenciais e industriais

Empreendimentos de base imobiliária

Máquinas e Equipamentos

Ferramental

Indústrias e instalações Industriais

Veículos em geral e de movimentação de carga

Embarcações e aeronaves

Culturas agrícolas

Florestas e reflorestamentos

Jazidas minerais

Investimentos de e em Fundos de Participações e demais

Valor econômico de fundos, empresas, contratos e negócios

Impairment – Análise e avaliação de capacidade de retorno de ativos

Patrimônio Líquido

Goodwill

Marcas e patentes incluindo direitos autorais

Ágio decorrente de expectativas de lucros futuros

Investimento em desenvolvimento e pesquisa

Capital intelectual

Propriedade Intelectual sobre softwares entre outros

Fundo de Comércio

Carteira de clientes

 SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP CERTIDÃO DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA Número da Certidão: CI - 2175428/2019 Válida até: 31/03/2020 Processo (Sipro): F-002169/2019 CERTIFICAMOS, que a pessoa jurídica abaixo citada se encontra registrada neste Conselho, para atividades técnicas limitadas à competência legal de seus responsáveis técnicos, nos termos da Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966. CERTIFICAMOS, ainda, face ao estabelecido no artigo 68 da referida Lei, que a pessoa jurídica mencionada, bem como seus responsáveis técnicos anotados não se encontram em débito com o CREA-SP. CERTIFICAMOS, mais, que a certidão não concede à empresa o direito de executar quaisquer serviços técnicos sem a participação real, efetiva e insusceptível dos responsáveis técnicos abaixo citados, e que perderá a sua validade se ocorrer qualquer modificação nos dados cadastrais nela contidos, após a data de sua expedição. Razão Social: HORBIA PARTNERS CONSULTORIA EIRELI CNPJ: 32.618.742/0001-71 Endereço: Rua QUINZE DE NOVEMBRO, 200 20º ANDAR CENTRO 01013-000 - São Paulo - SP Número de registro no CREA-SP: 2205024 Data do registro: 29/05/2019 Capital Social: R\$ *****110.000,00 reais Observação: Restrição de Atividades ref. ao obj. social, conf. Instr. vigente. EXCLUSIVAMENTE PARA AS ATIVIDADES DE ENGENHARIA CIVIL Objetivo Social: Prestação de serviços de consultoria em avaliações de ativos tangíveis, bem como estudos imobiliários, avaliação patrimonial de imóveis, máquinas e equipamentos, ferramental e instalações industriais, avaliação de ativos intangíveis tais como avaliação econômica de empresas, "goodwill", carteira de negócios e clientes, contratos que gerem recebíveis, pontos comerciais, marcas, patentes, capital intelectual e demais ativos intangíveis. 1 - ÁREA DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES: Avaliação de ativos tangíveis - imóveis urbanos e rurais, industriais, comerciais e residenciais, empreendimentos de base imobiliária em geral, terrenos, edificações e benfeitorias, máquinas e equipamentos, ferramental, móveis e utensílios. 2- ÁREA ECONÔMICO FINANCEIRA: Avaliação econômica de empresas, negócios, capital intelectual e contratos. 3- ÁREA DE ARQUITETURA E URBANISMO: Serviços de arquitetura e urbanismo - Avaliação de imóveis. Responsável(is) Técnico(s): Página: 1 de 2	 SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP Continuação da Certidão: CI - 2175428/2019 Página: 2/2 Nome: YNAIA VICENTE DUARTE SILVA Título(s) e atribuição(ões): ENGENHEIRA CIVIL Do artigo 7º da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA. Origem do Registro: CREA-SP Número do Registro (CREASP): 5063157020 Registro Nacional: 2608236642 Data de Início da Responsabilidade Técnica: 29/05/2019 A presente certidão tem validade até 31 de março de 2020, prazo limite para a empresa e/ou profissional(is) quitar(em) a anuidade do exercício de 2020. ***** Esta certidão não quita nem invalida qualquer débito ou infração em nome da empresa e/ou profissional(is), e perderá sua validade caso ocorram quaisquer alterações em seus dados acima descritos. A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(s) autor(a) à competente ação penal e/ou processo ético respectivo. A autenticidade desta certidão deverá ser verificada no site: www.creasp.org.br Código de controle da certidão: da1504c7-08c6-42ce-9a5e-131c861072b. Situação cadastral extraída em 18/11/2019 08:58:58. Emitida via Serviços Online. Em caso de dúvidas, consulte 0800171811, ou site www.creasp.org.br, link Atendimento/Fale Conosco, ou ainda através da unidade UGI CAPITAL CENTRO, situada à Rua: VINTE E QUATRO DE MAIO, 104, 100. ANDAR, CENTRO, SÃO PAULO-SP, CEP: 01041-000, ou procure a unidade de atendimento mais próxima. SÃO PAULO, 18 de novembro de 2019 Página: 2 de 2
Página 1/2  Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA JURÍDICA Lei nº 12.279 de 31 de Dezembro de 2010 CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA JURÍDICA Nº 0000000542410  CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA JURÍDICA (Validade: 05/05/2020) CERTIFICAMOS que a empresa mencionada encontra-se registrada neste Conselho, nos termos da Lei 12.279/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que a Empresa não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, estando habilitada a exercer suas atividades, circunscrita às (s) atribuição(ões) de seu(s) responsável(is) técnico(s). INFORMAÇÕES DO REGISTRO Razão Social: HORBIA PARTNERS CONSULTORIA EIRELI Data do Ato Constitutivo: Data da Última Atualização do Ato Constitutivo: Data de Registro: 19/05/2019 Registro CAU: F-43956-1 CNPJ: 32.618.742/0001-71 Objeto Social: O objeto da empresa individual será a prestação de serviços de consultoria em avaliações de ativos tangíveis, bem como estudos imobiliários, avaliação patrimonial de imóveis, máquinas e equipamentos, ferramental e instalações industriais, avaliação de ativos intangíveis tais como avaliação econômica de empresas, "goodwill", carteira de negócios e clientes, contratos que gerem recebíveis, pontos comerciais, marcas, patentes, capital intelectual e demais ativos intangíveis. 1. Área de Engenharia de Avaliações: Avaliação de ativos tangíveis - imóveis urbanos e rurais, industriais, comerciais e residenciais, empreendimentos de base imobiliária em geral, terrenos, edificações e benfeitorias, máquinas e equipamentos, ferramental, móveis e utensílios. 2. Área Econômico Financeira: Avaliação econômica de empresas, negócios, capital intelectual e contratos. 3. Área de Arquitetura e Urbanismo: Serviços de arquitetura e urbanismo conforme resolução CAUBR 21/2012 - Avaliação de imóveis. Atividades econômicas: ATIVIDADES TÉCNICAS RELACIONADAS À ENGENHARIA E ARQUITETURA (LÃO) EXERCIDAS ANTERIORMENTE Capital social: R\$ 110.000,00 Última atualização do capital: 31/01/2016 RESPONSÁVEIS TÉCNICOS Nome: CAMILA CRISTHIANA BATELLOCCI Título: Arquiteta e Urbanista Início do Contrato: 22/05/2019 Número do RRT: 047723 Tipo de Vínculo: PRESTADOR DE SERVIÇOS Designação: Profissional responsável pelos serviços prestados referentes à layout e avaliação de imóveis. OBSERVAÇÕES - A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(s) autor(a) à competente ação penal. - CERTIFICAMOS que caso ocorra(n) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) nesse documento, esta Certidão perderá a sua validade sem qualquer efeito. - Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos. - Válida em todo o território nacional. Página 1/2	Página 2/2  Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA JURÍDICA Lei nº 12.279 de 31 de Dezembro de 2010 CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA JURÍDICA Nº 0000000542410  CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA JURÍDICA (Validade: 05/05/2020) CERTIFICAMOS que a empresa mencionada encontra-se registrada neste Conselho, nos termos da Lei 12.279/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que a Empresa não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, estando habilitada a exercer suas atividades, circunscrita às (s) atribuição(ões) de seu(s) responsável(is) técnico(s). INFORMAÇÕES DO REGISTRO Razão Social: HORBIA PARTNERS CONSULTORIA EIRELI Data do Ato Constitutivo: Data da Última Atualização do Ato Constitutivo: Data de Registro: 19/05/2019 Registro CAU: F-43956-1 CNPJ: 32.618.742/0001-71 Objeto Social: O objeto da empresa individual será a prestação de serviços de consultoria em avaliações de ativos tangíveis, bem como estudos imobiliários, avaliação patrimonial de imóveis, máquinas e equipamentos, ferramental e instalações industriais, avaliação de ativos intangíveis tais como avaliação econômica de empresas, "goodwill", carteira de negócios e clientes, contratos que gerem recebíveis, pontos comerciais, marcas, patentes, capital intelectual e demais ativos intangíveis. 1. Área de Engenharia de Avaliações: Avaliação de ativos tangíveis - imóveis urbanos e rurais, industriais, comerciais e residenciais, empreendimentos de base imobiliária em geral, terrenos, edificações e benfeitorias, máquinas e equipamentos, ferramental, móveis e utensílios. 2. Área Econômico Financeira: Avaliação econômica de empresas, negócios, capital intelectual e contratos. 3. Área de Arquitetura e Urbanismo: Serviços de arquitetura e urbanismo conforme resolução CAUBR 21/2012 - Avaliação de imóveis. Atividades econômicas: ATIVIDADES TÉCNICAS RELACIONADAS À ENGENHARIA E ARQUITETURA (LÃO) EXERCIDAS ANTERIORMENTE Capital social: R\$ 110.000,00 Última atualização do capital: 31/01/2016 RESPONSÁVEIS TÉCNICOS Nome: CAMILA CRISTHIANA BATELLOCCI Título: Arquiteta e Urbanista Início do Contrato: 22/05/2019 Número do RRT: 047723 Tipo de Vínculo: PRESTADOR DE SERVIÇOS Designação: Profissional responsável pelos serviços prestados referentes à layout e avaliação de imóveis. OBSERVAÇÕES - A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(s) autor(a) à competente ação penal. - CERTIFICAMOS que caso ocorra(n) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) nesse documento, esta Certidão perderá a sua validade sem qualquer efeito. - Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos. - Válida em todo o território nacional. Página 2/2



DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

MARCO AURELIO HARDT, Economista devidamente registrado(a) no Conselho Regional de Economia da 2ª Região - SP sob nº 36631 e em dia com suas anuidades, residente à RUA Dr ROBERTO FEIJÓ Nº 27, Complemento, Bairro: ITAPEMA declara para todos os fins de direito que assume, à partir desta data, a responsabilidade pelos serviços técnicos de natureza econômico-financeira da Empresa HORBIA PARTNERS CONSULTORIA EIRELI, CNPJ Nº: 32.618.742/0001-71 com sede em SÃO PAULO à RUA QUINZE DE NOVEMBRO 200 - ANDAR 20 - CENTRO - CEP 01013-000, em cumprimento ao que determina a Consolidação da Legislação do Conselho Federal de Economia.

Declara ainda ao **CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA – 2ª REGIÃO – SP**, que responsabiliza-se pela comunicação, por escrito, de todas as alterações e/ou irregularidades de natureza técnica econômico-financeira, que se processarem na empresa, e ainda, aquelas que se referirem às alterações do Capital Social, endereços, denominação social, objetivos sociais e outras, encaminhando ao CORECON-SP os documentos comprobatórios dessas alterações, no prazo previsto pela Consolidação da Legislação do Conselho Federal de Economia, sob pena de infração às disposições legais vigentes.

A responsabilidade ora assumida somente cessará quando, por escrito, for comunicado ao CORECON-SP essa decisão, em documento firmado pelo(a) Economista responsável e com o "ciente" da empresa interessada.

São Paulo, 11 de FEVEREIRO de 2020.

Economista Responsável

Criado no site CORECON SP dia 11 de Fevereiro de 2020 às 15h22

Rua Líbero Badaró, 425 - 14º andar - Centro - Cep 01009-905 - São Paulo SP (11) 3291-8700 / (11) 3291-8701

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Conforme relação de imóveis e SPEs abaixo, que nos foi enviada pelo solicitante. serão objeto de avaliação:

Item	FII informado Planilha Indigo	Proprietário Informado Laudo	Localização	Cidade
1	AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Av. Armando Morais Sarmento, 100	Queimados
2	AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Rua Otávio Paulino, 10	Nova Iguaçu
3	AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Av. Arscênio Riemma, 501	Taubaté

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do trabalho é a determinação do Valor de Mercado dos imóveis com base no Método da Renda e/ou Comparativo.

Valor de Mercado Compra/Venda

É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes para compra/venda.

METODOLOGIA

Os laudos serão elaborados de modo a atender as exigências estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Assim sendo, ele apresentará um resumo das discussões de dados, interpretação e análises que foram utilizadas no processo de avaliação para formar a nossa opinião sobre o valor dos bens em estudo.

NORMAS TÉCNICAS

A Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, através da NBR 14653-1 – Avaliação de Bens - Parte 1 – Procedimentos Gerais de abril de 2001 fixou as diretrizes básicas para a elaboração da NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.

Também utilizamos preceitos do IBAPE – Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia e da USPAP - Uniform Standards of Professional Appraisal Practice.

As Normas Técnicas estabelecem diretrizes para avaliação de bens, quanto à classificação da sua natureza; instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas; descrição das atividades básicas; definição da metodologia básica; especificação das avaliações; requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

Os preceitos das normas da ABNT são também interpretados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE - SP, além de extensa literatura afetas ao segmento de engenharia de avaliações. Os seguintes métodos podem ser aplicados. Entendemos que o método mais adequado para o trabalho solicitado é o Método da Renda para alguns imóveis e Comparativo para outros.

Método da Renda

Apropria-se o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

Método Comparativo de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, em relação ao bem em avaliação.

Aplicação da Metodologia

- A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.
- O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.
- No presente caso, optaremos pelos métodos da renda e comparativo.

NÍVEL DE PRECISÃO

O nível de precisão pretendido está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

ESCOPO DO TRABALHO

Vistoria

A Horbia realizará vistoria técnica e o levantamento fotográfico do imóvel e de suas imediações, verificando a situação atual e identificando fatores que possam influir nas análises técnicas e mercadológicas. Os seguintes itens deverão ser detalhadamente analisados na visita técnica:

- Terreno;
- Construções;
- Instalações e equipamentos;
- Lay out;
- Funcionalidade e integração dos espaços;
- Acessos.

Pesquisa de Mercado

A etapa de levantamento e pesquisa de mercado busca identificar propriedades concorrentes e classificar a infraestrutura local que possa influenciar o imóvel, assim como parâmetros mercadológicos que fundamentem os estudos de valor. Os seguintes tópicos serão analisados nessa etapa:

- Entorno;
- Circunvizinhança;
- Empreendimentos locais;
- Infraestrutura local (comercial, industrial e de serviços);
- Serviços públicos disponíveis;
- Acessos à localidade, além de outros que se mostrarem relevantes.

Análise Técnica

Após todas as análises e checagens preliminares, vistoria e pesquisa de mercado, a Horbia realizaria os estudos técnicos a fim de identificar o seu valor de mercado livre. Todas as análises serão embasadas com informações locais e regionais, buscado identificar com clareza as perspectivas futuras dos imóveis bem como suas chances de comercialização.

Apresentação do trabalho

Todas as análises serão apresentadas em forma de um relatório em formato A4, devidamente estruturado e confeccionado para melhor atender às necessidades do cliente, o qual poderá apresentar o seguinte conteúdo:

- Documentação;
- Mapas;
- Gráficos;
- Premissas e Cálculos;
- Apêndices gerais

COMPLIANCE INSTRUÇÃO CVM 472 – ANEXO 12

FINALIDADE DOS LAUDOS

A finalidade dos laudos é a marcar a mercado o valor dos imóveis na carteira do Fundo na data base de 31/12/2019. Para tanto o laudo será elaborado em compliance com Instrução Normativa CVM 472 em seu Anexo 12 e conterão, entre outras, as seguintes informações.

ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

Identificação do imóvel objeto da avaliação

Identificação do FII e de seu administrador

Datas de referência da presente e da última avaliação realizada do imóvel.

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina.

Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a Empreendimentos concorrentes.

Item 2 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.

Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel.

Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis.

Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (II) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (III) risco de vacância; (IV) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (V) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas.

O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar.

Se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores.

Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel.

Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador.

Itens 5 a 9 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.

Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;

Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

Itens 10 e 11 incluídos pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.

ELEMENTOS DE RESPONSABILIDADE

Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor.

Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise. Declaração do avaliador de que elaborou o laudo em consonância com as exigências desta Instrução.

Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo administrador, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação.

Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação.

CONDIÇÕES COMERCIAIS

Honorários e Condições de Pagamento

Das análises efetuadas, para avaliação dos três imóveis, propomos nossos honorários em R\$ 24.000,00 (dezesesseis mil reais).

Os honorários acima incluem todos os impostos e propomos que sejam pagos da seguinte forma:

- 50% (cinquenta por cento) no aceite da presente proposta
- 50% (cinquenta por cento) na entrega dos drafts dos laudos

Despesas

Todas as despesas necessárias à elaboração dos laudos estão inclusas nos honorários desta proposta e não gerarão nenhum custo adicional aos senhores.

Prazo

O prazo de entrega dos drafts dos laudos, dada a urgência do trabalho, será de até 07 (sete) dias úteis contados a partir da data de aceite da proposta, recebimento da parcela referente ao aceite, vistoria “in loco” do Empreendimento.

Validade da Proposta

A presente proposta tem 30 (trinta) dias úteis de validade.

Accepte

O aceite da proposta poderá ser formalizado com a assinatura de V.Sas. ao final da proposta.

Apresentação dos Laudos

Os Laudos serão apresentados em 1 (uma) via eletrônica em português.

Confidencialidade

Para a prestação dos serviços profissionais será mantido absoluto sigilo sobre todas as informações que tomarmos conhecimento, sob pena de responder pelas perdas e danos causados.

Esclarecemos que as informações relativas aos documentos, procedimentos e serviços a serem prestados, não serão divulgadas, no todo ou em parte, mantendo-se total sigilo e confidencialidade sobre elas.

CONCLUSÃO

Antes de apresentarmos nossas conclusões definitivas discutiremos com V.Sas., todas as etapas do trabalho, inclusive a metodologia aplicada, até chegarmos ao objetivo final. A presente proposta tem valor e efeitos de contrato para fins legais.

Assim, damos por encerrada esta proposta, composta de 13 (treze) páginas.

São Paulo, 9 de janeiro de 2021



Marcelo Solarino
Diretor Geral

HORBIA PARTNERS CONSULTORIA EIRELI
CNPJ: 32.618.742/0001-71

“DE ACORDO”: ____/____/____

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII



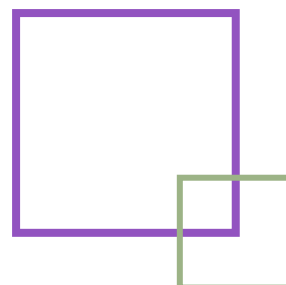
ipê avaliações

Proposta Comercial

RE032101.014.44203612918_V2

Laudo de Avaliação Imobiliária

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário



07/01/2021

Prezada Sra. Camila Garbieri,

Conforme solicitado, temos a satisfação de apresentar a nossa proposta para prestação de serviços de consultoria.

A IPÊ AVALIAÇÕES

A Ipê é uma empresa que atua no mercado há 10 anos, prestando serviços integrados em distribuição de fundos de investimentos e consultoria patrimonial para empresas no Brasil e exterior.

Comprometida com um rigoroso padrão de qualidade, a Ipê oferece um atendimento ágil e personalizado. Nossa grande experiência nos diversos setores da economia nos ajuda a identificar com clareza as necessidades de sua empresa, e propor soluções simples e inteligentes que atendam aos requisitos do seu negócio.

Nossas avaliações e serviços de consultoria econômico-financeira são feitas por uma equipe multidisciplinar, altamente qualificada e atualizada com as mudanças e necessidades do mercado, respeitando as normas previstas nas instruções do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e do *International Financial Reporting Standards* (IFRS).

SETORES DE ATUAÇÃO

Atuamos em empresas de diversos portes e nos mais variados setores da economia.

	AGRONEGÓCIO		JURÍDICO		IMOBILIÁRIO
	COMÉRCIO E SERVIÇOS		ÓLEO E GÁS		INDÚSTRIA
	CONSTRUÇÃO E INFRAESTRUTURA		REAL ESTATE		TECNOLOGIA E TELECOM
	ENERGIA		RECURSOS NATURAIS		TRANSPORTE E LOGÍSTICA
	FUNDOS DE INVESTIMENTOS		SERVIÇOS FINANCEIROS		

NÚMEROS DA IPÊ AVALIAÇÕES

Alguns números da Ipê Avaliações apurados em 2018.

R\$ 18 Bilhões em ativos

Avaliados em 2018

+300 empresas avaliadas

Em todo Brasil

100% aprovados

Dos números apurados defendidos com auditorias

POR QUE IPÊ AVALIAÇÕES?

Reconhecimento no Mercado

Nossas avaliações são de alta confiabilidade, idoneidade e reconhecidos pelo mercado.

Atendimento Nacional

Atendimento local personalizado, garantindo uma melhor relação de custo-benefício.

Equipe Multidisciplinar

Profissionais com larga experiência na avaliação de terrenos, áreas rurais e suas benfeitorias alocadas, salas comerciais e imóveis industriais.

Normas e Padrões Técnicos

Avaliações fundamentadas em normas e prescrições da CVM, ABNT - A

NOSSOS CLIENTES



1. Escopo do projeto

Entendimento da Situação:

Conforme entendimentos mantidos, a Indigo Investimentos DTVM pretende realizar a avaliação de três ativos imobiliários do AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário. Para isso, procurou a Ipê Avaliações para a realização desse serviço.

Descrição do Projeto

Determinação do valor de mercado de três imóveis com as seguintes características:

1. Rua Otávio Paulino, nº 10, Cerâmica (Posse), Cidade de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro;
2. Avenida Armando Moraes Sarmento, nº 100, no Distrito Industrial de Queimados, Cidade de Queimados, Estado do Rio de Janeiro;
3. IMÓVEL INDUSTRIAL situado na Av. Arcênio Riemma, nº 501, Distrito Industrial do Una, Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo.

2. Metodologias

Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

Trata-se de um método que define o valor do imóvel avaliado, por meio da comparação de imóveis semelhantes colocados à venda na região, considerando a aplicação de um coeficiente de ajustes para homogeneização dos fatores quanto às características dos imóveis comparados.

Método da capitalização de renda

Utilizado para avaliar um imóvel, analisando-se o bem com base na capitalização de sua renda. Isso, considerando-se a renda real, ou a que se espera obter (renda prevista) de acordo com a NB-502/89 – ABNT).

3. Vistoria Técnica

A vistoria técnica do imóvel deverá ser efetuada por um avaliador da Ipê Avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados. Serão registradas também as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes que possam vir a afetar o valor do bem avaliado.

Documentação Necessária

- Matrícula atualizada do imóvel;
- Planta atualizado do imóvel;
- Demonstrativos financeiros das SPEs na data base da avaliação;
- Fluxo dos pagamentos dos aluguéis.

Caso a documentação e/ou informações necessárias ao desenvolvimento do trabalho proposto não sejam fornecidas pelo cliente, e sua obtenção ou elaboração resulte de horas adicionais de trabalho da equipe Ipê envolvida no

projeto, as referidas horas serão apuradas e cobradas conforme tabela de valor hora/homem vigente. O mesmo ocorrerá quando a documentação ou informações forem substituídas após o início da execução do projeto.

Qualquer trabalho não descrito no escopo da presente proposta, direta ou indiretamente relacionado ao escopo aqui proposto, que venha a ser realizado pela Ipê por solicitação do Cliente, será cobrado como horas adicionais de trabalho da equipe Ipê envolvida no projeto ou, caso solicitado, poderá ser objeto de nova proposta. As referidas horas serão apuradas e cobradas conforme tabela de valor hora/homem vigente.

O escopo da proposta inclui 04 horas para esclarecimentos à Auditoria, ou comitê de investimentos. As horas adicionais que se fizerem necessárias serão cobradas conforme tabela de valor hora/homem vigente.

4. Apresentação do Serviço

O relatório final será apresentado sob a forma de Laudo Digital, ou seja, documento eletrônico em PDF – *Portable Document Format* e o documento impresso em uma via original.

5. Cronograma e Prazo

A Ipê Investimentos se compromete após o aceite dessa proposta e o recebimento dos honorários acordados, a entregar a minuta do laudo até 15 (quinze) dias úteis após a entrega de todas as informações e documentos solicitados. Ao receber a minuta do laudo, o cliente terá o prazo de até 5 (cinco) dias úteis para solicitar esclarecimentos e aprovar a minuta para emissão do laudo final.

6. Honorários e despesas extras

Os honorários profissionais para a execução dos serviços abrangendo todos os tributos (impostos, taxas, emolumentos, contribuições fiscais e parafiscais) correspondem a **R\$ 13.600,00 (treze mil e seiscentos reais)** a serem pagos da seguinte forma:

- ✓ 50% no aceite da presente proposta;
- ✓ 50% após o envio da minuta do laudo;

Na presente proposta, estão inclusas as visitas técnicas do avaliador aos imóveis, porém os custos deverão ser atendidos pelo demandante desse serviço.

7. Validade da Proposta

A presente proposta é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de sua apresentação.

8. Confidencialidade

A Ipê responsabiliza-se pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação às informações confidenciais que venha a conhecer por ocasião da execução dos serviços. Para efeitos desta proposta, serão consideradas informações confidenciais toda e qualquer informação a que a Ipê venha a ter acesso em função dos serviços a serem prestados, direta ou indiretamente. As informações confidenciais incluem todo o tipo de divulgação oral,

escrita, gravada e computadorizada ou divulgada por meio de qualquer outra forma pelo cliente ou obtida em observações, entrevistas ou análises, incluindo, apropriadamente e sem limitações, todas as composições, maquinários, equipamentos, registros, relatórios, esboços, uso de patentes e documentos, assim como todos os dados, compilações, especificações, estratégias, projeções, processos, procedimentos, técnicas, modelos e todas as incorporações tangíveis e intangíveis de qualquer natureza.

9. Aceite e Contrato

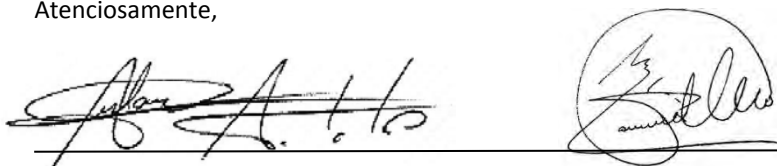
Aceita a proposta, deverá ser subscrita pelo Representante legal da empresa solicitante e restituída à empresa contratada, acompanhada de toda a documentação necessária para o início da realização dos trabalhos.

Restituída a presente proposta à contratada, adquire, a mesma, forma de contrato, nos moldes da legislação civil em vigor.

E por estarem justos e acertados, os representantes legais das empresas assinam a presente proposta, que será automaticamente convertida em contrato de prestação de serviços, com 06 folhas e 02 vias.

Aguardando um pronunciamento de V.S.as, subscrevemo-nos,

Atenciosamente,



Ipê Investimentos Avaliações e Consultoria Empresarial Ltda

AISLAN ARIEL TITO

Diretor de Consultoria

CORECON/SP 36.260

FÁBIO MURAD

Diretor Comercial

CORECON/SP 34.940

Aceite: _____

Representante legal

Cargo:

CNPJ:

Testemunha 1:

CPF:

Testemunha 2:

CPF: