

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INFRA REAL ESTATE - FII**CNPJ/ME nº 18.369.510/0001-04****PROPOSTA DO ADMINISTRADOR**

A **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar – Torre A, Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INFRA REAL ESTATE - FII**, fundo de investimento inscrito no CNPJ/ME sob o nº **18.369.510/0001-04** (“Administradora” e “Fundo”, respectivamente), vem, pela presente, submeter aos Cotistas a seguinte matéria:

- (i) Deliberar sobre a contratação, para a realização de Avaliação Imobiliária para determinação do valor de mercado (valor justo) do terreno localizado na Rodovia Celso Garcia Cid, em Cambé/PR (Gleba Jacutinga), de uma das seguintes empresas, nos termos das propostas de prestação de serviços direcionadas ao Fundo, e observadas as determinações da CVM, conforme anexas à presente Proposta:
- a) **JLL Valuation & Advisory Services (Jones Lang LaSalle Ltda.)**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.999.856/0001-12, com sede na cidade e Estado de São Paulo, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 4º Andar (“JLL”);
 - b) **CBRE Consultoria Do Brasil Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 51.718.575/0001-85, com sede na cidade e Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 18º Andar (“CBRE”); ou
 - c) **Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.038.935/0001-83, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, à Alameda Araguaia, nº 2.044, Bloco 1 – Alphaville Industrial (“Cushman”).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) Por decisão do Colegiado da Comissão de Valores Mobiliários nº 34/2021, no âmbito do processo 19957.004079/2017-23 (SSE/GSEC-1), foi determinada a reclassificação do ativo Rio Jacutinga (“Ativo”), para ativo não circulante, como

**Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400**

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

São Paulo

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

www.trusteedtvm.com.br

propriedade para investimento, com mensuração a valor de custo, até que haja condições suficientes para a mensuração do valor justo com confiabilidade ou que o projeto inicialmente estabelecido seja completado;

- (ii) O Ativo foi reclassificado conforme determinação da CVM, bem como as demonstrações financeiras data-base de 30/06/2020 foram reemitidas, ajustando retrospectivamente o saldo de abertura do início do último exercício apresentado de forma comparativa, em linha com o que requer o Pronunciamento Técnico CPC 23, reapresentando, ainda, todos os informes mensais, trimestrais e anuais.
- (iii) Diante da possibilidade da marcação do Ativo a valor justo, nos termos estabelecidos pela CVM, a Administrada em conjunto com o Gestor, diligenciaram junto ao Professor Eliseu Martins¹ e Professor Eduardo Flores², com o objetivo de consultar acerca da forma e critérios para precificação do Ativo, resultando da emissão da Nota Técnica (Anexo I), que concluiu de forma positiva pela possibilidade de remarcação do Ativo a valor justo em alinhamento com a decisão da CVM.

Com o objetivo de preservar os interesses do Fundo e de seus Cotistas, a Administradora e a Gestora, considerando o abaixo indicado, entendem que se faz necessária a contratação de prestador de serviço para realizar nova avaliação no terreno para que o terreno seja reclassificado, a fim de atender às exigências da CVM, as premissas das Nota Técnica e demais condições estratégicas do ativo, para, assim, determinar seu preço de mercado a valor justo.

Diante disso, foi solicitado às empresas descritas nos itens “a” a “c” acima, cujas propostas comerciais constam do Anexo II à presente Proposta do Administrador.

Anteriormente a tal solicitação, visando subsidiar a tomada de decisão dos cotistas, a Administradora solicitou para a Gestora um relatório de gestão, o qual foi devidamente enviado, e (i) estabeleceu como estratégia de utilização do terreno, a descontinuidade do Projeto Paraná Norte inicialmente planejado para abrigar condomínio logístico projeto inicialmente concebido, (ii) determinou como premissa a ser seguida de que o que o terreno de propriedade da Rio Jacutinga S A seja destinado à Valorização de Capital Propriedade Para Investimento e (iii) conclui que uma avaliação de mercado atualizada faz

¹ <http://lattes.cnpq.br/3474819542648296>

² <http://lattes.cnpq.br/9842531509262343>



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

São Paulo

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

www.trusteedtvm.com.br

se necessária, cabendo a tal avaliação observar todos os requisitos indicados pela CVM e pela Nota Técnica e considerando a nova destinação estabelecida.

Ainda, sem prejuízo do acima disposto, a referente avaliação servirá para o encaminhamento de tratativas comerciais com interessados na área.

E ainda, consta do relatório da Gestora: *Tendo em vista que a CVM determinou que o valor do terreno na carteira do Fundo seja contabilizado pelo seu valor de custo, e em função que o terreno é destinado, atualmente, à Valorização de Capital Propriedade Para Investimento, o Gestor entende necessária, inclusive pela fundamentação dada pela Nota Técnica, a contratação de empresa de avaliação imobiliária especializada para o conhecimento de seu valor de mercado (ou valor justo). Pondera, ainda, que o novo laudo seja levado ao conhecimento da CVM para eventual marcação a mercado na carteira do Fundo.*

A Administradora partilha do entendimento da Gestora, no sentido de a contratação ser requisito prévio para a nova avaliação para o Ativo, visando sua reprecificação de valor de custo para valor justo.

É importante ressaltar que, se aprovada no âmbito da presente Assembleia, referida contratação e emissão do laudo não traz garantia reprecificação no valor do ativo e, conseqüentemente, do patrimônio do Fundo.

Eventuais ajustes de reprecificação que se fizerem necessários no valor do ativo junto a carteira do Fundo, somente ocorrerão após submissão do material completo, inclusive Laudo, à apreciação da CVM, em consonância ao Ofício nº 91/2021/CVM/SSE/GSEC-1.

A matéria supramencionada será objeto de deliberação pelos Cotistas em Assembleia Geral Extraordinária, nos termos Edital de Convocação e Formulário de Manifestação de Voto encaminhados pela Administradora na presente data.

Os Cotistas devem se manifestar por meio do seu e-mail cadastrado junto à Administradora para **assembleiasfundos@trusteedvm.com.br**, impreterivelmente até às 18h do dia **12 de junho de 2023**, para que seu voto seja devidamente considerado, devendo utilizar-se da Manifestação de Voto, encaminhada junto ao Edital de Convocação e encaminhando todos os documentos ali mencionados.



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

São Paulo

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

www.trusteedvm.com.br

Ficarão a Administradora e a Gestora automaticamente autorizados a adotar toda e qualquer providência necessária para a implementação das deliberações da Assembleia.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários nos seguintes canais de comunicação:

ADMINISTRADORA

Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A, São Paulo/SP, CEP 04.538-133

Telefone: + 55 (11) 2197 – 4400;

E-mail para assuntos relacionados à Assembleia: assembleiasfundos@trusteedtvm.com.br;

E-mail para outros assuntos: juridicofundos@trusteedtvm.com.br

São Paulo, São Paulo, 25 de maio de 2023.

Atenciosamente,

TRUSTEE DTVM LTDA.

Administradora



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

São Paulo

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

www.trusteedtvm.com.br

Valuation & Advisory Services
JLL

Proposta de Avaliação Imobiliária

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

Gleba Jacutinga localizada em Cambé, PR



Carta de apresentação

São Paulo, 16 de maio de 2023

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477 - 11º andar - Torre A - Itaim Bibi
04538-133 - São Paulo, SP - Brasil

At.. **Sr. Octavio Pinheiro Canguçu Filho**

Fone: (11) 2197-4574 - E-mail: opinheiro@trusteedtvm.com.br

Ref.: Proposta de avaliação imobiliária

Prezado Octavio,

Primeiramente agradecemos a oportunidade em nome da JLL.

Temos imenso prazer em submeter à sua apreciação nossa proposta de serviços de avaliação imobiliária.

Com larga experiência na área, nossa equipe vem desenvolvendo diversos trabalhos de elevado padrão, o que nos confere competência comprovada para prestar os serviços apresentados adiante.

Desde já nos colocamos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,



Ricardo Mader Rodrigues

Valuation & Advisory Services

JLL - Brasil



Magno Stipkovic

Valuation & Advisory Services

JLL - Brasil

Conteúdo

1	Nossos diferenciais	4
2	Introdução.....	5
2.1	Objeto	5
2.2	Objetivo.....	5
3	Proposta técnica	6
3.1	Etapas	6
3.2	Levantamento de dados	6
3.3	Análise de mercado	7
3.4	Metodologia de avaliação	7
4	Proposta comercial	9
4.1	Condições comerciais	9
4.2	Apresentação do trabalho.....	9
4.3	Considerações	9
4.4	Prazo e entrega do relatório final	10
4.5	Validade da proposta	10
4.6	Cláusula de sigilo.....	10
4.7	Obrigações da contratante	11
4.8	Desistência.....	11
4.9	Responsabilidade civil.....	11
5	Termo de aceite	12

1 Nossos diferenciais

A JLL foi pioneira na oferta de serviços ligados a imóveis corporativos no mundo. Hoje sua plataforma fornece portfólio completo e integrado de serviços e soluções imobiliárias, seja no âmbito de um único projeto ou de um portfólio imobiliário difundido em várias regiões. O compromisso de modelar o nosso negócio com base nas práticas do mercado local e nas necessidades dos clientes, nos mantém na vanguarda do nosso setor de atuação.

Outras vantagens que agregam valor a este projeto:



Oferecemos **soluções sob medida** com boa relação custo/benefício, que ajudam nossos clientes a alcançarem resultados tangíveis. A partir do entendimento das necessidades do cliente, capacitação em pesquisa e ferramentas analíticas, ajudamos nossos clientes a tomarem decisões estratégicas certas.



Nossos **especialistas** mantêm nossos clientes na vanguarda, com análises, tendências e ideias atualizadas.



Utilizamos as **metodologias** mais adequadas para cada tipologia e objetivo, além de empregar as melhores práticas (best practices) para definição das premissas.



A **confiabilidade** é o principal atributo para a qualidade em serviços. Não compartilhamos dados de clientes com terceiros sem prévia autorização e somos imparciais na aferição de valores e demonstração de resultados.



Nossa cultura corporativa é baseada em fortes princípios de **ética profissional e de negócios**, sendo pelo décimo primeiro ano consecutivo, nomeados entre as “Empresas Mais Éticas do Mundo” pela lista do Instituto Ethisphere.

A JLL entende que sua experiência e conhecimento do mercado imobiliário, os investimentos constantes em pesquisa, o banco de dados e a possibilidade de gerar análises que consideram também a ótica do investidor, são fatores que agregam valor e diferenciação na presente proposta de avaliação imobiliária.

2 Introdução

2.1 Objeto

Gleba Jacutinga com área de terreno de 396.258,23 m², localizado na Rodovia Celso Garcia Cid (PR 445), em Cambé, PR.

2.2 Objetivo

A presente proposta tem como objetivo oferecer nossos serviços de avaliação imobiliária para apuração do valor de mercado para venda da propriedade supracitada

Assume-se como conceito de valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

3 Proposta técnica

3.1 Etapas

O trabalho será realizado através das seguintes etapas:



Levantamento de dados

- Recebimento de documentação da propriedade, IPTU, matrícula, plantas, etc.)
- Pesquisa de elementos comparativos
- Levantamento de informações sobre o entorno
- Vistoria da(s) propriedade(s)
- Visita a órgãos municipais para checar zoneamento



Análises

- Localização: acessos, infraestrutura urbana, circunvizinhança, transporte
- Propriedade: características físicas/técnicas
- Titulação e ocupação: análise da documentação fornecida, principais implicações de ônus
- Mercado: posicionamento da propriedade dentro do mercado local. Análise de tendências, oferta e demanda



Determinação de valor

- Definição de metodologia
- Levantamento de premissas
- Cálculos estatísticos ou financeiros
- Opinião de valor

3.2 Levantamento de dados

3.2.1 Pesquisa de mercado

Neste item, analisaremos o mercado concorrente, através dos seguintes tópicos:

- Circunvizinhança;
- Infraestrutura local (redes de abastecimento e serviços públicos, transportes, etc.);
- Acessos; e
- Oferta disponível.

3.2.2 Vistoria

A JLL designará profissional altamente qualificado para realizar vistoria técnica e levantamento fotográfico da(s) propriedade(s), verificando a situação geral e identificando pontos positivos e eventualmente negativos que possam influir nas análises técnicas e mercadológicas. Na eventual hipótese de ocorrerem situações fora do controle da JLL, que impeçam a realização da vistoria no Imóvel, a JLL buscará alternativas que possibilitem a prestação do serviço.

3.2.3 Documentação e informações necessárias

Solicitamos que sejam encaminhados à JLL, os seguintes documentos e informações:

1. Cópia do IPTU referente ao ano em exercício;
2. Cópia da certidão de matrícula junto ao CRI - Cartório de Registro de Imóveis;
3. Projetos de arquitetura e implantação (em cópia digital ou impressa);
4. Levantamento planialtimétrico do terreno (em cópia digital ou impressa); e
5. Nome, telefone e e-mail (se houver) do responsável para agendamento da vistoria.

Além destes documentos e informações, necessitaremos de acesso e liberdade para fotografar todas as áreas do imóvel.

Encaminhar aos cuidados de Magno Stipkovic por e-mail magno.stipkovic@am.jll.com.

3.3 Análise de mercado

Na determinação do valor de mercado da propriedade a JLL estudará e apresentará, quando relevante, os seguintes aspectos:

- Características da macro e micro localização: acessos gerais e imediatos, circunvizinhança, transportes, melhoramentos públicos existente e previstos, infraestrutura urbana e de serviços;
- Características físicas da propriedade;
- Aspectos legais contemplando leis de zoneamento, titulação (matrículas e/ou escrituras) e IPTU / ITR; e
- Panorama geral do mercado local: conceituando a região em linhas gerais, vocação, atratividade imobiliária, desenvolvimento recente, perspectivas futuras, patamares de valores praticados, etc.

3.4 Metodologia de avaliação

A escolha dos métodos de avaliação depende basicamente da tipologia da propriedade a ser avaliada e da disponibilidade de informações dentro do mercado local.

Para a avaliação da propriedade a JLL utilizará, a princípio, o método **comparativo direto de dados de mercado**.

Esse método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, topografia, aproveitamento, área, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, tanto em termos de valores de venda, quanto em termos de valores de locação, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

O trabalho será pautado pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT (NBR-14653) e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP e pelas recomendações contidas no Red Book, do The Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS que está em pleno cumprimento com os Padrões Internacionais de Avaliação (IVS) e as Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS) e em conformidade com as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - ICVM nº 571/15, Anexo 12, de 25 de Novembro de 2015 e ICVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 (para FII).

4 Proposta comercial

4.1 Condições comerciais

4.1.1 Honorários

Em decorrência da prestação dos serviços descritos anteriormente, a JLL propõe a remuneração de **R\$ 16.800,00 (Dezesseis mil e oitocentos Reais)**.

O valor informado **inclui impostos**: ISS, PIS e COFINS e **não inclui despesas** conforme item 4.3 a seguir de execução.

4.1.2 Forma de pagamento

- 1ª Parcela - 50% (cinquenta por cento) - com **vencimento** da fatura em **10 (dez) dias corridos** a contar do “De Acordo”; e
- 2ª Parcela - 50% (cinquenta por cento) - com **vencimento** da fatura em **10 (dez) dias corridos** a contar da Data da Entrega do Relatório Final.

Os pagamentos não realizados nas datas previstas serão objeto de uma **multa de 2% e juros de 12% ao ano** além da correção monetária pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado).

4.2 Apresentação do trabalho

O trabalho técnico será apresentado em Português no formato de relatório, contendo todas as informações e análises mencionadas anteriormente e material gráfico (fotos, mapas, planilhas) para o perfeito entendimento do trabalho, sendo uma cópia digital (em pdf) de todo o trabalho executado. Caso o cliente necessite da via original impressa deverá solicitá-la no prazo de 10 dias após a entrega do relatório.

4.3 Considerações

Caso necessitem da apresentação do trabalho em inglês, será necessário rever prazo e custos de tradução correrão por conta da **contratante**.

Não estão inclusas despesas com deslocamentos para fora da cidade de São Paulo (grande São Paulo, interior e outro estado) referentes à execução do trabalho e eventuais reuniões; cópias de projeto, certidões, serviços de courier e cópias extras do trabalho, as quais correrão por conta da **contratante**.

O pagamento da remuneração para execução dos serviços aqui propostos é de inteira responsabilidade da **contratante** indicada no Termo de Aceite.

Quaisquer solicitações não contempladas nesta proposta de serviços serão consideradas escopo adicional e sujeitas a novas discussões, prazos e honorários.

4.4 Prazo e entrega do relatório final

O Relatório Final contendo o trabalho completo será encaminhado à **contratante** dentro do prazo de **20 dias úteis** a contar da data da entrega de toda a documentação pela **contratante** e após a visita à propriedade (o que ocorrer por último), sendo certo que os serviços ora propostos somente se iniciarão após o recebimento desta proposta aceita e aprovada, mediante o retorno deste documento visado e com o Termo de Aceite devidamente preenchido e assinado pelo representante legal da **contratante**.

Para fins desta contratação, considera-se **Data da Entrega do Relatório Final** a data de envio do Relatório Final (versão .pdf) para o e-mail do responsável indicado pela **contratante** no Termo de Aceite.

A JLL se compromete a discutir/esclarecer o conteúdo do trabalho em uma conferência telefônica ou uma reunião presencial, desde que agendadas com antecedência de 48 horas, a ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após a **Data da Entrega do Relatório Final**, sem cobrança adicional à contratante. Caso a **contratante** solicite mais de uma reunião e fora do prazo ora acordado, a JLL apresentará remuneração adicional a ser aprovada pela **contratante**, à época da solicitação.

Independentemente da previsão acima mencionada, a **Data da Entrega do Relatório Final** será sempre prorrogada, se ocorrer uma das seguintes hipóteses:

- força maior ou caso fortuito que inviabilize ou paralise a prestação de serviços por prazo superior a 15 (quinze) dias;
- suspensão ou retardamento dos trabalhos da JLL por ordem e determinação da **contratante**;
- atrasos nas aprovações, determinações e outras ações de responsabilidade exclusiva da **contratante**, incluindo, mas não se limitando, à entrega de documentos e informações essenciais para o desenvolvimento dos trabalhos e elaboração do Relatório Final, caso tais atrasos não sejam sanados no prazo de até 10 (dez) dias úteis; e
- acréscimos e/ou modificações dos serviços, por ordem e determinação da **contratante**; que requeiram uma extensão dos prazos previstos.

4.5 Validade da proposta

Esta proposta é válida por 30 (trinta) dias.

4.6 Cláusula de sigilo

Os trabalhos a serem desenvolvidos, tais como: análise de documentos, vistorias, cálculos e emissão de laudo técnico, terão todas as etapas garantidas pelo sigilo profissional. As informações necessárias ao desenvolvimento do projeto serão utilizadas apenas pela equipe destinada ao projeto. Qualquer informação só será divulgada após sua expressa autorização por escrito.

A JLL declara estar ciente de todos os problemas ou implicações legais que possam surgir se houver o descumprimento desta cláusula.

4.7 Obrigações da contratante

Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta proposta a **contratante** se obriga, a:

- a. fornecer à contratada todas as informações necessárias ao desenvolvimento do trabalho;
- b. analisar a documentação e informações recebidas, tomando as decisões necessárias em tempo hábil ou nos prazos estabelecidos em comum acordo entre as partes, se houver, restando claro que, quando não observados, os prazos excedidos serão considerados para fins do término dos serviços aqui objetivados; e
- c. nomear um profissional para representá-la junto à contratada, com poderes para decidir em seu nome os assuntos relativos aos serviços contratados.

4.8 Desistência

A presente contratação somente poderá ser rescindida pela **contratante**, por escrito, observadas as seguintes condições:

- No caso de desistência por qualquer motivo após a conclusão da pesquisa de campo, deverão ser pagos 90% (noventa por cento) dos honorários propostos.
- No caso de desistência por qualquer motivo até a conclusão da pesquisa de campo, deverão ser pagos 50% (cinquenta por cento) dos honorários propostos.

Todos os serviços prestados e despesas incorridas até a data da rescisão deverão ser reembolsados pela **contratante**, bem como, eventuais despesas relacionadas à rescisão.

4.9 Responsabilidade civil

A presente contratação é regida pelas leis brasileiras, devendo ser interpretada de acordo com a referida legislação.

A presente contratação (juntamente com todos os seus apêndices, anexos e/ou adendos) representa o acordo integral entre a **contratante** e a JLL Brasil em relação aos serviços aqui descritos e substituem todos os demais acordos verbais ou escritos, podendo ser modificada (incluindo mudanças no escopo e na natureza dos serviços ou dos honorários aqui descritos) apenas por meio de aditivo, por escrito, devidamente firmado pelas partes. Na superveniência de qualquer outro documento, incluindo, mas não se limitando a Ordem de Compra (Purchase Order), Termos e Condições Gerais e/ou Específicas e, caso surja qualquer dúvida na interpretação dos documentos contratuais, prevalecerão os termos e condições definidos na presente Proposta Comercial e aceitos pela contratante. Na hipótese de celebração de um Contrato de Prestação de Serviços a pedido da contratante, o referido documento terá como base as condições ora aceitas e servirá para detalhar a relação jurídica e comercial ora estabelecida.

As partes concordam que a responsabilidade civil da JLL por danos causados na prestação dos serviços previstos nesta proposta será limitada, em toda e qualquer hipótese e independentemente da extensão do dano alegado pela **contratante** ou Terceiros ao valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Em nenhuma hipótese poderá ser imputado à JLL responsabilidade pelo pagamento de lucros cessantes, perda de rendimentos, danos indiretos ou consequentes.

5 Termo de aceite

Caso estejam de acordo com as condições especificadas nesta proposta e formalização deste, favor devolver à JLL **este Termo de aceite** assinado com o quadro resumo devidamente preenchido, constando seu “DE ACORDO” no local abaixo indicado.

Importante: As informações abaixo inseridas serão consideradas para fins de direcionamento dos serviços contratados e respectivo faturamento dos valores acordados. Após o aceite desta proposta em nenhuma hipótese será permitida a alteração de suas condições.

Quadro Resumo			
Contratante			
Empresa	FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIO INFRA REAL ESTATE - FII		
CNPJ:	18.369.510/0001-04	Insc. Munic.:	Insc. Est.:
Endereço completo:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477 - 11º andar - Torre A - Itaim Bibi 04538-133 - São Paulo, SP - Brasil		
Responsável:		Tel.:	
Área/Depto.:		Email:	
Proposta datada de	16/05/2023		
Serviços a serem executados:	Avaliação imobiliária		
Local de abrangência dos serviços:	Cambé, PR		
Remuneração:	R\$ 16.800,00	Valor por extenso	Dezesseis mil e oitocentos Reais
Forma de pagamento	50% no início e 50% após a entrega		
Observações			
Local de assinatura	São Paulo	Data	/ /

Contratada

Jones Lang LaSalle Ltda.
CNPJ 00.999.856/0001-12
Insc. Munic.: 2.428.875-6
Insc. Est.: Isenta

Jones Lang LaSalle Ltda. (Filial -RJ)
CNPJ: 00.999.856/0002-01
Insc. Munic.: 0.374.325-0
Insc. Est.: Isenta

As partes acima qualificadas estão de acordo com todos os termos e condições da presente Proposta Comercial, em razão disso assinam e rubricam este instrumento em duas vias de igual teor.

De acordo,

Contratante

Nome Legível:
CPF:

Testemunhas:

Nome Legível:
CPF:

Contratada

Nome Legível:
CPF:

Nome Legível:
CPF:

Juntamente com esta proposta assinada, necessitamos dos seguintes documentos para o início dos trabalhos:

Sociedade por Ações (S.A.)

- Estatuto Social Consolidado; ou
- Última Ata de Assembleia Geral Extraordinária (com eleição dos Diretores e membros do Conselho de Administração, se houver); ou
- Ata de reunião do Conselho de Administração de eleição dos Diretores com poderes para representação da sociedade; e
- Procurações (outorga de poderes para representação da sociedade), se aplicável.

Sociedade Limitada (Ltda.)

- Contrato social Consolidado, devidamente registrado na Junta Comercial; ou
- Última alteração do contrato social; e
- Procurações (outorga de poderes para representação da sociedade), se aplicável.

Anexo I

Sobre a JLL

Sobre a JLL

Atuação global

A JLL (NYSE:JLL) é uma consultoria imobiliária que oferece serviços integrados para investidores, proprietários e ocupantes de imóveis comerciais que abrangem escritórios, hotéis, propriedades industriais, condomínios logísticos, propriedades do setor de varejo, ambientes críticos e data centers, entre outros. O amplo portfólio de serviços oferecidos pela empresa possibilita a seus clientes maximizar o valor de seus ativos por meio de aquisições, ocupação ou investimentos imobiliários.



+ de **200 anos de experiência**
no mundo e
25 anos no Brasil



A mesma **qualidade**
em **80 países**



+ de **90 mil funcionários**
no mundo e
+ 900 no Brasil



Atuação em
todo o **Brasil**



95% de clientes
satisfeitos
recomendam a JLL

Em 2019, tivemos uma receita de US\$ 18 bilhões, com US\$ 7,1 bilhões de receita proveniente de fee, administramos cinco bilhões de pés quadrados de espaço (464,5 milhões de metros quadrados) e concluímos 39.000 transações de leasing para proprietários e ocupantes, representando 900 milhões de pés quadrados de espaço (83,6 milhões metros quadrados). No final de 2019, tínhamos mais de 400 escritórios corporativos, operações em mais de 80 países e uma força de trabalho global de 93.000 pessoas. JLL é uma marca registrada da Jones Lang LaSalle Incorporated.



Headquarters mundial - Aon Center - Chicago / EUA

Atuação no Brasil

Com ampla experiência internacional, em 1996, a JLL foi uma das primeiras empresas de administração predial profissional a entrar no mercado brasileiro. Atualmente, a empresa conta com aproximadamente 900 funcionários, escritórios corporativos em São Paulo, Rio de Janeiro e Curitiba e atuação em todo território nacional.

Os principais serviços oferecidos no Brasil incluem: transações (locação, vendas e investimentos), gerenciamento de propriedades, gestão de projetos e desenvolvimento, serviços de design and build, gerenciamento de facilities, serviços de manutenção e engenharia, avaliações imobiliárias, pesquisas de mercado, serviços imobiliários para varejo e consultoria hoteleira.

Abaixo estão alguns destaques da operação Brasil:



Sede Brasil - São Paulo Corporate Towers - Torre Norte - São Paulo/SP

Diferenciais

- Profundo conhecimento de todo o ciclo imobiliário corporativo
- Representamos os interesses do cliente
- Acompanhamos o dinamismo do mercado
- Integridade e transparência (somos umas das empresas mais éticas do mundo)
- Equipes multidisciplinares e cultura colaborativa
- Melhores práticas nacionais e internacionais
- Mais de 90% de retenção de clientes

Segmentos de atuação

- Escritórios
- Industrial
- Varejo
- Hotéis

Soluções integradas

A JLL possui capacidade e experiência para realizar trabalhos nas diversas fases do ciclo de necessidades imobiliárias, seja para investidores ou para corporações.

Gerenciamento de propriedades: Gerenciamento de empreendimentos imobiliários, como escritórios, parques industriais, shopping centers, universidades e condomínios residenciais de alto padrão.

Locação: Criação, desenvolvimento e execução de projetos de locação para conquistar e reter locatários.

Gestão de Projetos e Desenvolvimento: Atuação desde a concepção até a entrega final do Projeto seja um projeto comercial, industrial, centros de distribuição, interiores corporativos, ou multisites.

Vendas e Investimentos: Aquisição e venda de ativos, assessorando proprietários e corporações na captação de recursos para novos projetos e na gestão estratégica de portfólios.

Consultoria e Avaliações: Desenvolvimento de estudos especializados, indicando as melhores estratégias para alinhar as atividades imobiliárias do cliente e atender objetivos.

Representação de Ocupantes: Processo de busca, seleção e negociação para locação de imóveis comerciais e industriais. Compreende também operações de built-to-suit.

Gerenciamento Integrado de Facilités: Integra e gerencia serviços de infraestrutura predial e serviços corporativos, como manutenção, telefonia, segurança, recepção, limpeza, frota, paisagismo, expedição, entre outros.

Reconhecimento internacional

Entre nossos objetivos na prestação de serviços estão a integridade, ética, satisfação de nossos profissionais, busca pela sustentabilidade, clientes satisfeitos. Várias instituições endossam esta busca.



Anexo II

Limitações e assunções

Limitações e suposições

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de limitações e suposições acompanha nossos laudos:

1. Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. A JLL não realiza averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
2. Presume-se que informações fornecidas pela **contratante** são corretas e a JLL assume que sejam verdadeiras e precisas. A JLL não realiza medições no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e a JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pela **contratante**.
3. A JLL não realiza estudos de engenharia no solo, nas estruturas e nos equipamentos, que são presumidas como boas, a não ser quando mencionado o contrário
4. Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A JLL não possui know-how sobre assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados ignoram estes aspectos.
5. Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a lei.
6. A JLL não presta qualquer assessoria jurídica e/ ou fiscal e, portanto não realiza qualquer diligência técnica com relação ao imóvel e seus proprietários.
7. As avaliações refletem o entendimento da JLL sobre as condições dos ocupantes nas avaliações, contudo, a JLL não efetua pesquisa em relação à situação financeira dos atuais ocupantes do imóvel. Quando a propriedade avaliada envolver atividades de locação, a JLL presume que os locatários estão aptos a cumprirem com as obrigações financeiras em relação à locação bem como que não existem atrasos de pagamentos ou descumprimento contratual.
8. Esta avaliação é elaborada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - NBR14653 - Avaliação de Bens - Parte 1 Procedimentos gerais; Parte 2 Imóveis Urbanos e Parte 4 Empreendimentos, assim como as recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - ICVM nº 571/15, Anexo 12, de 25 de Novembro de 2015 e ICVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
9. No caso de avaliação do valor de locação, o valor informado considera válida a premissa de que todas as benfeitorias realizadas no imóvel por parte da locatária ficam definitivamente incorporadas ao imóvel
10. No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o preço mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.
11. Informações de terceiros são colhidas com o devido cuidado, mas a JLL não garante a sua veracidade.

12. Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, a JLL recomenda que tal confirmação seja obtida através de advogados especializados contratados pela contratante, notadamente para dar parecer: (a) se a posição do imóvel está devidamente descrita no relatório; (b) se a propriedade está livre de ônus de qualquer natureza; (c) se não existe qualquer outra questão regulamentar relevante.
13. A JLL não tem como prever alterações súbitas no mercado que possam afetar a liquidez do imóvel, bem como alterar os valores de locação e venda obtidos na avaliação, anteriores aos eventos que ocasionaram tais alterações, desta forma, a JLL recomenda que os valores devam ser revistos sempre que as mesmas ocorrerem, de modo a considerar a situação atual do mercado.
14. Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) possam impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. A avaliação da JLL é elaborada tendo por base que o empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho. A JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.
15. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação e a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado. A análise contida no Relatório Final é temporal e conjuntural, sendo válida na data da entrega do referido relatório, sendo certo que a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado e a utilização de novas tecnologias e método/critério de avaliação.
16. Para que não paire dúvidas, a **contratante** reconhece que não será considerado descumprimento contratual ou ainda inadimplência o não atendimento por parte da JLL de solicitação de alterações feitas pela contratante no Relatório Final, uma vez que se trata de atividade profissional de caráter imparcial e isento, pautado em normas técnicas, devendo tal relatório ser recebido e aceito como apresentado.
17. Relatório Final é dirigido à **contratante** nomeada no Quadro Resumo e a JLL não tem obrigações e/ou responsabilidades perante terceiros que assumam posições e decisões com base no referido relatório. A **contratante** não deve se basear exclusivamente nas informações contidas neste documento para tomada de decisão de investimento, devendo considerar todas as informações e riscos descritos no relatório, bem como aspectos diversos que fogem a esta análise técnica. Este trabalho não poderá ser publicado no todo ou em parte, exceto se previamente autorizado pela JLL e desde que identificada a fonte.
18. A avaliação e/ou estudo não constitui, em todo ou em parte, solicitação ou oferta para a compra de quaisquer valores mobiliários, e em hipótese alguma deve ser considerado como um guia de investimentos ou orientação financeira.

19. A JLL declara nesta data não ter conhecimento de qualquer fato que possa caracterizar conflito de interesse em decorrência de interesse presente ou futuro, de seus avaliadores e/ou seus familiares nos imóveis objeto desta proposta a serem avaliados.
20. A JLL declara que não mantém relação de trabalho ou subordinação com as empresas controladas e/ou controladoras da contratante, bem como poderá prestar serviços de avaliação e consultoria de imóveis a outros fundos, incluindo FII (fundos de investimento imobiliário) administrados pelo contratante, o que em hipótese alguma configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.
21. De acordo e em conformidade com as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - ICVM nº 571/15, Anexo 12, de 25 de Novembro de 2015 e ICVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, a contratante poderá anexar o relatório final em seu respectivo prospecto de oferta pública de distribuição primária de cotas, desde que a divulgação do relatório seja na sua íntegra e identificadas a data e a autoria.
22. A presente proposta tornará as partes legalmente vinculadas mediante simples formalização do aceite pela pessoa comprovadamente autorizada pela **contratante** e são válidos desde o seu aceite e até que todas as obrigações de cada uma das partes tenham sido cumpridas.
23. Os termos e condições da presente proposta se aplicam aos casos que não estejam suportados por contrato específico assinado pelas partes e representam o total entendimento entre as partes sobre a presente contratação, devendo prevalecer sobre quaisquer outros entendimentos sobre a mesma matéria, sejam verbais ou escritos, a não ser que expressamente alterados.
24. A **contratante** declara e garante que está devidamente autorizado a celebrar a presente Proposta/Contrato, obrigando-se a cumprir com suas obrigações aqui previstas. A JLL declara e garante estar devidamente autorizada a celebrar o presente contrato e a cumprir com suas obrigações aqui previstas.
25. A **contratante** declara neste ato que está ciente e plenamente de acordo que a JLL não tem obrigações e/ou responsabilidades quer perante ela (**contratante**) ou terceiros quanto às decisões tomadas com base no Relatório Final, vez que a decisão será sempre da contratante, sendo passível, portanto, de influências externas alheias aos serviços objeto deste instrumento.
26. Na eventualidade de a **contratante** concluir um negócio com o ativo avaliado por valor substancialmente distinto daquele previsto no Relatório Final, não caberá à JLL quaisquer responsabilidades neste sentido.



JLL Valuation & Advisory Services

São Paulo
São Paulo Corporate Towers
Avenida Presidente Juscelino
Kubitschek, 1.909
Torre Norte - 4º andar
04543-907 - São Paulo - SP, Brasil
+55 11 3043 6900

Ricardo Mader Rodrigues
Valuation & Advisory Services Director

+55 11 3071 0747
Ricardo.mader@am.jll.com

Magno Stipkovic
Valuation & Advisory Services

+55 11 3043 8562
magno.stipkovic@am.jll.com

Sobre a JLL

A JLL (NYSE: JLL) é líder na prestação de serviços, especializada em imóveis e gestão de investimentos. Empresa Fortune 500, a JLL auxilia proprietários, ocupantes e investidores imobiliários a atingir suas ambições de negócios. Em 2016, a JLL registrou receita total de US\$ 6,8 bilhões, gerenciou 409 milhões de metros quadrados e completou vendas, aquisições e transações financeiras que totalizaram aproximadamente US\$ 145 bilhões. Atualmente, conta com 300 escritórios corporativos, operações em mais de 80 países e mais de 80 mil funcionários. No Brasil há mais de 20 anos, a JLL conta com uma equipe de 900 funcionários e oferece serviços de gestão de projetos, design and build, locação, compra e venda, avaliação, gerenciamento de propriedades e gerenciamento de facilities. Atua nos segmentos de escritórios, industrial, varejo e hotelaria.

Sobre o Valuation Team

O time de Avaliação da JLL utiliza como principal ferramenta os conhecimentos técnicos de análise de imóveis, ou seja, além de absorver dados referentes à localização, valores, tendências e outros, possui uma equipe de engenheiros e arquitetos que observam a estrutura, a idade e as condições do imóvel com o intuito de avaliá-lo como a maior exatidão possível. É por isso que temos a área de avaliação mais eficiente do mercado, trazemos os resultados mais próximos dos valores fechados nas transações.

www.jll.com

Jones Lang LaSalle

©2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made to the accuracy thereof.

Proposta para Prestação de Serviços de Avaliação Imobiliária

AP 23-66032-900225
17 de maio de 2023

Preparada para: FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII

At. Sr. Octavio Pinheiro



Prezado Sr.,

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	7
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	11
Itens Não Inclusos	12
Condições Gerais	12
Aceite	15
Validade	16
Equipe de coordenação deste trabalho	19

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 é o imóvel:

Descrição	Endereço	Cidade/UF	Área terreno
Gleba Jacutinga	PR 445, Km 85 – Lote 250 – A2 – 2	Cambé/PR	396.258,00 m²

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

Objetivo da avaliação

O objetivo desta avaliação será o de determinar o valor de mercado para compra/venda, do imóvel mencionado no item anterior.

Finalidade da avaliação

A finalidade desta avaliação é:

- ▀ Fins contábeis de um Fundo de Investimento Imobiliário

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);

✔ **Database:** 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\$ 12.000,00 (doze mil reais), já inclusas despesas de execução e impostos.

Nosso honorário para execução dos serviços não está relacionado ao valor que será apurado no Laudo de avaliação.

Nossos honorários não incluem a avaliação de Máquinas e Equipamentos. Caso seja necessária a avaliação de maquinário, a alteração no escopo deve ser comunicada à Contratante, para adequação das condições comerciais

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 para 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 ao imóvel 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 ter pleno conhecimento e cumprirão a Lei Anticorrupção do Brasil (Lei nº 12.846/13), bem como a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e de Defesa da Concorrência vigentes no Brasil, as Práticas de Corrupção dos Estados Unidos ("United States Foreign Corrupt Practices Act") e a Lei de Antissuborno do Reino Unido ("UK Bribery Act"), e sanções econômicas ou financeiras, embargos comerciais ou outras restrições ao comércio ("Sanções e Controles

Comerciais”), incluindo, mas não se limitando a, leis e regulamentos de sanções dos Estados Unidos (conforme administrado e aplicado pelo Departamento de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA (“OFAC”) dentre outras, e que têm acesso ao Código Global de Conduta nos Negócios da Cushman & Wakefield e suas políticas de relacionamento com terceiros e de combate ao suborno e à corrupção e que, no cumprimento das obrigações ora assumidas, concorda com seus termos e que adotará o padrão de conduta ética em suas ações e decisões em conformidade com os princípios e preceitos ali descritos.

- O Contratante reconhece que o tratamento de dados pessoais compartilhados com a Cushman & Wakefield é essencial para o exercício pela Cushman & Wakefield de seus direitos e obrigações sob o presente Contrato, para o cumprimento de obrigações legais e regulatórias e/ou para o atendimento aos interesses legítimos da Cushman & Wakefield. O Contratante declara e garante que todo o tratamento dos dados pessoais, desde a coleta até o momento de seu compartilhamento com a Cushman & Wakefield, foi realizado de acordo com o quanto disposto na legislação aplicável, e que as instruções para o tratamento de dados pessoais pela Cushman & Wakefield estão também de acordo com tais normas, incluindo o enquadramento de tal tratamento dentro das bases legais cabíveis e em atenção aos princípios previstos na legislação. O limite total da indenização para danos advindos de eventual descumprimento das normas aplicáveis de proteção de dados pela Cushman & Wakefield perante o Contratante, independentemente da natureza, não excederá o valor total deste Contrato.
- 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 do Contratante, a fonte deverá ser sempre citada, sob pena de o 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 o 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 Adobe Sign (<https://acrobat.adobe.com/br/pt/sign.html>) plataforma para assinatura eletrônica de documentos. Esta solução agiliza o processo de assinatura das empresas e diminui os custos com impressão e motoboy. A assinatura eletrônica de contratos é regulamentada pela Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. A assinatura eletrônica via Adobe Sign é oferecida gratuitamente ao nosso cliente para a efetivação dos instrumentos contratuais.
- ✔ 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 2.200-2 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 23-66032-900225, favor preencher os dados do Contratante abaixo e assinar eletronicamente via plataforma AdobeSign.

Razão Social Contratante:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INFRA REAL ESTATE – FII

CNPJ:

18.369.510/0001-04

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:

Razão Social Contratada:

CNPJ:

CUSHMAN & WAKEFIELD NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

11.038.935/0001-83

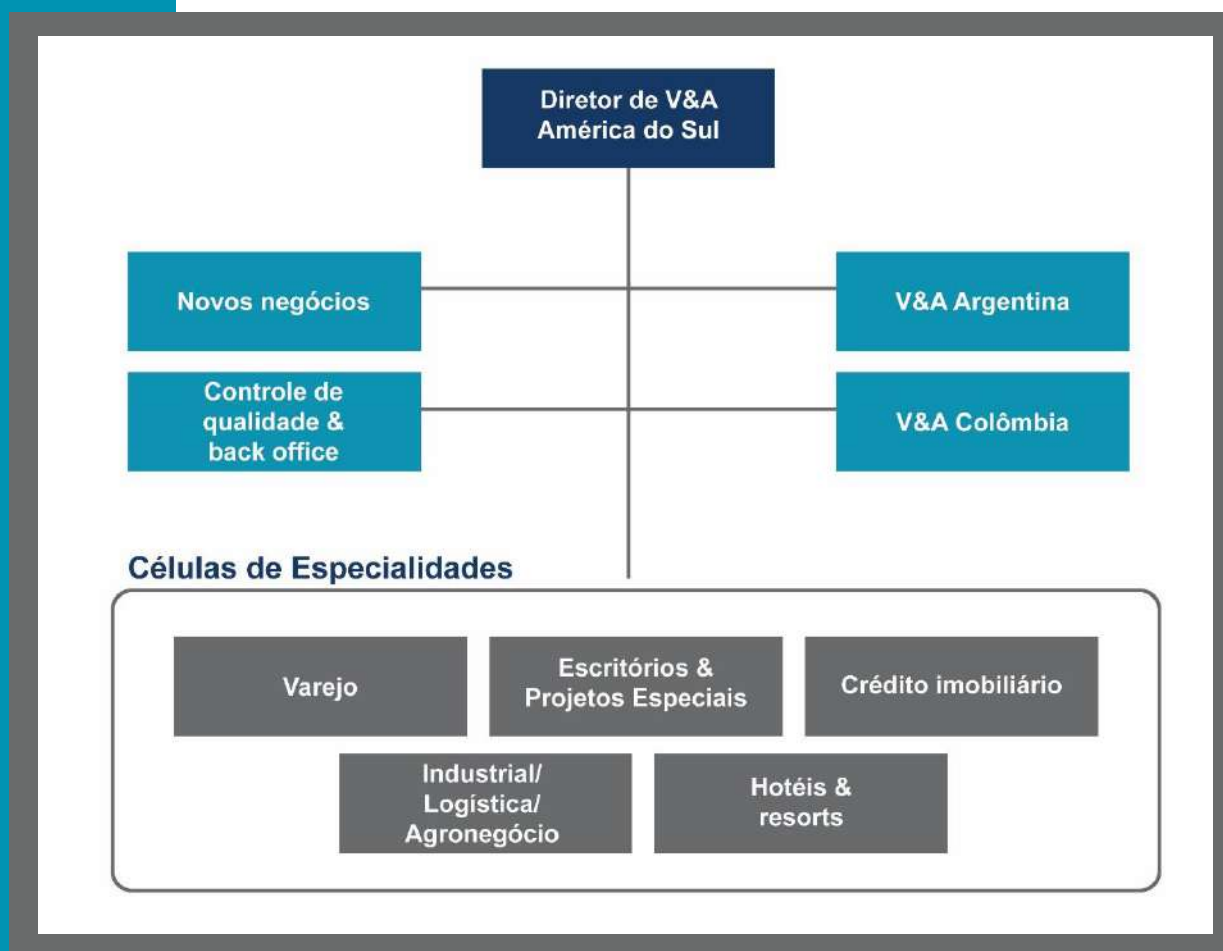
Endereço completo:

**AVENIDA MARCOS PENTEADO DE ULHÔA RODRIGUES, 939, 8º ANDAR – TORRE JACARANDÁ,
TAMBORÉ, BARUERI/SP**

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.

Proposta preparada exclusivamente para:

**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO INFRA REAL
ESTATE – FII**

Para Valoração de Imóvel

17 de maio de 2023

Aos cuidados de:

Sr. Octavio Pinheiro Canguçu Filho

T. +55 11 2197-4574

opinheiro@trusteedtvm.com.br

Apresentado por:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV

Diretor

Valoração & Aconselhamento Geral

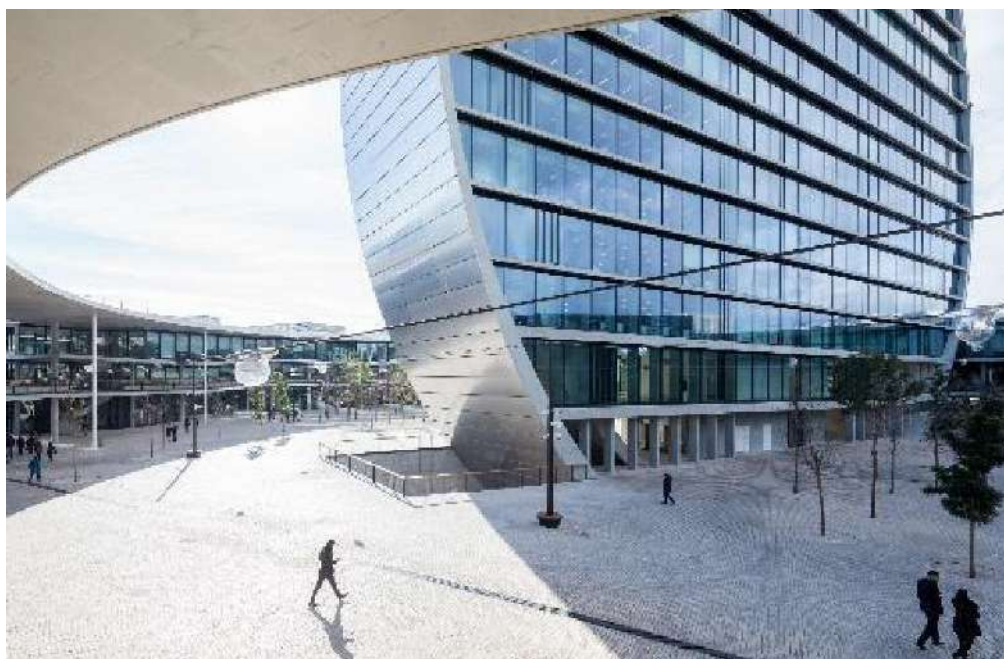
Eduardo Pereira da Silva

Gerente

Valoração & Aconselhamento Geral

T. +55 11 2110-9180 (PABX)

eduardo.silva@cbre.com



Sumário

Introdução	3
Objetivo e Finalidade	4
Escopo do Trabalho.....	5
Metodologia.....	6
Profissionais Envolvidos	10
Principais Cases.....	12
Nossas Condições.....	16
Condições e Limitações	18
Considerações Finais.....	24

Introdução

A CBRE sente-se honrada com a oportunidade de apresentar ao **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INFRA REAL ESTATE – FII (CONTRATANTE)** esta proposta de serviços de consultoria imobiliária.

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 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INFRA REAL ESTATE – FII, **para fins patrimoniais**, necessita contar com os serviços de uma consultoria especializada para determinar o **valor de mercado** do terreno com área de 396.258 m², localizado na Rodovia PR-445 (Celso Garcia), município de Cambé/PR:



Delimitação aproximada do imóvel

Nota: As informações sobre o imóvel foram fornecidas pela CONTRATANTE. Admitimos que elas estivessem corretas e qualquer divergência quanto à localização, porte e características do imóvel pode exigir revisão desta proposta.

Escopo do Trabalho

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

Valoração de Imóvel

- Identificação da localização, situação e ocupação circunvizinha do imóvel;
- Identificação das principais características físicas do imóvel (terreno e construções);
- Identificação da legislação de planejamento urbano, com destaque para o potencial de aproveitamento e utilização do imóvel;
- 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 do Imóvel

Vistoria

Seria realizada uma visita 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.

Características do Imóvel

Já de posse de toda a documentação do imóvel, seria identificado o contexto geral no qual o 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:
 - Configuração e composição dos terrenos;

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 ao imóvel, 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 no imóvel, 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 CONTRATANTE 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 do imóvel, visando caracterizar o segmento de mercado envolvido e os seus desempenhos recentes e futuros, podendo incluir:

- Oferta concorrente disponível;
- Demanda existente (ocupantes, investidores e/ou incorporadores);
- Preços praticados em oferta ou transacionados recentemente;
- 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 11º ano, capitalizamos a receita.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 11º 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.

Método Involutivo

O método involutivo permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel em função de seu potencial de aproveitamento para desenvolvimento, baseadas nos parâmetros e restrições das legislações de planejamento urbano e nas características físicas do imóvel. Obviamente, também são consideradas as condições de mercado para a definição do melhor uso.

A partir daí, são feitas análises financeiras com projeções de fluxos de caixa descontados, tendo como premissas: valor geral de vendas (VGV), custos, despesas, investimentos e rentabilidade esperada.

Os resultados das análises financeiras permitem definir qual valor poderia ser pago pelo imóvel do ponto de vista do incorporador.

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)

ALEXANDRE L. S. GUIMARÃES, MRICS, RICS RV | GERENTE SÊNIOR

Arquiteto e Urbanista (FAU-USP 2002)

Pós-graduado em Administração/Especialização em Finanças

(CEAG/EASP/FGV 2010)

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

RICS Registered Valuer (2016)

GABRIELA GREGORI STOCCO, MRICS | GERENTE SÊNIOR

Arquiteta e Urbanista (UEL-PR 2007)

Pós-graduada em Administração de Empresas (FGV-SP 2012)

Membro do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors | MRICS (2019)

RICARDO JUN K. VALLILO, MRICS, RICS RV | GERENTE

Engenheiro Civil (USP 2010)

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

RICS Registered Valuer (2016)

EDUARDO PEREIRA DA SILVA, MRICS, RICS RV | GERENTE

Engenheiro Agrícola (UNICAMP 2011)

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

RICS Registered Valuer (2016)

BRUNO VIEIRA FIGUEIREDO | CONSULTOR SÊNIOR

Engenheiro Civil (POLI-USP 2014)

VICTOR MANDARANO FERREIRA | CONSULTOR

Engenheiro Civil (UNICAMP 2016)

KAROLINA SOARES NEUMANN | CONSULTORA

Engenheira Civil (UFF 2013)

MBA em Finanças (IBMEC 2021)

RAFAEL AVANCI VILLAS BÔAS | CONSULTOR

Engenheiro Civil (Mackenzie 2017)

SARAH SCAVONE | CONSULTORA

Engenheira Civil (MAUÁ 2018)

ERIC KENJI KONIOSSI | CONSULTOR

Engenheiro Civil (UEL-PR 2017)

GABRIELA B. T. A. SALDANHA | CONSULTORA

Engenheira Civil (Mackenzie 2020)

BRUNO HIDEKI YOSHIDA YAMANA | CONSULTOR

Engenheira Civil (Mauá 2020)

Principais Cases

Portfólios Imobiliários | Office



SÃO CARLOS

Portfólio Imobiliário

100+ imóveis entre offices, stripmall, varejo e terreno no Brasil



BROOKFIELD PROPERTY GROUP

Portfólio Imobiliário

40+ imóveis entre offices, varejo, logístico e multifamily no Brasil



BR PROPERTIES S.A.

Portfólio Imobiliário

10+ imóveis entre offices, logístico e terreno no Brasil



PARTAGE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Portfólio Imobiliário

30+ imóveis entre offices, shopping e terreno no Brasil

CYRELA PROPERTIES COMMERCIAL

Portfólio Imobiliário

40+ imóveis entre office e shopping no Brasil



MIRAE ASSET

Portfólio Imobiliário

Edifícios AAA em São Paulo

Portfólios Imobiliários | Logístico



VBI

Portfólio Imobiliário

10+ imóveis entre logístico, shopping, terreno e office no Brasil



PROLOGIS

Portfólio Imobiliário

10+ imóveis entre logístico e terreno em SP e RJ



GLOBAL LOGISTIC PROPERTIES

Portfólio Imobiliário

10+ imóveis logísticos no Brasil



ONTARIO TEACHERS PENSION PLAN

Portfólio Imobiliário

6 imóveis logísticos no Brasil para o fundo canadense



CALPERS

Portfólio Imobiliário

10+ imóveis logísticos e comerciais em SP e RJ



MASA

Portfólio Imobiliário

7 imóveis entre logístico e office no no estado de São Paulo

Fundos de Investimento Imobiliário (FII)



BTG PACTUAL

Portfólio Imobiliário

15+ FIIs de office, logístico e shopping center



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Portfólio Imobiliário

4 FIIs com mais de 20 imóveis tipo office no Brasil



RIO BRAVO INVESTIMENTOS

Portfólio Imobiliário

7 FIIs com mais de 20 imóveis de diversos tipos no Brasil



RB CAPITAL

Portfólio Imobiliário

FIIs de imóveis tipo office, shopping center e BTS



FII CORPORATE OFFICE FUND, CENESP E TORRE ALMIRANTE

Portfólio Imobiliário

Avaliação semestral de 3 FIIs com 12 imóveis tipo office em SP e RJ



FII UBS (BR) OFFICE

Portfólio Imobiliário

FII com imóveis tipo office nas cidades de SP e RJ

Shopping Centers



GENERAL SHOPPING

PÁTRIA INVESTIMENTOS/BLACKSTONE TENCO

ALIANSCCE SHOPPING CENTERS

Portfólio Imobiliário

Carteira de shoppings centers no Brasil

Portfólio Imobiliário

Carteira de shoppings em operação e em desenvolvimento

Portfólio Imobiliário

Carteira de shoppings centers no Brasil



IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS

BR MALLS

MULTIPLAN

Portfólio Imobiliário

Carteira de shoppings centers em SP e RS

Portfólio Imobiliário

Carteira de shoppings centers no Brasil

Portfólio Imobiliário

Carteira de shoppings centers prime no Brasil

Nossas Condições

Honorários

R\$ 25.000,00 (Vinte e Cinco Mil Reais)

Impostos

Os honorários mencionados já estão acrescidos dos impostos PIS, ISS e COFINS.

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 propostos.

Prazo de Entrega

O relatório será entregue dentro de 05 (cinco) 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, o que ocorrer por último, condicionado também à aprovação do cadastro da CONTRATANTE.

Cadastro da Contratante

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

- Levantamento planialtimétrico e/ou georreferenciamento;
- Cópia de zoneamento;
- Cópias de licenças, alvarás e autorizações (ambientais, construção, ocupação etc.);
- Cópia das certidões das matrículas atualizadas do imóvel;
- Cópia do IPTU/ITR ou outros tributos quando pertinentes (laudêmio, aforamento etc.) do exercício vigente;
- Nome do contato para agendamento e acompanhamento da vistoria;
- Outros materiais pertinentes.

Condições e Limitações

Generalidades

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no presente documento, os trabalhos a serem realizados estarão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

1. O trabalho não buscará exaurir todos os aspectos referentes ao tema do relatório, resultado dessa proposta, e, portanto, não abrangerá necessariamente todas as questões aplicáveis, seja sobre mercado, ambiente macroeconômico, potencial do imóvel ou do empreendimento ou mesmo apontará possíveis erros nas informações subjacentes, casos de fraude ou atos ilegais, se houver;
2. As análises, opiniões, projeções, premissas, estimativas e declarações futuras constantes no relatório terão por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, dentro das condições de mercado e conjuntura econômica na data da realização do relatório, além de estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do empreendimento. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos. Havendo modificações no cenário econômico ou mercadológica, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões do relatório;
3. "As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares que aparecerem no relatório têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras e se referem apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados e projeções podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes em nosso relatório podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do empreendimento podem diferir substancialmente daquelas previstas no relatório;
4. Poderá haver diferenças entre os resultados projetados e os reais porque os eventos e circunstâncias frequentemente não ocorrem como o esperado e essas diferenças podem ser materiais. Por conta dessas incertezas, um potencial vendedor, comprador, investidor ou qualquer parte interessada não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de transação ou investimento, sendo que o relatório não deve ser considerado como uma recomendação de compra, venda ou investimento. Uma transação efetiva nem sempre reflete tais elementos, podendo incluir outros, e, consequentemente, não ocorre necessariamente aos valores estimados apontados no relatório;
5. No melhor conhecimento da CBRE, consideraremos que todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração do relatório. A CBRE não se responsabiliza pela veracidade das informações que serviram de base para a elaboração das premissas adotadas, conforme listadas a seguir:
 - a) Passadas para nós pelo proprietário do imóvel e/ou pelo destinatário do relatório;
 - b) Elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas;
 - c) Fornecidas por participantes do mercado (corretores, proprietários etc.);
6. O relatório será devidamente revisado pelo destinatário para confirmar se os procedimentos realizados foram consistentes com os objetivos propostos ou quanto a possíveis divergências em relações às informações recebidas;
7. Não faz parte do escopo do nosso trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas citadas acima, inclusive de informações e documentos recebidos de nossa CONTRATANTE ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial interessado a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados. Recomendamos às partes relacionadas anteriormente que tomem todas as medidas necessárias para mitigar os riscos envolvidos, como no caso de uma transação de compra e venda, investimento ou emissão de dívida relacionadas ao imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para as demais partes;
8. Ao realizar este trabalho, a CBRE não fará qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade das partes relacionadas ao objeto do relatório ou qualquer negócio a ele vinculado, seja um estruturador

de veículo de investimento, coordenador, construtora, administrador, auditor etc., em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme as projeções por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da entrega do relatório e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração desse relatório, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições aqui informadas;

9. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre os contratos ou serviços prestados por terceiros (gestão, administração etc.) relacionados ao objeto do relatório a ser produzido, sejam eles passados, presentes ou futuros, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, despesas, custos e investimentos utilizados nas análises de valor serão efetivamente realizados;
10. Não serão consideradas quaisquer despesas de venda, aquisição ou de tributação que possam surgir em caso de alienação do objeto do relatório;
11. Não consideraremos qualquer saldo pendente de hipotecas, garantias, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o objeto do trabalho, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
12. Não consideraremos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
13. Não serão considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos federal, estadual ou municipal. Assumiremos que o objeto do presente documento cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
14. Não serão realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes atuais do imóvel, se houver, sendo considerado que eles cumprem com suas obrigações financeiras, que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou que haja quaisquer descumprimentos contratuais ou das leis;
15. Todos os cálculos serão baseados na análise das qualificações físicas do objeto em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor deste objeto;
16. Se algum dos dados ou hipóteses em que o relatório se basear for posteriormente considerado como incorreto, nossas conclusões de valores também podem e devem ser reconsideradas;
17. Serão consideradas as condições gerais do objeto do relatório, sendo que todas as medidas citadas são aproximadas;
18. A CBRE não realizará medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel, se existentes;
19. Na falta de informações precisas, serão adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração do trabalho, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;
20. Na falta de qualquer informação em contrário, assumir-se-á que:
 - a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do objeto em estudo;
 - b) Atualmente, não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, nem em posteriores alterações ou adições ao objeto em estudo;
 - c) Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares estão em perfeita ordem e livres de defeitos;
 - d) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - e) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - f) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - g) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
 - h) Não há melhorias feitas pelos inquilinos, se houver, que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;
21. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação no imóvel ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental. Assim, não serão realizados nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigaremos dados históricos ou

de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para poder determinar se o imóvel está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumir-se-á que:

- a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
 - b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
22. As tendências e riscos a serem identificados no relatório não serão considerados restritivos, sendo que poderá haver considerações que não fomos capazes de identificar dentro do prazo para a realização do presente trabalho. Além disso, mudanças nas condições e regulamentos do respectivo mercado podem impactar os riscos identificados e criar outros após a apresentação do relatório;
 23. Em geral, projeções apresentam graus significativos de subjetividade e incertezas, sendo as premissas baseadas em expectativas futuras, as quais podem ser confirmadas ou não, tendo em vista que os eventos projetados podem não ocorrer devido a uma série de fatores econômicos e operacionais exógenos. Dessa forma, não há garantias de que quaisquer premissas, estimativas, projeções, resultados ou conclusões apresentadas no relatório de avaliação serão efetivamente observadas e/ou verificadas, no todo ou em parte. Os números observados no futuro podem ser diferentes e as diferenças podem ser significativas. Essas possibilidades não são um viés ou defeito do processo de avaliação e são reconhecidas como parte de sua natureza. Portanto, a CBRE não é responsável e não pode ser responsabilizada por quaisquer diferenças entre os resultados da avaliação e os resultados observados a posteriori;
 24. A CBRE não se pronuncia se as premissas consideradas nas projeções financeiras estão corretas ou em relação à probabilidade de os resultados futuros do empreendimento atingirem os valores projetados. Deve-se enfatizar que a realização real futura da projeção depende da validade contínua das suposições nas quais elas se baseiam. Qualquer conselho, opinião ou recomendação fornecida pela CBRE como parte do trabalho não deve constituir qualquer forma de garantia que a CBRE determinou ou previu eventos ou circunstâncias futuras;
 25. O relatório e o conteúdo do trabalho aqui exposto são de uso exclusivo da CONTRATANTE para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo. Ademais, o relatório poderá ser acessado por terceiros que receberem consentimento prévio por escrito da CBRE na forma de uma carta de autorização. As partes que receberem autorização não podem utilizar o relatório para uso e benefício próprios, inclusive para decisões de investimentos. É responsabilidade da CONTRATANTE dar ciência aos terceiros envolvidos sobre as restrições de uso do relatório e as condições de confidencialidade determinadas nesta proposta;
 26. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do relatório de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com o imóvel avaliado, e (ii) pelo retorno do investimento a ele relacionado;
 27. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no relatório de avaliação, efetuada por terceiros, ou mesmo representados por seus administrador e/ou gestores, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição de veículos financeiros, pelo coordenador líder destes e/ou pelos potenciais investidores.

Declarações e Garantias

A CONTRATANTE declara e garante, em caráter irrevogável e irretratável, que:

1. Não está envolvida em qualquer procedimento judicial, arbitral ou administrativo que possa representar algum risco ao negócio objeto desta proposta;
2. Está devidamente organizada e constituída de acordo com as leis aplicáveis, tendo capacidade e legitimidade para celebrar esta proposta;
3. Está devidamente representada nesta proposta, nos termos de seus atos constitutivos, contando com todas as autorizações societárias e contratuais necessárias para assumir e cumprir todos os deveres e obrigações assumidos por meio desta proposta. A celebração e o cumprimento desta proposta, pela CONTRATANTE, não exigirão a obtenção de consentimento prévio, licença ou cessão de quem quer que seja, nem qualquer notificação e/ou arquivamento prévio perante qualquer autoridade governamental;
4. Não celebrou quaisquer outros contratos, acordos ou instrumentos que impeçam e/ou restrinjam a plena realização, válida e eficaz, do objeto desta proposta, ou quaisquer acordos que estabeleçam

compromissos e/ou exijam a aprovação prévia e/ou a concessão de direito de preferência para qualquer terceiro para a válida e eficaz realização do objeto desta proposta, permanecendo a CONTRATANTE responsável por eventual remuneração de terceiros, incluindo corretores, que contatar;

5. Cumpre todas as leis aplicáveis e o objeto desta proposta não conflita nem resulta em violação a qualquer lei aplicável. Não há qualquer demanda no âmbito regulatório e/ou relacionada a qualquer descumprimento de qualquer lei aplicável que esteja pendente, ameaçada e/ou iminente contra a CONTRATANTE e que possa impedir e/ou limitar a celebração desta proposta e o seu cumprimento;
6. São verídicas todas as informações fornecidas à CBRE para a execução do trabalho ora contratado, em especial os citados nos Requisitos Necessários constantes na Nossas Condições da presente proposta, tais como: plantas de projetos, matrículas, contratos, dados operacionais do objeto da presente proposta (*rent roll*, áreas locáveis, faturamento, receitas, custos, despesas, investimentos etc.), dentre outras informações relevantes e inerentes ao trabalho a ser realizado.

Obrigações e Garantias Adicionais

Sem prejuízo de outras obrigações previstas nesta proposta, a CONTRATANTE:

1. Obriga-se a pagar à CBRE a remuneração devida, nos termos desta proposta;
2. Quando aplicável, obriga-se a permitir que a CBRE possa ter acesso ao imóvel;
3. Obriga-se a fornecer à CBRE as informações, os dados técnicos e os documentos que sejam de sua responsabilidade e que sejam necessários à execução das atividades previstas nesta proposta;
4. Renuncia a qualquer demanda ou direito de ação que possa ter contra a CBRE em razão de qualquer situação ou problema que venha a ocorrer com a outra parte nas hipóteses em que o trabalho aqui proposto seja para uma possível transação e/ou negócio envolvendo o objeto da presente proposta;
5. Será responsável e deverá indenizar a CBRE e seus sócios, administradores e colaboradores, diretos ou indiretos, de forma a mantê-los isentos, (i) por omissão, inveracidade, inexatidão, incompletude, quebra material ou inveracidade material das declarações e garantias feitas pela CONTRATANTE ou dos documentos e das informações prestados pela CONTRATANTE à CBRE; (ii) por todas e quaisquer obrigações, passivos, perdas, desembolsos, danos, diretos ou indiretos, lucros cessantes, sobretudo decorrentes de demandas de terceiros de qualquer natureza, sejam relacionadas ao imóvel, a seu projeto arquitetônico, sejam às atividades e/ou negócios desenvolvidos pela CONTRATANTE, entre outros, a qualquer tempo, e que afetem, restrinjam ou prejudiquem, de qualquer forma e a qualquer tempo, a remuneração devida à CBRE, nos termos desta proposta, e/ou venham a ser imputados à CBRE e/ou aos seus sócios, administradores e colaboradores, diretos ou indiretos, por força das disposições desta proposta, a qualquer tempo, assim como em decorrência da não observância e/ou violação a qualquer disposição desta proposta.

Limitação de Responsabilidade da CBRE

Não obstante qualquer disposição em sentido contrário prevista nesta proposta ou em qualquer outro instrumento firmado entre a CONTRATANTE e a CBRE, a responsabilidade máxima da CBRE, por qualquer ato ou fato relacionado a execução desta proposta, nos casos em que essa responsabilidade existir, estará limitada aos danos diretos até o equivalente valor total recebido pela CBRE a título de pagamento dos honorários. Em qualquer hipótese, a CBRE não assume qualquer obrigação de indenização, tampouco em favor de terceiros por força de declarações ou obrigações assumidas pela CONTRATANTE, e não será responsável por danos morais, lucros cessantes, danos indiretos ou danos emergentes, assim como por perdas e danos que sejam decorrentes de casos fortuitos ou eventos de força maior.

Cumprimento de Leis Anticorrupção

As Partes obrigam-se, por si e por seus sócios, administradores e colaboradores, diretos ou indiretos, a observar todos aspectos relevantes das leis de prevenção e combate à corrupção, ou que tenha por finalidade o combate ou a mitigação de riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou, ainda, contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais e/ou autoridades governamentais, incluindo ilícitos que possam ensejar a responsabilização civil, administrativa e/ou penal. Na medida em que tenha conhecimento de que a outra Parte ou qualquer de seus sócios, administradores e

colaboradores, diretos ou indiretos, tenham tomado medidas que, direta ou indiretamente, resultem em violação de disposições de qualquer lei anticorrupção, a Parte que tiver tido tal conhecimento deverá informar sócios e demais administradores da outra Parte e cooperar, de forma integral, para determinar se tal violação de fato ocorreu e as medidas apropriadas em relação a tal violação.

Autorização de Uso de Imagem pela CBRE

A CONTRATANTE autoriza gratuitamente a CBRE a usar imagens e informações do empreendimento, tais como sua localização, fachada, entrada, área comuns e de lazer e o interior dos imóveis objeto desta proposta, na medida necessária à identificação dos mesmos, obrigando-se a CBRE a utilizá-las de maneira acessória e jamais como objeto principal de qualquer outro tipo de uso que não a do objeto da proposta, não havendo quaisquer direitos autorais envolvidos nesse tipo de uso. Esta autorização abrange o uso das imagens dos imóveis em folder de estudo de caso no Brasil e no exterior, em portal de página pública (internet) e/ou de página interna da CBRE (intranet), acessível de qualquer lugar, inclusive no exterior, via internet, obrigando-se ainda a CBRE a instruir seus parceiros e colaboradores sobre os limites de uso dessas imagens. Esta autorização vigorará por prazo indeterminado, podendo a CONTRATANTE revogá-la a qualquer tempo e a CBRE obriga-se a destruir todo e qualquer material impresso relativo, suprimir as imagens dos imóveis de qualquer mídia eletrônica e/ou sítio da internet e a não fazer uso das imagens de nenhuma outra forma, salvo aquelas necessárias para atendimento de obrigação legal da CBRE.

Independência das Partes

As Partes declaram que este instrumento não estabelece qualquer forma de associação, franquia, parceria, consórcio, joint venture, mandato, grupo econômico, vínculo empregatício, societário ou solidariedade entre elas, tampouco confere às Partes autorização para praticar quaisquer atos, representar, contratar ou assumir obrigações em nome da outra Parte, de qualquer valor ou natureza.

Acordo Integral

Este instrumento representa o acordo integral entre as Partes no que diz respeito ao seu objeto, substituindo e superando, para todos os efeitos, quaisquer outros acordos escritos, verbais e entendimentos anteriores a esta data.

Cessão

As Partes não poderão ceder ou transferir a terceiros, a nenhum título, no todo ou em parte, os direitos e obrigações decorrentes desta proposta, salvo com a expressa e prévia anuência da outra Parte.

Necessidade de Renúncia Expressa e Escrita e princípio da Conservação

As Partes neste ato declaram e acordam expressamente que: (i) o não exercício por qualquer das Partes, ou o atraso no exercício, de qualquer direito que lhes seja assegurado por este instrumento ou por lei não constituirá novação ou renúncia a tal direito, nem prejudicará o eventual exercício desse direito; (ii) a renúncia, por qualquer das partes, a qualquer desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas contratuais não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas.

Proteção de Dados Pessoais

A CBRE adota Política de Privacidade Global, tratando dados pessoais em estrita observância à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, Lei n. 13.709 de 2018 e de acordo com as diretrizes estabelecidas neste instrumento pelas Partes, desde que compatíveis com a lei, mantendo sob sua guarda em ambiente seguro, protegido e com controle e restrição de acessos somente a pessoa habilitadas, dados minimamente necessários para a finalidade de intermediação durante toda a relação contratual e pelos prazos prescricionais prescritos em lei para exercer regularmente seus direitos após o término da relação.

Execução Específica, Assinatura Eletrônica e Foro

As Partes reconhecem e concordam que esta proposta é um título executivo extrajudicial, podendo ser objeto de execução específica. Nos termos da legislação aplicável, as Partes declaram sua expressa concordância com a assinatura eletrônica desta proposta e que as assinaturas sejam processadas por meio da plataforma de assinatura eletrônica denominada “DocuSign” ou de plataforma equivalente, sem qualquer limitação de validade e/ou de exequibilidade desta proposta. Para dirimir quaisquer controvérsias relacionadas a esta proposta, as Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Considerações Finais

Os termos desta proposta são válidos por 10 dias, e são confidenciais para uso exclusivo da FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INFRA REAL ESTATE – 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.VALEPS.050/23

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO INFRA REAL ESTATE – FII

Data: