As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo será disponibilizado na rede mundial de computadores da Administradora, dos Coordenadores e da CVM. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo será disponibilizado na rede mundial de computadores da Administradora, dos Coordenadores e da CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO

BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 20.748.515/0001-81

No montante de até

R$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

Código ISIN das Cotas: BRBRCOCTF007
Código de Negociação das Cotas na B3: BRCO
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística

Autorregulação ANBIMA

O **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (**"Fundo"**), representado por sua administradora **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (**"CNPJ/ME"**) sob nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 (**"Administradora"**) está realizando uma oferta pública primária de 300.000.000 (trezentos milhões) de novas cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no valor unitário de R$ 1,00 (um real) (**"Valor da Cota"** e **"Novas Cotas"**, respectivamente), totalizando o volume de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (respectivamente, **"Oferta Primária"** e **"Volume Total da Oferta Primária"**), e determinados investidores originais do Fundo, quais sejam, Órbix Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.501/0001-51 (**"Orbix"**), Sirius Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.512/0001-31 (**"Sirius"**), Sirius III Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 28.080.458/0001-17 (**"Sirius III"**), Sirius IV Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 28.080.467/0001-08 (**"Sirius IV"**), Atena Fundo de Investimento de Ações - Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.472/0001-28 (**"Atena"**), JREP II Maracana, LLC, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, na 390 Park Avenue, Suite 400, 10022, inscrita no CNPJ/ME sob nº 31.240.745/0001-51 (**"JREP II Maracana"** e, em conjunto com Orbix, Sirius, Sirius III, Sirius IV e Atena, os **"Ofertantes"**), estão realizando uma oferta pública secundária de 200.000.000 (duzentas milhões) de cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, do Fundo (**"Cotas Ofertadas"**, que quando referidas em conjunto com as Novas Cotas, **"Cotas"**), todas ofertadas pelo valor unitário equivalente ao Valor da Cota, totalizando o volume de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo que a oferta secundária das Cotas Ofertadas está condicionada à subscrição integral das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária (respectivamente, **"Oferta Secundária"**, que quando referida em conjunto com a Oferta Primária, **"Oferta"**; e **"Volume Total da Oferta Secundária"**, que quando referido em conjunto com o Volume Total da Oferta Primária, **"Volume Total da Oferta"**), perfazendo a Oferta o montante total de até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido abaixo) eventualmente ofertadas, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM 400"**), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM 472"**).

A Oferta terá o valor mínimo de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária (**"Volume Mínimo da Oferta"**).

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas da Oferta poderá ser acrescida em até 100.000.000 (cem milhões) de Cotas do Lote Adicional, calculadas sobre o Volume Total da Oferta, correspondentes a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), a serem ofertadas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas Ofertadas inicialmente no âmbito da Oferta Secundária (**"Cotas do Lote Adicional"**), que poderão ser ofertadas pelos Ofertantes até a data de encerramento da Oferta (**"Opção de Lote Adicional"**), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM.

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas vinculadas à Oferta Primária e, consequentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso atingido o Volume Mínimo da Oferta mediante a colocação e subscrição da totalidade das Novas Cotas vinculadas à Oferta Primária junto aos Investidores. A Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito da Oferta Secundária, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas vinculadas à Oferta Secundária, sendo admitido o encerramento da Oferta Secundária antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400 (**"Prazo de Distribuição"**), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Não obstante a realização da Oferta Secundária, os Ofertantes obrigaram-se perante os Coordenadores da Oferta a manter, em conjunto, sob sua titularidade, Cotas do Fundo correspondentes a, no mínimo, 25% (vinte e cinco) por cento do montante total de Cotas do Fundo por eles detidas na data de publicação do Anúncio de Início, pelo período de 1 (um) ano contado da data de divulgação do Anúncio de Encerramento (**"Acordo de Lock-Up"**), período em que os Ofertantes não poderão efetuar quaisquer das seguintes operações: **(i)** ofertar, vender, contratar a venda, empenhar ou de outro modo dispor das Cotas sujeitas ao Acordo de Lock-Up, **(ii)** ofertar, vender, contratar a venda, contratar a compra ou outorgar quaisquer opções, direitos ou garantias para adquirir as Cotas, **(iii)** celebrar qualquer contrato de swap, hedge ou qualquer acordo que transfira a outros, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade das Cotas sujeitas ao Acordo de Lock-Up, ou **(iv)** divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) a (iii). As vedações listadas acima não se aplicarão nas hipóteses de transferências realizadas em virtude de reorganização societária, sucessão ou a pessoas que venham a receber as cotas por força de disposição legal, testamentária ou decisão judicial, casos em que tais pessoas estarão sujeitas a respeitar o prazo remanescente do Acordo de Lock-Up. As Cotas do Fundo objeto da Oferta serão registradas para distribuição pública **(i)** no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (**"B3"**), para distribuição e liquidação; e **(ii)** exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário, e serão distribuídas no mercado, sob regime de melhores esforços de distribuição, pelo **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº3.950, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0103-43 (**"Coordenador Líder"** ou **"Bradesco BBI"**), pelo **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30 (**"BB-BI"**), pelo **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 (**"Itaú BBA"** e, em conjunto com o BB-BI e o Bradesco BBI, os **"Coordenadores da Oferta"**), sendo que o processo de distribuição pública das Cotas irá contar com a participação de instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição (**"Participantes Especiais"**, e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, as **"Instituições Participantes da Oferta"**).

Poderão adquirir Cotas do Fundo investidores em geral, isto é, **(i)** pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Instrução CVM nº 560 de 27 de março de 2015 (**"Instrução CVM 560"**) e Instrução CVM nº 574 de dezembro de 2015 (**"Instrução CVM 574"**), que não se enquadrem no conceito de Investidores Institucionais (conforme abaixo definidos), e que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado, ainda, o Investimento Mínimo e o Limite Máximo de Pedido de Reserva (conforme definido neste Prospecto) (**"Investidores Não Institucionais"**); e **(ii)** fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (**"Banco Central"**), investidores profissionais, conforme definido nos artigos 9º-A e 9º-C da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 ("**Instrução CVM 539**" e "**Investidores Profissionais**", respectivamente), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas jurídicas com sede no Brasil e/ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Instrução CVM 560 e Instrução CVM 574 que realizem ordem de investimento, junto a uma única Instituição Participante da Oferta (**"Investidores Institucionais"** e, em conjunto com os **Investidores Não Institucionais**, os **"Investidores"**), sempre observado, no âmbito da Oferta, o investimento mínimo de R$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor (**"Investimento Mínimo"**) (de forma que a aquisição não será permitida a pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que não estejam autorizadas a investir no Brasil nos termos da legislação e regulamentação em vigor ou por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM 494, de 20 de abril de 2011), cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes.

É admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada neste Prospecto e no Aviso ao Mercado (conforme definido neste Prospecto), para subscrição das Cotas, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do Prazo de Distribuição. Para participar da Oferta, os Investidores Não Institucionais poderão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de um único Pedido de Reserva junto à uma única Instituição Participante da Oferta, para subscrição ou aquisição de Cotas, durante o período que se inicia em 09 de outubro de 2019 (inclusive) e se encerra em 25 de novembro de 2019 (inclusive) **("Período de Reserva"**), observado o Limite Máximo de Pedido de Reserva (conforme abaixo definido). Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas poderão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de um único Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, para subscrição ou aquisição de Cotas, durante o período que se inicia em 09 de outubro de 2019 e se encerra em 14 de novembro de 2019 (**"Período de Reserva para Pessoas Vinculadas"**), devendo observar, ainda, o Investimento Mínimo e o Limite Máximo de Pedido de Reserva. Já os Investidores Institucionais poderão participar da Oferta por meio da apresentação de suas respectivas ordens de investimento a uma única Instituição Participante da Oferta até 1 (um) Dia Útil antes da data designada para realização do Procedimento de Alocação de Ordens, qual seja, o dia 28 de novembro de 2019.

Os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas e que não tenham formalizado sua adesão à Oferta Não Institucional mediante celebração do Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, poderão participar da Oferta Institucional e apresentar sua ordem de investimento nas mesmas condições dos demais Investidores Institucionais até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, sendo certo que, nesse caso, o Investidor Institucional que seja Pessoa Vinculada (i) não se sujeitará ao Limite Máximo de Pedido de Reserva, observado, no entanto, que (ii) no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas para tais Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas.

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (**"Lei nº 8.668/93"**), pela Instrução CVM 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A constituição do Fundo foi formalizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Antares - Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado pela Administradora em 22 de julho de 2014, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 3810411-1855022, em 22 de julho de 2014, conforme alterado em **(i)** 5 de agosto de 2014, por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Antares - Fundo de Investimento Imobiliário - FII", o qual foi registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 3814587-1855665, em 5 de agosto de 2014; **(ii)** 12 de julho de 2016, por meio do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Antares - Fundo de Investimento Imobiliário - FII", o qual foi registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 4005702-1884799, em 13 de julho de 2016; **(iii)** 23 de outubro de 2018, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, cuja ata foi registrada perante o 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.017.191, em 25 de outubro de 2018; e **(iv)** 01 de outubro de 2019, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, cuja ata foi registrada perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.379.490, em 01 de outubro de 2019.

As liquidações financeiras da Oferta serão realizadas no dia 02 de dezembro de 2019, de acordo com o previsto no cronograma indicativo da Oferta constante na página 108 deste Prospecto Preliminar, com os procedimentos operacionais da B3, e desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta (**"Data de Liquidação"**). As Novas Cotas serão integralizadas e as Cotas Ofertadas serão adquiridas exclusivamente em moeda corrente nacional, até as 12 horas da Data de Liquidação.

Este Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária das Cotas do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário **("Prospecto Preliminar"** ou **"Prospecto"**) contém as informações relevantes, necessárias ao conhecimento pelos Investidores, relativas à Oferta, às Cotas, aos Ofertantes, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento do Fundo, vide item "Estratégia de Investimento" na seção "Sumário do Fundo" na página 35 deste Prospecto Preliminar.

O registro de constituição e funcionamento do Fundo foi deferido pela CVM por meio do Ofício nº 1526/2016-CVM/SIN/GIE, expedido em 15 de julho de 2016. O pedido de registro da Oferta foi protocolado na CVM em 20 de agosto de 2019. A Oferta Primária foi registrada na CVM em [•] de [•] de 2019, sob o nº [•] e a Oferta Secundária foi registrada na CVM em [•] de [•] de 2019, sob o nº [•]. Nos termos do Ofício [•] de [•] de [•] de 2019, a B3 deferiu o pedido de admissão e negociação das Cotas do Fundo.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DESTE FUNDO E/OU VENDA DAS COTAS DE SUA EMISSÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de adesão ao Regulamento e de ciência de risco ("Termo de Adesão ao Regulamento"), que recebeu exemplar eletrônico deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento (conforme definido abaixo), da composição da carteira, da taxa de administração, da remuneração do Gestor, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido (conforme definido abaixo) do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor. Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo, vide seção "Tributação", que traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. De toda forma, os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas na referida seção para fins de avaliar o investimento em Cotas do Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 113 A 134, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A REALIZAR APORTES ADICIONAIS NO FUNDO EM CASO DE PERDAS E PREJUÍZOS NA CARTEIRA QUE RESULTEM EM PATRIMÔNIO NEGATIVO DO FUNDO.

ESTE FUNDO, BEM COMO AS APLICAÇÕES QUE REALIZA, NÃO CONTAM COM GARANTIA (i) DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR OU DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS; (ii) DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; (iii) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO; OU (iv) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DO GESTOR DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas atualmente vigentes e contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, das Cotas do Fundo, da Administradora, do Gestor, bem como dos riscos inerentes à Oferta.
O Prospecto Definitivo da Oferta estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, Gestor, Coordenadores da Oferta e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

Administradora

OLIVEIRA TRUST

Coordenador Líder

bradesco bbi

Coordenadores

BB INVESTIMENTOS

Itaú BBA

Gestor

BRESCO

A data deste Prospecto Preliminar é 25 de outubro de 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À ADMINISTRADORA, BEM COMO DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, SE FOR O CASO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO. O REGISTRO DA OFERTA PRIMÁRIA E DA OFERTA SECUNDÁRIA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SEU GESTOR, OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E O GESTOR MANTENHAM SISTEMAS DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ESPERADA OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 5
1. SUMÁRIO DA OFERTA 21

2. SUMÁRIO DO BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 35
I. FORMA DE CONSTITUIÇÃO 37
II. PRAZO DE DURAÇÃO 37
III. BASE LEGAL 37
IV. PÚBLICO-ALVO 37
V. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO 37
VI. CAPITAL AUTORIZADO E NOVAS EMISSÕES 40
VII. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO 41
VIII. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR 44
IX. RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DO GESTOR 44
Procedimentos Gerais 44
Destituição do Gestor (Contrato de Gestão) 45
X. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO E TAXA DE PERFORMANCE 45
Taxa de Administração 45
Taxa de Gestão 46
Taxa de Comercialização 46
Taxa de Performance 47
XI. ENCARGOS DO FUNDO 47
XII. POLÍTICA DE AMORTIZAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 48
XIII. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO 49
XIV. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS 50
XV. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 51
XVI. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO 51

3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA 53

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA 59
I. A OFERTA 61
II. PREÇO DE EMISSÃO DAS NOVAS COTAS E DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS OFERTADAS 61
III. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO 61
IV. AUTORIZAÇÕES 61
V. PÚBLICO ALVO 62
VI. INVESTIMENTO MÍNIMO E MÁXIMO 62
VII. PRAZO DE COLOCAÇÃO 62
VIII. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS 62
IX. HISTÓRICO PATRIMONIAL DO FUNDO 63
IX.1. PORTFOLIO INICIAL 64
IX.2. POSIÇÃO PATRIMONIAL ANTES DA OFERTA PRIMÁRIA 87
IX.3. POSIÇÃO PATRIMONIAL APÓS A OFERTA PRIMÁRIA 88
IX.4. POSIÇÃO DOS OFERTANTES ANTES DA OFERTA SECUNDÁRIA 88
IX.5. POSIÇÃO DOS OFERTANTES APÓS A OFERTA SECUNDÁRIA 88
IX.6. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES 87
IX.7. DESDOBRAMENTO E FUTURO GRUPAMENTO DE COTAS 87
X. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 90
XI. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL 92
XII. PROCEDIMENTOS DA OFERTA 92
XIII. PROCEDIMENTOS DE LIQUIDAÇÃO E DE RATEIO 97
XIV. ACORDO DE RESTRIÇÃO À VENDA DE COTAS (ACORDO DE LOCK-UP) 104
XV. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO 104
XVI. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ 104
XVII. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 105
XVIII. CONTRATO DE FORMADOR DE MERCADO 105

XIX. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA 106
XX. REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO 107
XXI. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA 108
XXII. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS NOVAS COTAS DO FUNDO E DAS COTAS OFERTADAS 109
XXIII. ESTUDO DE VIABILIDADE 110
XXIV. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DOS OFERTANTES 110
XXV. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA 110

5. FATORES DE RISCO 113
I. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS 115
II. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO E À OFERTA 125
III. OUTROS RISCOS 132
IV. RENTABILIDADE ESPERADA 134

6. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES 135
I. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O GESTOR 137
II. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E OS COORDENADORES 137
III. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A. .. 137
IV. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O BANCO ITAÚ BBA S.A. 137
V. RELACIONAMENTO DO BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A. COM O BANCO ITAÚ BBA S.A. ... 137
VI. RELACIONAMENTO DO GESTOR COM OS COORDENADORES 138
VII. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O FUNDO 138
VIII. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM A ADMINISTRADORA 138
IX. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM OS COORDENADORES 138
X. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O GESTOR 138
XI. POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO 139

7. TRIBUTAÇÃO 141

8. INFORMAÇÕES RELEVANTES E ATENDIMENTO AOS COTISTAS 147
Esclarecimentos a respeito da Oferta 149
Atendimento aos Cotistas 150

9. ANEXOS 151
Anexo I - Regulamento vigente do Fundo 153
Anexo II - Ata da Assembleia Geral de Cotistas da Emissão e da Oferta 199
Anexo III - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 211
Anexo IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 215
Anexo V - Estudo de Viabilidade 219
Anexo VI - Laudos de Avaliação 269

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

"Acordo de *Lock-Up*"	E o compromisso assumido pelos Ofertantes perante os Coordenadores da Oferta de manter, em conjunto, sob sua titularidade, Cotas do Fundo correspondentes a, no mínimo, 25% (vinte e cinco) por cento do montante total de Cotas do Fundo por eles detidas na data de publicação do Anúncio de Início, pelo período de 1 (um) ano contado da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme explicitado no item "Acordo de Restrição à Venda de Cotas (Acordo de *Lock-Up*)" na página 104 deste Prospecto.
"Administradora":	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91.
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
"Anúncio de Encerramento":	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, informando acerca do resultado final da Oferta, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início":	Anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, informando acerca do início do Prazo de Distribuição, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas":	Assembleia geral de Cotistas do Fundo, convocada na forma descrita no Capítulo VI do Regulamento, para deliberar sobre as matérias de sua competência.
"Ativos Financeiros":	Os seguintes ativos financeiros, em que poderão ser alocados recursos livres do Fundo, não investidos em Ativos Imobiliários:**(i)** cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução CVM 555; **(ii)** títulos públicos federais; **(iii)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(iv)** Certificados de Depósito Bancário emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha; e **(v)** operações compromissadas contratadas com Instituições Financeiras de Primeira Linha.
"Ativos Imobiliários":	Significam, quando referidos em conjunto, os ativos imobiliários adquiridos ou passíveis de aquisição pelo Fundo, nos termos do Artigo 4.2 do Regulamento, quais sejam: **(i)** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, no território nacional, relacionados a empreendimentos logísticos e/ou industriais e que estejam "estabilizados", assim definidos como aqueles com uma taxa de ocupação igual ou superior a 85% (oitenta e cinco por cento) quando da aquisição do respectivo Ativo Imobiliário; **(ii)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de

desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima; **(iii)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima; **(iv)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima; **(v)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e que tenham vínculo com o investimento nos Ativos Imobiliários; **(vi)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima.

Sem prejuízo, nos termos do Artigo 4.2.1 do Regulamento, o Fundo também poderá, de forma excepcional e para fins de gestão de liquidez dos Ativos Imobiliários, investir em: **(i)** letras hipotecárias; **(ii)** LCI; e **(iii)** letras imobiliárias garantidas, todas emitidas por Instituições Financeiras de Primeira Linha.

"Auditor Independente": **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1909, São Paulo Corporate Towers, Torre Norte, 8º andar, conj. 81, CEP 04543-907, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25.

"Aviso ao Mercado": O aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, informando ao mercado determinados termos e condições da Oferta, incluindo os relacionados ao recebimento de Pedidos de Reserva, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

"B2W": B2W – Companhia Digital, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.776.574/0006-60.

"B3": B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

"Banco Central": Banco Central do Brasil.

"BB- BI": **BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, 105, 37º andar, CEP 20031-923, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30.

"BCube" BCube Logistic Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.174.577/0001-94.

"Bignardi"	Bignardi – Indústria e Comércio de Papéis e Artefatos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.192.522/0001-27.
"Boletim de Subscrição ou Contrato de Compra e Venda de Cotas":	Documento que formaliza a subscrição das Novas Cotas ou aquisição das Cotas Ofertadas pelo Investidor no âmbito da Oferta.
"Brasil":	República Federativa do Brasil.
"BRF":	BRF S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.838.723/0001-27.
"Capital Autorizado":	São novas emissões de cotas até perfazer o montante total de, no máximo, R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) em adição à Terceira Emissão, a ser realizado por ato da Administradora, conforme recomendação do Gestor, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento.
"Carrefour":	Carrefour Comercio e Indústria Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.543.915/0001-81.
"Carteira":	A carteira de investimentos do Fundo formada por Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários, nos quais o Fundo poderá investir, de acordo com a política de investimento descrita no Regulamento.
"CNPJ/ME":	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA":	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme alterado.
"Código Civil":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Comissionamento"	E a remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta, conforme descritas no item "Remuneração de Coordenação e Colocação" à página 107 deste Prospecto.
"Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência"	Comunicado ao mercado acerca do **(i)** da divulgação de fato relevante pela Administradora em 22 de outubro de 2019 informando sobre a realização do desmembramento das cotas do Fundo, na mesma data de divulgação do fato relevante, na proporção de 104,3457 novas cotas para cada cota existente, bem como a informação de que será feito novo grupamento de cotas do Fundo logo após a Data de Liquidação, sendo que tanto o desmembramento quanto o futuro grupamento foram realizados como medida saneadora no âmbito desta Oferta em virtude de empecilhos operacionais decorrentes do descasamento entre os sistemas utilizados pelos Coordenadores da Oferta e pela B3 para fins de liquidação dos Pedidos de Reserva, conforme informado na nova seção "IX.7 Desdobramento e Futuro Grupamento das Cotas" em "Termos e Condições da Oferta", na página 89 deste Prospecto Preliminar, também adicionada ao "Sumário do Fundo", com consequente atualização do número de Novas Cotas e de Cotas Ofertadas em todo este Prospecto Preliminar, para refletir o novo Valor da Cota, após o desdobro, estabelecido em R$ 1,00 (um

real), inclusive as informações sobre a posição patrimonial dos Ofertantes constantes nos tópicos "IX.2" a "IX.5" às páginas 87 a 88 deste Prospecto Preliminar. Em decorrência do acima, as definições de "Pedido de Reserva" e "Critérios de Rateio", previstas nas "Definições" e na seção "Termos e Condições da Oferta" deste Prospecto foram alteradas para prever que os Pedidos de Reserva, observado o investimento mínimo, devem ser feitos pelos Investidores em múltiplos de 100 e o rateio da Oferta Não Institucional observará múltiplos de 100, de forma que caso a um Investidor sejam alocadas Cotas em frações, deverá haver um reajuste a menor para o numeral múltiplo de 100 imediatamente antecessor; **(ii)** alterações na definição de "Investidores Institucionais" para incluir os investidores profissionais, **(iii)** ajustes para esclarecer que o teto do Lote Adicional é calculado sobre o Volume Total da Oferta, mas serão objeto da Opção de Lote Adicional apenas as Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, **(iv)** ajustes para elucidar que apenas a Oferta Secundária será objeto de Distribuição Parcial, **(iv)** ajustes de redação para esclarecer que apenas os Investidores considerados Pessoas Vinculadas que enviarem seus respectivos Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, observado o Limite Máximo de Pedido de Reserva, estão sujeitos à dispensa da regra prevista no art. 55 da Instrução CVM 400, com base no inciso I, letra (c), da Deliberação CVM 476, **(v)** modificação do "Cronograma Indicativo da Oferta", o qual foi divulgado nos *websites* dos Coordenadores da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, indicados nas páginas 53 a 57 deste Prospecto, em 25 de outubro de 2019, sendo certo que foram modificadas as seções "Sumário da Oferta" e "Termos e Condições da Oferta" deste Prospecto Preliminar; e **(vi)** atualizações sobre a descrição dos imóveis do Portfolio Inicial, especificamente (a) atualização sobre a descrição do Imóvel Bresco Contagem, especialmente sobre o aumento da taxa de ocupação do imóvel considerando que foi realizada a locação de parcela do imóvel à B2W desde a última data de disponibilização deste Prospecto Preliminar, bem como atualização sobre as informações sobre a locação celebrada com a BCube, conforme consta na página 79 deste Prospecto Preliminar, (b) inclusão expressa do valor de mercado dos imóveis do portfólio inicial a partir dos laudos de avaliação anexos a este Prospecto Preliminar, com alterações pontuais na seção "IX.1 Portfolio Inicial" do "Termos e Condições da Oferta"; e (c) atualização sobre a descrição do contrato de locação celebrado com a BRF no âmbito do Imóvel BRF Londrina, para esclarecer que caso a BRF não mantenha a classificação de grau de investimento de acordo com a escala corporativa global em duas das três agências de ratings indicadas no contrato de locação, a BRF deverá contratar carta fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha, no valor equivalente a 12 (doze) aluguéis mensais, conforme consta na página 86 deste Prospecto Preliminar. Em razão das alterações descritas acima, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, será aberto o Período de Desistência Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência para os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta, por meio da celebração de Pedido de Reserva ou do envio de ordem de investimento, conforme identificadas na seção "*Termos e Condições da Oferta – Procedimentos da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta*", na página 95 deste Prospecto.

"Conflito de Interesses" Qualquer contrato ou negócio a ser realizado pelo Fundo em que Administradora, Gestor, consultor especializado, suas Pessoas Ligadas, representantes de Cotistas e/ou Cotistas que detenham

	participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, possuam interesse pessoal, efetivo ou em potencial, os quais demandam prévia aprovação da Assembleia Geral. São considerados exemplos de situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sem prejuízo de outras: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade da Administradora, do Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas; **(ii)** a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo, ainda que indiretamente, tendo como contraparte a Administradora, o Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas à Administradora ou ao Gestor, para prestação de qualquer dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472; **(v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez; e **(vi)** a votação por Cotista do Fundo em Assembleia Geral cuja a pauta seja a destituição do atual Gestor (exceto se por justa causa, nos termos previstos no respectivo Contrato de Gestão vigente à época), caso referido Cotista tenha interesse em assumir referida posição, seja diretamente ou por meio de uma afiliada ou parte relacionada.
"Contrato de Distribuição":	"*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação das Cotas da Terceira Emissão, no âmbito da Oferta Primária e da Secundária, do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado, em 01 de outubro de 2019, entre o Fundo, os Ofertantes, a Administradora e os Coordenadores da Oferta
"Contrato de Formador de Mercado":	"Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado", celebrado, em 25 de setembro de 2019, entre o Formador de Mercado e a Administradora.
"Contrato de Gestão"	"*Instrumento Particular de Contrato de Gestão de Carteira, Consultoria Imobiliária e Outras Avenças"*, celebrado, em 01 de outubro de 2019, entre o Fundo e o Gestor, para a prestação de serviços relacionados à gestão da carteira do Fundo, conforme aditado de tempos em tempos.
"Coordenador Líder" ou "Bradesco BBI":	**BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.950, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0103-43.
"Coordenadores da Oferta":	Significa o Coordenador Líder, BB-BI e o Itaú BBA, em conjunto.
"Cotas":	As Novas Cotas e as Cotas Ofertadas, quando referidas em conjunto.
"Cotas Ofertadas":	200.000.000 (duzentas milhões) de cotas do Fundo de titularidade dos Ofertantes que estão sendo objeto da oferta pública secundária pelos

	Ofertantes, nominativas e escriturais, emitidas em classe e série únicas, com valor unitário equivalente ao Valor da Cota.
"Cotistas":	Titulares de cotas do Fundo.
"Coty":	Coty Brasil Comércio Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.137.853/0001-02.
"CPC"	Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
"CRI"	Certificados de Recebíveis Imobiliários.
"Critério de Rateio da Oferta Não Institucional"	Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que apresentarem seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme abaixo definida). Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas, sendo certo que o rateio, em qualquer caso, será sempre feito em múltiplos de 100 (cem), de forma que, após o rateio, sejam outorgadas Cotas que agrupadas não sejam um múltiplo de 100, os Coordenadores arredondarão referido múltiplo a menor, de forma que todos os Investidores Não Institucionais, após o rateio, detenham impreterivelmente Cotas em múltiplos de 100 (cem). O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
"CSLL":	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
"Custodiante":	É a própria Administradora.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Liquidação":	Data na qual será realizada a liquidação financeira da Oferta, qual seja o dia 02 de dezembro de 2019, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante no item "Cronograma Indicativo da Oferta" na página 108 deste Prospecto, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta.
"Decreto 6.306/07":	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

"Deliberação CVM 476"	Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
"DHL":	DHL Logistics (Brazil) Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.836.056/0001-06.
"Dia Útil":	Com relação a qualquer obrigação do Fundo realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional, ou, com relação a qualquer obrigação do Fundo que não seja realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
"Distribuição Parcial":	Será admitida apenas a distribuição parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas Ofertadas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde à totalidade das Novas Cotas, as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta corresponderão integralmente às Cotas Ofertadas, de modo que não haverá cancelamento de Cotas não colocadas, as quais permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta. Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas. Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM 400.
"Dívidas":	São os seguintes CRIs que serão totalmente quitados pelo Fundo mediante a captação de recursos com a Oferta Primária de Cotas: **(i)** CRI da 2ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.; **(ii)** CRI da 4ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.; **(iii)** CRI da 5ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.; **(iv)** CRI da 6ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.; e **(v)** CRI da 1ª Série da 6ª Emissão da Vert Securitizadora. A descrição completa das características de cada CRI está contida no item "Destinação dos Recursos" nas páginas 90 a 91 deste Prospecto.
"Encargos do Fundo":	São os encargos que podem ser debitados do patrimônio do Fundo, devidamente descritos no Capítulo XIV do Regulamento e no item "Encargos do Fundo", da seção "Sumário do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário", na página 47 deste Prospecto.
"Estatuto da Cidade":	Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada.

"Estudo de Viabilidade":	Estudo de Viabilidade do Fundo elaborado pela Cushman & Wakefield, nos termos do Anexo V deste Prospecto.
"FII":	Fundo de Investimento Imobiliário.
"FM Logistic":	FM Logistic do Brasil Operações de Logística Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.192.522/0001-27.
"Formador de Mercado"	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.
"Fundo":	**BRESCO LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
"Gestor":	Bresco Gestão e Consultoria Ltda., sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.415.310/0001-70.
"Governo Federal":	Governo Federal do Brasil.
"GPA":	Significa a Companhia Brasileira de Distribuição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.508.411/0001-56.
"Hidrau Torque":	Hidrau Torque Indústria Comércio Importação e Exportação Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.357.085/0001-35.
"IGP-M":	Indice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Imóvel BRF Londrina"	E o Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial situado na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Saul Elkind S/N, bairro de Cinco Conjunto, Londrina/PR, composto pelo direito real de superfície registrado no R.02 da matrícula 98.344 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Londrina/PR.
"Imóvel FM Canoas":	E o Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial situado na Cidade de Canoas, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Tabai-Canoas (BR 386), 1200, objeto da matrícula nº 91.971 do Oficial de Registro de Imóveis de Canoas – RS.
"Imóvel Bresco Contagem":	E a fração ideal de 78,3044% do Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial situado na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 1651, Bairro Chácaras Reunidas Santa Terezinha, CEP 32183-680, objeto da matrícula nº 136.701 do Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG.

"Imóvel DHL Embú":	É o Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial situado na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1135, Bairro Jardim Vista Alegre, CEP 06818-200, objeto da matrícula nº 5.086 do Oficial de Registro de Imóveis de Embu das Artes/SP.
"Imóvel GPA-CD04":	E o Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Estrada Turística do Jaraguá, 50, Bairro Vila Jaguará, CEP 05161-000, objeto da matrícula nº 92.627 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP.
"Imóvel GPA-CD06":	E o Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Marginal Direita do Tietê, 342, Bairro Vila Jaguará, CEP 05161-000, objeto das matrículas nº 104.766, 104.767 e 104.768 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP.
"Imóvel Hub Natura Itupeva":	É o Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial situado na Cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Km 75, CEP 13295-000, objeto da matrícula nº 140.212 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí – SP.
"Imóvel Bresco Itupeva":	É o Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial situado na Cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, 1606, CEP 13295-000, objeto da matrícula nº 101.824 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP.
"Imóvel FM Resende":	É o Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial situado na Cidade de Resende, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida "D" com acesso pela Rodovia Presidente Dutra, km 298, Polo Industrial, objeto da matrícula nº 3.090 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de Resende – RJ.
"Imóvel Whirlpool São Paulo":	É o Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olympia Semeraro, 381, 675 e 737, Bairro Jardim Santa Emília, CEP 04183-090, objeto da matrícula nº 89.198 do 14º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP.
"Instituições Financeiras de Primeira Linha"	Instituições financeiras devidamente autorizadas a atuar como instituição financeira perante o BACEN, com classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "AA-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody's America Latina Ltda.
"Instituições Participantes da Oferta":	O Coordenador Líder, os Coordenadores da Oferta e os Participantes Especiais, quando considerados em conjunto.
"Instrução CVM 384":	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 400":	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

"Instrução CVM 472":	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM 476":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM 494":	Instrução CVM nº 494 de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 539"	Instrução CVM nº 539, de 15 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM 555":	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"Instrução CVM 560":	Instrução CVM nº 560 de 27 de março de 2015, conforme alterada.
"Instrução CVM 574":	Instrução CVM nº 574 de dezembro de 2015, conforme alterada.
"Investidores Institucionais":	Fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, Investidores Profissionais, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas jurídicas com sede no Brasil e/ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Instrução CVM 560 e Instrução CVM 574, que realizarem ordem de investimento junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo.
"Investidores Não Institucionais":	Pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Instrução CVM 560 e Instrução CVM 574, que não se enquadrem no conceito de Investidores Institucionais (conforme abaixo definidos), e que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado, ainda, o Investimento Mínimo e o Limite Máximo de Pedido de Reserva.
"Investidores Profissionais":	São os investidores profissionais conforme definidos no artigo 9º-A e 9º-C da Instrução da CVM nº 539, quais sejam: I – instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; II – companhias seguradoras e sociedades de capitalização; III – entidades abertas e fechadas de previdência complementar; IV – pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A da Instrução CVM 539; V – fundos de investimento; VI – clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; VII – agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; VIII – investidores não residentes.

"Investimento Mínimo por Investidor":	R$ 1.000,00 (mil reais), a ser observado por todos os Investidores.
"IOF/Câmbio":	Imposto sobre operações financeiras de câmbio.
"IOF/Títulos":	Imposto sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários.
"IPCA":	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IR":	Imposto de Renda.
"IRPJ":	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
"Itaú BBA"	Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30.
"LCI":	Letra de Crédito Imobiliário.
"Lei nº 11.033/99":	Lei nº 11.033, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Lei nº 8.245/91" ou "Lei de Locações":	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.779/99":	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Limite Máximo de Pedido de Reserva"	Durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores Não Institucionais ou os Investidores considerados Pessoas Vinculadas, interessados em participar da Oferta, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um único Pedido de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o limite máximo de Pedido de Reserva por investidor no âmbito da Oferta Não Institucional de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
"Maganize Luiza":	Magazine Luiza S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.960.950/0001-21.
"Manual de Normas para Formador de Mercado":	O "Manual de Normas para Formador de Mercado", editado pela B3, conforme atualizado.
"Natura":	Indústria e Comércio de Cosméticos Natura Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.190.373/0001-72.

"Novas Cotas":	300.000.000 (trezentas milhões) de cotas da Terceira Emissão emitidas pelo Fundo, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no âmbito da Oferta Primária, com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.
"NIRE":	Número de Identificação do Registro de Empresas.
"Oferta":	Oferta Primária e Oferta Secundária, quando referidas em conjunto.
"Oferta Institucional"	Significa a Oferta destinada aos Investidores Institucionais, observado que apenas as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas formalizadas por meio de intenções de investimento apresentadas aos Coordenadores da Oferta, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição.
"Oferta Não Institucional"	Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, observado o mínimo de 50.000.000,00 (cinquenta milhões) de Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Volume Total da Oferta, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Volume Total da Oferta, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição.
"Oferta Primária":	Oferta pública de distribuição primária das Cotas do Fundo, no âmbito da Terceira Emissão de Cotas do Fundo.
"Oferta Secundária":	Oferta pública de distribuição secundária das Cotas do Fundo, realizada pelos Ofertantes.
"Ofertantes":	Orbix Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.501/0001-51, Sirius Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.512/0001-31, Sirius III Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 28.080.458/0001-17, Sirius IV Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 28.080.467/0001-08, Atena Fundo de Investimento de Ações – Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.472/0001-28, JREP II Maracana, LLC, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, na 390 Park Avenue, Suite 400, 10022, inscrita no CNPJ/ME sob nº 31.240.745/0001-51.
"OPAC":	Oferta pública voluntária de aquisição de cotas de um FII, na forma do Ofício Circular 050/201– -DP, de 31 de maio de 2016, da BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (antiga denominação da B3).

"Participantes Especiais":	Instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participarem da Oferta, que decidirem integrar o consórcio de distribuição, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
"Patrimônio Líquido":	O patrimônio líquido do Fundo.
"Pedido de Investimento":	São os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento, quando considerados em conjunto.
"Pedido de Reserva":	Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a reserva de Cotas no âmbito da Oferta e que será formalizado pelos Investidores Não Institucionais ou pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas interessados na subscrição/ aquisição de Cotas durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso.
"Período de Desistência Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência"	O período compreendido entre os dias 28 de outubro de 2019 (inclusive) e 01 de novembro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção "*Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta*", na página 108 deste Prospecto, no qual os Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, possam desistir do seu Pedido de Reserva ou de sua ordem de investimento, nos termos do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência.
"Período de Reserva":	O período compreendido entre 09 de outubro de 2019 (inclusive) e 25 de novembro de 2019 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais interessados poderão realizar Pedidos de Reserva, para participar da Oferta Não Institucional.
"Período de Reserva para Pessoas Vinculadas":	O período compreendido entre 09 de outubro de 2019 (inclusive) e 14 de novembro de 2019 (inclusive), no qual os Investidores considerados Pessoas Vinculadas interessados poderão realizar Pedidos de Reserva para participar da Oferta Não Institucional.
"Pessoas Ligadas":	Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472 **(i)** a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou do Gestor, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

"Pessoas Vinculadas":	Serão consideradas pessoas vinculadas no âmbito da Oferta, os Investidores que sejam **(i)** controladores, gestores e/ou administradores, conforme o caso, das Instituições Participantes da Oferta, do Fundo, da Administradora, dos Ofertantes, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** administradores, empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, da Administradora, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(iii)** agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, a Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; **(iv)** demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, o Gestor, ou as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(v)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
"Política de Investimento":	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo IV do Regulamento e no item "Estratégia de Investimento" da seção "Sumário do Fundo", na página 37 deste Prospecto.
"Portfolio Inicial":	Significa o portfolio inicial de Ativos Imobiliários que o Fundo detém na data de realização desta Oferta, composto pelos seguintes empreendimentos imobiliários: **(i)** Imóvel BRF Londrina; **(ii)** Imóvel FM Canoas; **(iii)** Imóvel Bresco Contagem; **(iv)** Imóvel DHL Embú; **(v)** Imóvel GPA-CD-04 São Paulo; **(vi)** Imóvel GPA-CD06; **(vii)** Imóvel Hub Natura Itupeva; **(viii)** Imóvel Bresco Itupeva; **(ix)** Imóvel FM Resende; **(x)** Imóvel Whirlpool São Paulo.
"Prazo de Distribuição":	O período de distribuição das Cotas da Oferta, de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Procedimento de Alocação de Ordens"	O procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Volume Mínimo da Oferta foi atingido.
"Prospectos":	Este Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, em conjunto.
"Prospecto Definitivo":	O Prospecto definitivo da Oferta.

"Prospecto Preliminar" ou "Prospecto":	Este prospecto preliminar da Oferta.
"Público Alvo" ou "Investidores":	A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e Investidores não Institucionais.
"'RAGLA":	Resende Armazéns Gerais e Logística da Amazônia S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.392.347/0001-00.
"Reckitt":	Reckitt Benckiser (Brasil) Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.557.124/0001-15.
"Regulamento":	Regulamento do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário, formalizado em 01 de outubro de 2019 por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a qual também aprovou a realização da Oferta, sendo que tal alteração foi registrada perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.379.490.
"Taxa de Administração":	Taxa devida à Administradora pela prestação de serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração ao Fundo, conforme previsto na seção "Sumário do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário", no item "Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance", às páginas 45 e 46 deste Prospecto.
"Taxa de Comercialização":	Taxa de comercialização que será devida ao Gestor, caso aplicável, paga a cada novo contrato de locação celebrado pelo Fundo no valor correspondente ao valor mensal de locação contratado, e que integra, para todos os fins, a Taxa de Gestão. A Taxa de Comercialização, quando aplicável, será devida apenas nas hipóteses em que a celebração do novo contrato de locação pelo Fundo e/ou renovação decorra única e exclusivamente do empenho de seus próprios esforços, nos termos do Contrato de Gestão, sem intermediação de terceiros. Caso o Gestor tenha se valido da intermediação de terceiros em relação a tal celebração, seja por meio da contratação de serviços de corretagem ou de serviços de qualquer outra natureza, a Taxa de Comercialização não será devida ao Gestor. A Taxa de Comercialização, quando devida, será apurada e paga na mesma data prevista para o pagamento da Taxa de Gestão, no mês subsequente ao da celebração do respectivo contrato de locação.
"Taxa de Gestão"	Taxa devida ao Gestor equivalente a 1% (um por cento) ao ano sobre **(i)** o valor de mercado, caso as Cotas do FII Bresco Logística integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** sobre o valor do Patrimônio Líquido do FII Bresco Logística, caso não aplicável o critério previsto no item "i" acima; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado do FII Bresco Logística do penúltimo Dia Útil e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços.

	Além da taxa mensal prevista acima, será também devida ao Gestor, caso aplicável, a Taxa de Comercialização, a qual integra a Taxa de Gestão para todos os fins.
"Taxa de Performance"	E a taxa de performance semestral devida ao Gestor, referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, que será calculada de acordo com as fórmulas previstas no Artigo 10.4.3.1 e Artigo 10.4.3.2 do Regulamento, bem como descrito na seção "Sumário do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário", no item "Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance" às páginas 45 e 46 deste Prospecto.
"Terceira Emissão":	A presente emissão de Novas Cotas do Fundo no âmbito da Oferta Primária, realizada nos termos da Instrução CVM 400, aprovada na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de outubro de 2019.
"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição":	Os Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição dos Participantes Especiais.
"Termo de Adesão ao Regulamento":	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram que leram, analisaram e concordaram com os termos deste Prospecto e do Regulamento, que tomaram ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira do Fundo, da Taxa de Administração, da remuneração do Gestor, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor.
"Valor da Cota":	R$ 1,00 (um real).
"Volume Mínimo da Oferta":	A Oferta terá o valor mínimo de R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária. O Volume Mínimo da Oferta corresponde ao Volume Total da Oferta Primária.
"Volume Total da Oferta":	O Volume Total da Oferta Primária e o Volume Total da Oferta Secundária, quando referidos em conjunto, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
"Volume Total da Oferta Primária":	A Oferta Primária terá o valor de R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), representado por 300.000.000 (trezentas milhões) de Novas Cotas da Terceira Emissão, emitidas pelo Valor da Cota, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.
"Volume Total da Oferta Secundária":	A Oferta Secundária terá o valor de até R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), representado por 200.000.000 (duzentas milhões) de Cotas Ofertadas, pelo Valor da Cota, observada a possibilidade de Distribuição Parcial e sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
"Whirlpool":	Whirlpool S.A., inscrita no CNPJ/ME 59.105.999/0001-86.

1. SUMÁRIO DA OFERTA

Principais Características da Oferta Pública

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre o Fundo e a Oferta. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa de todos os itens do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à seção "Fatores de Risco" nas páginas 113 a 134 deste Prospecto.

Fundo e Emissor	Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
Administradora	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	Bresco Gestão e Consultoria Ltda.
Escriturador	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custodiante	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	Banco Bradesco BBI S.A.
Coordenadores	Coordenador Líder, BB Banco de Investimento S.A. e Banco Itaú BBA S.A., em conjunto.
Formador de Mercado	Conforme recomendado pelos Coordenadores, a Administradora contratou o Formador de Mercado, instituição financeira para prestação de serviços de formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas.
Oferta	Realização conjunta da **(i)** Oferta Primária, consistente na oferta pública primária de 300.000.000 (trezentas milhões) de Novas Cotas do Fundo, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no valor unitário correspondente ao Valor da Cota, totalizando o volume de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais); e **(ii)** da Oferta Secundária, consistente na oferta pública secundária de 200.000.000 (duzentas milhões) de Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, no valor unitário correspondente ao Valor da Cota, totalizando o volume de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), condicionado à subscrição integral das Novas Cotas objeto da Oferta Primária. Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas.

Autorização	A Oferta Primária e respectiva emissão das Novas Cotas foi aprovada pelos atuais Cotistas do Fundo em deliberação realizada no dia 01 de outubro de 2019 em Assembleia Geral Extraordinária, registrada em 01 de outubro de 2019, perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.379.490, sendo esta a Terceira Emissão de Cotas do Fundo. A Oferta Secundária foi aprovada pelos Ofertantes na mesma Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a realização da Oferta Primária e emissão de Novas Cotas. Os Ofertantes renunciaram ao seu direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, conforme lhes é assegurado pelo Artigo 8.5.1 do Regulamento.
Público Alvo da Oferta	A Oferta tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494).
Ofertantes	Orbix Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, Sirius Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, Sirius III Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, Sirius IV Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, Atena Fundo de Investimento de Ações – Investimento no Exterior, e JREP II Maracana, LLC.
Destinação dos Recursos	Os recursos a serem captados por meio da Oferta, serão utilizados da seguinte forma: (i) com relação à Oferta Primária, considerando a captação do Volume Mínimo da Oferta, os recursos recebidos serão **(i)** destinados ao pagamento dos custos da Oferta Primária, **(ii)** à quitação das Dívidas, e **(iii)** eventuais sobras serão mantidas em caixa livre do Fundo para investimento em Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, a livre critério do Gestor; e (ii) com relação à Oferta Secundária, os recursos captados na referida oferta serão pagos aos Ofertantes, deduzidos os custos relativos à Oferta Secundária. Para maiores informações sobre a Destinação dos Recursos, em especial sobre a destinação dos recursos advindos da Oferta Primária para quitação das Dívidas, veja o item "Destinação dos Recursos" da seção "Termos e Condições da Oferta" às páginas 90 a 92 deste Prospecto.

Características, Vantagens e Restrições das Cotas	Tanto as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas **(i)** foram emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas e/ou Cotas Ofertadas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota e/ou Cota Ofertada confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, **(ii)** correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, **(iii)** não são resgatáveis, **(iv)** terão a forma nominativa e escritural, **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas e/ou transferidas e adquiridas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e **(vii)** as Novas Cotas serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem "**(i)**" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo **(i)** a Administradora, o Gestor ou consultor especializado contratado; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; **(iii)** empresas ligadas à Administradora, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e/ou **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo na matéria em deliberação.
Volume Total da Oferta Primária	O Volume Total da Oferta Primária é de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), representado por 300.000.000 (trezentas milhões) de Novas Cotas, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.
Volume Total da Oferta Secundária	O Volume Total da Oferta Secundária é de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), representado por 200.000.000 (duzentas milhões) de Cotas Ofertadas, sem considerar a Opção de Lote Adicional.
Volume Total da Oferta	O Volume Total da Oferta é equivalente à soma do Volume Total da Oferta Primária e do Volume Total da Oferta Secundária, de forma que terá o valor máximo de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), representado por 500.000.000 (quinhentas milhões) de Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional.
Volume Mínimo da Oferta	A Oferta terá o valor mínimo de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária. O Volume Mínimo da Oferta é equivalente ao Volume Total da Oferta Primária.
Valor da Cota	Tantos as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas estão sendo distribuídas pelo valor unitário de R$ 1,00 (um real) por cota.

Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Prazo de Distribuição	O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Lote Adicional e Lote Suplementar	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2°, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas da Oferta poderá ser acrescida em até 100.000.000 (cem milhões) de Cotas do Lote Adicional, correspondentes a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), calculadas sobre o Volume Total da Oferta, que serão ofertadas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas Ofertadas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, que poderão ser ofertadas sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme Opção de Lote Adicional. As Cotas do Lote Adicional, eventualmente ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, passarão a ter as mesmas características das Cotas Ofertadas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas". As Cotas do Lote Adicional, caso ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder, com a intermediação dos demais Coordenadores da Oferta e a participação dos Participantes Especiais. As Cotas do Lote Adicional poderão ser ofertadas publicamente junto a quaisquer Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as Cotas Ofertadas, não havendo recebimento de reservas antecipadas e observado, ainda, o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável. Não haverá lote suplementar aplicável à Oferta.
Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo	A distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, das Cotas será realizada **(i)** no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e **(ii)** exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário.
Investimento Mínimo por Investidor	Todo e qualquer Investidor deverá investir, no âmbito da Oferta, o valor mínimo de R$1.000,00 (mil reais), sendo certo que os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, incluindo aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão sempre observar múltiplos de 100.
Subscrição e Integralização, ou Aquisição das Cotas	A integralização ou aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever/adquirir, observados os procedimentos de colocação e os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Investimento. A liquidação dos Pedidos de

Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, de acordo com o Valor da Cota, observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Reserva, na ordem de investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição ou Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso.

Distribuição Parcial

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas Ofertadas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde à totalidade das Novas Cotas emitidas no âmbito da Oferta Primária, será admitida apenas a Distribuição Parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, de modo que não haverá cancelamento de Novas Cotas ou de Cotas Ofertadas não colocadas. As Cotas Ofertadas eventualmente não colocadas, em caso de não atingimento do Volume Total da Oferta, permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Os Coordenadores da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta.

Local de Admissão e Negociação das Cotas

As Cotas serão distribuídas e registrada para negociação **(i)** no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e **(ii)** exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei, reestruturação societária ou no caso de decisão de corte jurisdicional competente.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Inadequação de Investimento

O investimento nas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FIIs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" nas páginas 113 a 134 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

Período de Reserva

O Período de Reserva ocorrerá entre 09 de outubro de 2019 (inclusive) e 25 de novembro de 2019 (inclusive) no qual os Investidores interessados poderão celebrar Pedidos de Reserva para participar da Oferta.

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional, observada a Opção de Lote Adicional.

Após o recebimento de todos os Pedidos de Reserva no âmbito da Oferta Não Institucional e ordens de investimento no âmbito da Oferta Institucional, o Procedimento de Alocação de Ordens será realizado pelos Coordenadores no dia 26 de novembro de 2019.

Para maiores informações, veja o tópico "XIII. Procedimentos de Liquidação e de Rateio" da seção "Termos e Condições da Oferta", à página 97 deste Prospecto.

Participação de Pessoas Vinculadas

Os Investidores Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta Não Institucional mediante celebração do respectivo Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, qual seja, entre 09 de outubro de 2019 (inclusive) e 14 de novembro de 2019 (inclusive), observado o Investimento Mínimo. Os Investidores Pessoas Vinculadas que aderirem a Oferta na forma acima descrita não se sujeitarão às limitações do artigo 55 da Instrução CVM 400 referentes ao excesso de demanda, porém estarão sujeitas **(i)** ao rateio conforme o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional e **(ii)** ao Limite Máximo de Pedido de Reserva.

Os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderão aderir à Oferta Não Institucional e, neste caso, estarão sujeitos aos limites acima dispostos, devendo celebrar um único Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas junto a uma única Instituição Participante da Oferta.

Os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas que não tenham formalizado sua adesão à Oferta Não Institucional mediante celebração do Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas na forma acima, ainda assim poderão participar da Oferta Institucional e apresentar sua ordem de investimento nas mesmas condições dos demais Investidores Institucionais em até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, sendo certo que, nesse caso, o Investidor Institucional que seja Pessoa Vinculada **(i)** não se sujeitará ao Limite Máximo de Pedido de Reserva, observado, no entanto, que **(ii)** no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas para tais Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas.

Para maiores informações, veja o tópico "XIII. Procedimentos de Liquidação e de Rateio" da seção "Termos e Condições da Oferta", à página 97 deste Prospecto.

Procedimentos da Oferta

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta realizarão **(i)** uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas; e **(ii)** caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita, uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas.

As Cotas serão registradas para distribuição e negociação **(i)** no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e **(ii)** exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

A Oferta é composta **(i)** pela Oferta Primária de até 300.000.000 (trezentas milhões) de Novas Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, perfazendo o montante total de até R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas; e **(ii)** caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, pela Oferta Secundária de até 200.000.000 (duzentas milhões) de Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), perfazendo a Oferta Primária e a Oferta Secundária, em conjunto, a colocação de até 500.000.000 (quinhentas milhões) de Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).
As Cotas Ofertadas serão adquiridas e as Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, pelo Valor da Cota.

A Oferta será realizada junto a **(i)** Investidores Não Institucionais que realizem um único Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, **(ii)** a Investidores (sejam eles Institucionais ou Não Institucionais) considerados Pessoas Vinculadas que realizem um único Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, e **(iii)** a Investidores Institucionais que formalizem ordens de investimento até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens; em qualquer dos casos acima, tais Pedidos de Reserva e/ou ordens de investimento serão apresentadas perante a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que a liquidação financeira será realizada na Data de Liquidação, qual seja, o dia 02 de dezembro de 2019, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta.

Observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme descrito na seção "Termos e Condições da Oferta", item "Procedimentos da Oferta", na página 92 deste Prospecto.

Excesso de Demanda

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação, pelas Instituições Participantes da Oferta, das Cotas junto aos investidores da Oferta que

sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo os respectivos Pedidos de Reserva e as respectivas ordens de investimento, conforme o caso, automaticamente cancelados, com exceção àqueles Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas e que tenham observado o Limite Máximo de Pedido de Reserva. Esta vedação não se aplica ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de valores mobiliários a ser subscrita está divulgada nos Prospectos.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de assinatura do Pedido de Reserva ou em sua ordem de investimento.

Acordo de *Lock-Up*

Os Ofertantes obrigaram-se perante os Coordenadores da Oferta a manter, em conjunto, sob sua titularidade, Cotas do Fundo correspondentes a, no mínimo, 25% (vinte e cinco) por cento do montante total de Cotas do Fundo por eles detidas na data de publicação do Anúncio de Início, pelo período de 1 (um) ano contado da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, período em que os Ofertantes não poderão efetuar quaisquer das seguintes operações: **(i)** ofertar, vender, contratar a venda, empenhar ou de outro modo dispor das Cotas sujeitas ao Acordo de *Lock-Up*, **(ii)** ofertar, vender, contratar a venda, contratar a compra ou outorgar quaisquer opções, direitos ou garantias para adquirir as Cotas sujeitas ao Acordo de *Lock-Up*, **(iii)** celebrar qualquer contrato de *swap*, *hedge* ou qualquer acordo que transfira a outros, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade das Cotas sujeitas ao Acordo de *Lock-Up,* ou **(iv)** divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) a (iii).
As vedações listadas acima não se aplicarão nas hipóteses de transferências realizadas em virtude de reorganização societária, sucessão ou a pessoas que venham a receber as cotas por força de disposição legal, testamentária ou decisão judicial, casos em que tais pessoas estarão sujeitas a respeitar o prazo remanescente do Acordo de *Lock-Up*.

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

Os Coordenadores da Oferta poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores da Oferta poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de

retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(b)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados e/ou pagos serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou a sua ordem de investimento ou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados e/ou pagos pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos

auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição e/ou contratos de venda e compra de cotas, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes dos Prospectos que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados/pagos serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo investidor, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação

Desdobramento e Futuro Grupamento de Cotas

Conforme noticiado no fato relevante publicado pela Administradora em 22 de outubro de 2019, a Administradora aprovou, na mesma data de publicação do fato relevante, o desmembramento das cotas do Fundo na proporção de 104,3457 novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 104,3457 novas cotas, as quais serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existente a partir do fechamento do mercado do dia 22 de outubro de 2019.

O desdobramento foi realizado como medida saneadora no âmbito desta Oferta em virtude de empecilhos operacionais decorrentes do descasamento entre os sistemas utilizados pelos Coordenadores da Oferta e pela B3 para fins de liquidação dos Pedidos de Reserva.

Após ajustes entre as partes envolvidas na Oferta Pública, restou alinhado que as cotas do Fundo seriam desmembradas de modo que, na Data de Liquidação, as cotas do Fundo sejam integralizadas e/ou negociadas pelo valor de R$ 1,00 (um real), desta forma permitindo o casamento entre os sistemas utilizados pelos Coordenadores da Oferta e pela B3.

Após a Data de liquidação, e antes do início das negociações das cotas no mercado de bolsa operacionalizado pela B3, a Administradora promoverá o grupamento das cotas do Fundo em proporção similar à utilizada para o desmembramento realizado em 22 de outubro de 2019, de forma a recompor o valor das cotas a aproximadamente o valor das cotas na data do desmembramento. Assim, quando do início das negociações, as cotas estarão devidamente agrupadas e serão negociadas pelo valor aproximado de R$ 100,00 (cem reais). O evento de grupamento das cotas será novamente objeto de novo fato relevante a ser disponibilizado pela Administradora, quando de sua materialização.

Ressalta-se, por fim, que tanto o desmembramento quanto o grupamento das cotas do Fundo serão feitos de forma proporcional e, por isso, não gerarão nenhum impacto na avaliação dos ativos do Fundo ou na proporção da titularidade das cotas pelos futuros e potenciais Investidores, sendo essa medida necessária tão somente para ajustes operacionais no âmbito da liquidação da Oferta, conforme acima informado.

Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência

Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pela Administradora ou pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência, para que confirmem, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da respectiva comunicação (inclusive), à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu Pedido de Reserva ou para a qual tenha enviado sua ordem de investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu Pedido de Reserva), o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista ou do Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, em não revogar sua aceitação. Se o Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor da Cota, os valores até então

integralizados pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, realizadas no período, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Informações Adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, ao Gestor, às Ofertantes, às Instituições Participantes da Oferta e/ou à B3 e/ou à CVM.

Publicidade

Todas as informações relevantes relacionadas ao Fundo e à Oferta, em especial este Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e o Aviso ao Mercado serão veiculados na página **(i)** do Fundo, disponível na página da Administradora em www.oliveiratrust.com.br (neste website localizar a aba "Canal do Investidor" e clicar em "Fundos de Investimento", após, no campo "Informações sobre Fundos e Prospectos", pesquisar "BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e clicar no link com este nome, e, então, localizar os documentos da Oferta e demais informações do fundo); **(ii)** do Bradesco BBI, na qualidade de Coordenador Líder: em https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website clicar em "Fundos", em seguida clicar em "Prospecto Preliminar" ao lado de "Bresco Logística FII"); **(iii)** do Itaú BBA, na qualidade de Coordenador: em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas (neste website clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "2019" e depois em "Outubro" e em seguida clicar em "FII_Bresco_Prospecto_Preliminar"); **(iv)** do BB-BI, na qualidade de Coordenador: em www.bb.com.br/ofertapublica (neste website clicar em "FII Bresco Logística"); **(v)** da CVM: em www.cvm.gov.br (neste website, no "Menu", clicar no link "Informações de Regulados", clicar no link "Fundos de Investimento", clicar no link "Consulta Informações de Fundos", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", digitar no primeiro campo "BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTMIENTO IMOBILIÁRIO", clicar no link "BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", em seguida, clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados"); e **(vi)** da B3: em http://www.b3.com.br (neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Confira a relação completa dos produtos e serviços", selecionar "Saiba Mais", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Bresco Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - 3ª emissão").

2. SUMÁRIO DO BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Principais Características do Fundo e dos Prestadores de Serviço

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A seguir se apresenta um sumário dos negócios e características essenciais do Fundo, incluindo informações sobre o Portfolio Inicial de Ativos Imobiliários e descrição dos principais prestadores de serviço do Fundo. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Cotas do Fundo. O Investidor do Fundo deve ler atentamente o Regulamento e todo este Prospecto, com especial atenção à seção "Fatores de Risco" nas páginas 113 a 134 deste Prospecto.

I. FORMA DE CONSTITUIÇÃO

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado.

II. PRAZO DE DURAÇÃO

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

III. BASE LEGAL

O Fundo é uma comunhão de recursos constituída de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

O Fundo é classificado, de acordo com a ANBIMA, como "FII Renda Gestão Ativa", do segmento de atuação Logística.

IV. PÚBLICO-ALVO

O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

V. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

Objetivo e Política de Investimentos do Fundo

O Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento imobiliário de renda com gestão ativa, pertencente ao segmento de atuação logística (fundo de tijolo).

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico e/ou industrial, com gestão ativa dos Ativos Imobiliários pelo Gestor conforme previstos no Artigo 4.2 do Regulamento, a seguir discriminados:

(i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, no território nacional, relacionados a empreendimentos logísticos e/ou industriais e que estejam "estabilizados", assim definidos como aqueles com uma taxa de ocupação igual ou superior a 85% (oitenta e cinco por cento) quando da aquisição do respectivo Ativo Imobiliário;

(ii) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;

(iii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;

(iv) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;

(v) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e que tenham vínculo com o investimento nos Ativos Imobiliários;

(vi) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima; e

De forma excepcional, para fins de gestão de liquidez dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá investir também em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas, as quais serão consideradas, para todos os fins, como Ativos Imobiliários.

Portfolio Inicial

A gestão de Ativos Imobiliários compreende a gestão do Portfolio Inicial do Fundo, do qual os potenciais Investidores terão participação indireta caso subscrevam Novas Cotas ou adquiram Cotas Ofertadas, conforme o caso.

O Portfolio Inicial é composto pelos seguintes empreendimentos imobiliários: **(i)** Imóvel BRF Londrina; **(ii)** Imóvel FM Canoas; **(iii)** Imóvel Bresco Contagem; **(iv)** Imóvel DHL Embú; **(v)** Imóvel GPA-CD-04 São Paulo; **(vi)** Imóvel GPA-CD06 São Paulo; **(vii)** Imóvel Hub Natura Itupeva; **(viii)** Imóvel Bresco Itupeva; **(ix)** Imóvel FM Resende; **(x)** Imóvel Whirlpool São Paulo. A descrição completa de cada um dos Ativos Imobiliários que compõe o Portfolio Inicial pode ser encontrada na página 64 deste Prospecto.

Sem prejuízo da existência dos Ativos Imobiliários que compõem o Portfolio Inicial conforme descritos acima, o Fundo poderá adquirir outros Ativos Imobiliários durante o prazo de duração do Fundo, observada a política de investimentos do Fundo discriminada abaixo e o Regulamento.

Outros Pontos da Política de Investimentos

Disposições Gerais

Sem prejuízo do objetivo primordial descrito acima, o Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunísticos de tais imóveis, a exclusivo critério do Gestor.

A Administradora, conforme orientação do Gestor, no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, poderá, sem prévia anuência dos Cotistas: **(i)** adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, Ativos Imobiliários para a carteira do Fundo; e **(ii)** contratar, em nome do Fundo, terceiros para a prestação de serviços ao Fundo, incluindo para a realização de reformas, benfeitorias e/ou eventuais expansões das propriedades existentes nos Ativos Imobiliários.

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários de emissão ou titularidade de Pessoas Ligadas ao Gestor, incluindo Ativos Imobiliários integrantes da carteira de outros fundos de investimento imobiliários geridos pelo Gestor, observada a necessidade de aprovação prévia da transação em Assembleia Geral, conforme previsto na Instrução CVM 472.

Ativos com Ônus Reais

O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários gravados com ônus reais desde que referidos ônus sejam atrelados a financiamentos cuja destinação de recursos seja a aquisição do referido Ativo Imobiliário e/ou a realização de construção ou benfeitorias no respectivo Ativo Imobiliário onerado, bem como investir em empreendimentos imobiliários localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

Ativos Financeiros

A parcela do patrimônio do Fundo que não for investida nos Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, quais sejam: **(i)** cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução CVM 555; **(ii)** títulos públicos federais; **(iii)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(iv)** Certificados de Depósito Bancário emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha; e **(v)** operações compromissadas contratadas com Instituições Financeiras de Primeira Linha.

Entre a data de integralização de Cotas e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de integralização de Cotas serão mantidos em Ativos Financeiros até que sejam alocados em Ativos Imobiliários.

Limites de Concentração

Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativo financeiro, nos termos dos §§5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido ou qualquer outro limite de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo.

Como regra geral, o Fundo não poderá aplicar parcela superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros, salvo se referidos recursos estejam vinculados **(i)** ao investimento em Ativos Imobiliários que sejam objeto de compromissos de investimento ou **(ii)** pagamento de despesas e/ou outros encargos programados ou extraordinários do Fundo, nos termos da regulamentação e deste Regulamento.

Derivativos

O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos.

Alteração da Política de Investimentos e Ressalvas

O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados mediante aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Artigo 6.5.1 do Regulamento.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação de sua política de investimento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo a Administradora e o Gestor serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis. Por esse motivo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, conforme descritos na seção "Fatores de Risco" nas páginas 113 a 134 deste Prospecto, no Regulamento e no "Informe Anual" preparado em consonância com a Instrução CVM 472, não havendo quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado de acordo com as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou qualquer expectativa dos Cotistas.

VI. CAPITAL AUTORIZADO E NOVAS EMISSÕES

O Fundo contará com um Capital Autorizado para realizar novas emissões de cotas sem necessidade de aprovação prévia em Assembleia Geral, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472 e do Artigo 8.4 do Regulamento.

O Capital Autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, a serem realizadas por ato da Administradora, conforme recomendação do Gestor, e sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral e alteração do Regulamento, será de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de Reais), o qual não considera as Novas Cotas emitidas no âmbito da presente Oferta.

As novas cotas a serem emitidas dentro do limite do Capital Autorizado serão objeto de oferta pública e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas a critério da Administradora, e assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes, admitindo-se apenas a integralização em moeda corrente nacional.

Na hipótese de aprovação de novas emissões pelo Capital Autorizado, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de tais novas cotas, nos termos da Instrução CVM 472, o qual deverá ser exercido no prazo de até 10 (dez) dias corridos **(i)** a partir da data de publicação do anúncio de início, no caso de Oferta Pública sob o regime da Instrução CVM 400, ou **(ii)** a partir da data do comunicado de início, no caso de Oferta Pública sob o regime da Instrução CVM 476. O direito de preferência poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3, observado o prazo de exercício.

O preço de emissão das novas cotas no âmbito do Capital Autorizado será definido pela Administradora, conforme recomendação do Gestor, tendo em vista **(i)** o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou **(iii)** o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

Será admitida a Distribuição Parcial no âmbito de emissões de novas cotas com base no Capital Autorizado.

A decisão relativa a eventual emissão de novas cotas no âmbito do Capital Autorizado, bem como suas respectivas características e condições, deverá ser formalmente comunicada aos cotistas pela Administradora.

Uma vez atingido o Capital Autorizado, o Fundo poderá emitir novas Cotas, objeto de oferta pública, mediante aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, a qual deverá dispor sobre as características da emissão, incluindo o seu preço de emissão, as condições de subscrição das Cotas, entre outros, observado o quórum de aprovação estabelecido neste Regulamento e o disposto na regulamentação aplicável.

Salvo deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral em sentido contrário, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas em caso de aprovação via Assembleia Geral, nos mesmos termos do de eventual oferta decorrente do Capital Autorizado. No silêncio da Assembleia Geral, serão observadas as condições para emissão aplicáveis ao Capital Autorizado, a critério da Administradora.

VII. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Administradora, Custodiante e Escriturador

A Administradora do Fundo é a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91.

Em maio de 1991, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. foi adquirida pelos atuais controladores, com o objetivo específico de dar continuidade aos trabalhos dedicados ao mercado de capitais, em especial ao mercado primário e secundário de valores mobiliários.

A evolução da empresa levou à prestação de outros serviços ligados a esta atividade, destacando-se o de agente fiduciário, *trustee* em operações estruturadas de securitização de recebíveis, administrador e prestador de serviços qualificados para fundos de investimento e consultor na reestruturação de emissões de debêntures.

A empresa é administrada pelos diretores José Alexandre Costa de Freitas, Carlos Henrique Correa Sismil, Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva e Alexandre Lodi de Oliveira, os quais fazem parte da equipe permanente de mais de 150 (cento e vinte) profissionais, dedicados às atividades de agente fiduciário, *trustee* em operações de securitização de recebíveis e administrador e prestador de serviços qualificados para fundos de investimento em condomínio aberto ou fechado.

Gestor

A Administradora contratou a empresa Bresco Gestão e Consultoria Ltda., sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.415.310/0001-70, para atuar como Gestor do Fundo.

O Gestor é habilitado para a administração de carteiras de valores mobiliários conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 13.417, de 22 de novembro de 2013, e aderente ao Código ANBIMA.

<u>Perfil do Gestor</u>

A Bresco Gestão é, desde fevereiro de 2016, a gestora de investimentos imobiliários do Grupo Bresco. Atualmente, a Bresco Gestão é responsável pela gestão de uma carteira imobiliária de aproximadamente R$ 2 bilhões no Brasil e no exterior. São sócios da Bresco Gestão o Sr. Carlos J. Betancourt, Sr. Rafael S. da Fonseca, Sra. Camilla Osborn G. N. Frussa, Sr. Mauricio Geoffroy, Sr. Carlos Eduardo P. Sisti, Sr. Fernando S. Pereira, bem como Orexis Participações Ltda., Maraé Investimentos Ltda., Anima Investimentos Ltda. e JREP II Maracana, LLC.

O Grupo Bresco é a plataforma de investimentos imobiliários organizada em 2011 por Carlos J. Betancourt e pelos empresários Antônio Luiz da Cunha Seabra, Guilherme Peirão Leal e Pedro Luiz Barreiros Passos, para adquirir, desenvolver e administrar um portfólio de imóveis corporativos de alta qualidade e com estratégia de investimento de longo prazo, contando com o investimento dos fundos brasileiros Ofertantes. Em novembro de 2018, o grupo firmou uma parceria com a Jaguar Growth Partners, gestora com sede em Nova York especializada em investimentos imobiliários em mercados com elevado potencial de crescimento, com o objetivo de levantar recursos para novos investimentos e auxiliar o desenvolvimento estratégico da plataforma.

O Grupo Bresco é referência em investimentos imobiliários no segmento logístico, onde atua através de operações de *Built-to-Suit* (desenvolvimento e construção de propriedades sob medida), *Sale-leaseback* (aquisição de propriedades com concomitante locação para os vendedores), bem como *Aquisição e Desenvolvimento* de terrenos e propriedades para locação.

O Grupo Bresco possui uma equipe altamente especializada, com ampla experiência e desempenho comprovado em mais de 60 operações de investimento que superam 2 milhões de m² de área construída desde 2006, tendo a equipe desenvolvido projetos com clientes como John Deere, UPS, DHL, Procter & Gamble, Colgate-Palmolive, Reckitt Benckiser, Natura, Grupo Casino, Carrefour, Magazine Luiza, Coty, Ambev, FC– - Fiat Chrysler Automóveis, Embraer, Westrock e IBM.

O Grupo Bresco também se destaca pelo desenvolvimento de soluções imobiliárias eficientes que respeitam o meio ambiente, assim como pelas relações que constrói e cultiva com seus clientes, fornecedores, parceiros e comunidades. O Grupo Bresco é um dos membros fundadores do *Green Building Council* no Brasil, pioneiro no desenvolvimento ecológico da certificação LEED na América Latina e um dos principais desenvolvedores de "edifícios verdes" com certificação LEED no Brasil. O Grupo Bresco também foi pioneiro ao alcançar a primeira certificação *B Corporation* e certificação de *Great Place to Work* para uma gestora de investimentos no Brasil.

<u>Perfil da Equipe</u>

A equipe da Bresco Gestão é formada por 41 profissionais, organizados em uma estrutura multifuncional com competências e habilidades complementares, que proporcionam uma importante diferenciação na prospecção, análise, execução e gestão do portfólio.



Segue abaixo breve descrição dos principais executivos da Bresco Gestão:

Carlos Javier Betancourt
Sócio-fundador e CEO do Grupo Bresco. Sócio e CEO da Bresco Gestão. Foi fundador e CEO da Bracor Investimentos Imobiliários, uma das mais bem-sucedidas empresas do mercado imobiliário brasileiro, com aproximadamente US$ 2 bilhões de investimentos em propriedades corporativas. Possui mais de 30 anos de experiência no ramo imobiliário, liderando algumas das mais importantes operações imobiliárias realizadas no País. Foi sócio-fundador e responsável pela criação da área imobiliária do Pátria Investmentos. Foi sócio-fundador e presidente da Colliers International Brasil. Foi também membro do Board Internacional do YPO – Young Presidents Organization. Atualmente, é membro do Board of Trustees da University of Notre Dame e do comitê de investimento do endowment da universidade. Carlos é formado em administração pela Fundação Getulio Vargas, com MBA pela Pace University, em Nova Iorque (EUA) e especialização pela Harvard Business School.

Rafael S. da Fonseca
Sócio, CFO & Diretor de Relações com Investidores do Grupo Bresco desde outubro de 2015. Sócio e Diretor de Suitability e Administração de Carteiras de Valores Imobiliários da Bresco Gestão. Possui ampla experiência em investimentos de longo prazo, private equity, investimentos imobiliários, fusões & aquisições e mercado de capitais. Atuou como membro do conselho de administração e do comitê de investimento do Grupo Bresco desde a sua constituição até 2015. Foi sócio da Pragma Patrimônio e sócio-gestor da Janos Holding de 2010 a 2015. Desenvolveu atividade de search fund e de consultoria de gestão para empresas em estágio inicial de desenvolvimento de 2009 a 2010. Participou da formação do grupo de private equity e investimentos ilíquidos da Gávea Investimentos de 2006 a 2008. Anteriormente, trabalhou na equipe de leverage finance do Bank of America em Nova York e no banco de investimentos do ING Group em São Paulo. Rafael é graduado em administração de empresas pela FGV-SP com MBA pela The Wharton School.

Camilla Osborn G. Nogueira Frussa
Sócia e Diretora Jurídica & Diretora de Recursos Humanos do Grupo Bresco desde sua constituição. Sócia e Diretora de Gestão de Riscos e Compliance da Bresco Gestão. Possui ampla experiência em operações imobiliárias, fusões & aquisições e mercado de capitais. Participou da estruturação e foi responsável pelo departamento jurídico da Bracor Investimentos Imobiliários de 2006 a 2011. Anteriormente, atuou como advogada nas áreas de mercado de capitais, fusões & aquisições do escritório Allen & Overy e do Banco Itaú BBA S.A. Camilla é graduada pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo e pós-graduada (LLM) pela London School of Economics.

Maurício Geoffroy
Sócio e Diretor de Desenvolvimento de Negócios do Grupo Bresco desde a sua constituição. Sócio e Diretor da Bresco Gestão. Possui ampla experiência em investimentos imobiliários. Participou da estruturação do departamento comercial da Bracor Investimentos Imobiliários de 2006 a 2011. Anteriormente, atuou em Corporate Advisory no Credit Suisse Hedging-Griffo, assim como nas áreas de tesouraria, asset management e planejamento de vendas no Citibank. Maurício é graduado em engenharia pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

Carlos Eduardo P. Sisti
Sócio e Diretor de Engenharia & Operações do Grupo Bresco. Sócio e Diretor da Bresco Gestão. Possui mais de 30 anos de experiência no mercado imobiliário e da construção civil. Foi responsável pelo departamento de engenharia e pelos processos de construções sustentáveis de certificações LEED na Bracor Investimentos Imobiliários de 2007 a 2011. Anteriormente, participou e liderou a implementação de importantes projetos de engenharia e projetos inovadores no setor imobiliário em sua trajetória por empresas como Construtora Adolpho Lindenberg, U.S. Equities Realty, AK Realty e BKO Engenharia. Carlos é graduado em engenharia civil pela Universidade Mackenzie, com MBA em Real Estate – Economia Setorial e Mercados pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

VIII. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Respeitados os limites estabelecidos no Regulamento, a Administradora terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme orientação e recomendação do Gestor. O Gestor será responsável, por sua vez, pela gestão da Carteira do Fundo, sendo sua prestação de serviços regida pelos termos do Regulamento e, também, do Contrato de Gestão celebrado entre Administradora e Gestor.

Para mais informações sobre as atribuições e vedações aplicáveis à Administradora e ao Gestor, vide o "Capítulo V" do Regulamento do Fundo.

IX. RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DO GESTOR

Procedimentos Gerais

A Administradora e/ou o Gestor poderão ser substituídos nos casos de destituição por Assembleia Geral, de renúncia ou de descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de dissolução, liquidação extrajudicial e/ou insolvência do Gestor ou da Administradora.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a, conforme aplicável:

(a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, observado o previsto no Artigo 11 do Regulamento, a qual será efetuada pela Administradora ainda que após a sua renúncia ou descredenciamento, conforme o caso; e

(b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens integrantes da carteira do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos respectivos bens do Fundo, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação a convocação de Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da respectiva renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova administradora e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser proferida a averbação referida acima.

O quanto aplicável à hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora previsto acima será aplicável mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, destituição ou liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo, observado o disposto no Artigo 11 do Regulamento.

Na hipótese de a Assembleia Geral não eleger nova administradora no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação do Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

A Assembleia Geral que destituir a Administradora e/ou o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo, observado o disposto no Regulamento.

Destituição do Gestor (Contrato de Gestão)

Nos termos do Contrato de Gestão, em caso de destituição do Gestor por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral sem que haja um evento de justa causa (conforme definido no parágrafo abaixo), o Fundo deverá enviar notificação por escrito ao Gestor com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Gestor receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, observado o período de aviso prévio acima estabelecido, calculada e paga nos termos do Regulamento.

As regras acima não se aplicam caso a destituição do Gestor ocorra por um evento de justa causa, quando o Fundo poderá resilir o Contrato de Gestão e destituir o Gestor independentemente de aviso prévio, sendo que, nesse caso, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, calculada e paga nos termos Regulamento. Para fins do Contrato de Gestão, considera-se como "justa causa": **(i)** uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos do Regulamento; **(ii)** qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra o Gestor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; **(iii)** decisão, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o Gestor relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar, e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

X. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO E TAXA DE PERFORMANCE

Taxa de Administração

A Taxa de Administração engloba a somatória da remuneração a ser paga à Administradora (na qualidade de Administradora, Custodiante ou Escriturador, conforme aplicável) pelos serviços de administração, custódia, escrituração e controladoria do Fundo, conforme descritas no Artigo 10.2 e no Artigo 10.3 do Regulamento.

Pela prestação de serviços de administração do Fundo, a Administradora receberá uma remuneração equivalente a 0,0975% (novecentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) e 0,0275% (duzentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido que exceder R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais). Em qualquer situação, o valor da remuneração do Administrador não será inferior a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais. A remuneração devida à Administradora, conforme estabelecida acima, incidirá sobre **(i)** o valor de mercado, caso as cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" acima; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo do penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços

Pela prestação dos serviços de custódia e de controladoria ao Fundo, a Administradora fará jus a uma remuneração agregada correspondente ao montante de 0,0025% (vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano do Patrimônio Líquido, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Patrimônio Líquido, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido do penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços. Em qualquer situação, o valor mínimo da remuneração agregada do Custodiante não será inferior a R$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais, sendo o rateio da remuneração definido no Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria.

Pela prestação dos serviços de escrituração de Cotas, será devida uma remuneração à Administradora correspondente a**: (i)** R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) a serem pagos em parcela única na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas referente à Oferta ou o último Dia Útil de dezembro de 2019, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** o valor correspondente a R$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista até o limite de 2.000 (dois mil) Cotistas, acrescido de R$ 1,00 (um real) por Cotista do que exceder 2.000 (dois mil) Cotistas até o limite de 10.000 (dez mil) Cotistas, acrescido de R$ 0,40 (quarenta centavos) por Cotista que exceder 10.000 (dez mil) Cotistas até o limite de 20.000 (vinte mil) Cotistas, acrescido de R$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por Cotista que exceder 20.000 (vinte mil) Cotistas, respeitando o piso mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais) atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, apurados e pagos na mesma data da Taxa de Administração.

Taxa de Gestão

Pela prestação dos serviços de gestão ao Fundo, o Gestor fará jus ao recebimento de uma Taxa de Gestão equivalente a 1,0% (um por cento) ao ano sobre **(i)** o valor de mercado, caso as cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" acima; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo do penúltimo Dia Útil e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviço.

Além da taxa mensal prevista acima, será devida ao Gestor também a Taxa de Comercialização, conforme aplicável, a qual será incorporada à Taxa de Gestão para todos os fins.

Taxa de Comercialização

Além da taxa mensal prevista acima, será também devida ao Gestor, caso aplicável, uma taxa de comercialização paga a cada novo contrato de locação celebrado pelo Fundo no valor correspondente ao valor mensal de locação contratado ("Taxa de Comercialização"), e que integra, para todos os fins, a Taxa de Gestão.

A Taxa de Comercialização, quando aplicável, será devida apenas nas hipóteses em que a celebração do novo contrato de locação pelo Fundo e/ou renovação decorra única e exclusivamente do empenho de seus próprios esforços, nos termos do Contrato de Gestão, sem intermediação de terceiros. Caso o Gestor tenha se valido da intermediação de terceiros em relação a tal celebração, seja por meio da contratação de serviços de corretagem ou de serviços de qualquer outra natureza, a Taxa de Comercialização não será devida ao Gestor.

A Taxa de Comercialização, quando devida, será paga na mesma data prevista para o pagamento da Taxa de Gestão, no mês subsequente ao da celebração do respectivo contrato de locação.

Taxa de Performance

Sem prejuízo da Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance" ou "TP"), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano.

A Taxa de Performance será apurada semestralmente e será paga ao Gestor, desde que ela seja superior a zero (TP>0), até o último dia útil do mês de encerramento do semestre, nos meses de junho e de dezembro, bem como por ocasião da liquidação do FII Bresco Logística, conforme fórmula abaixo:

$$Taxa\ de\ Performance_s = \sum_{m=1}^{6} \left\{ \left[\left(Distribuição\ Bruta_m \right) - \left(Valor\ Atualizado\ das\ Emissões_{(m-1)} \times Benchmark \div 12 \right) \right] \times 20\% \right\} + TPN_{(s-1)}$$

m: mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês do semestre e 6 o último mês do semestre.

Distribuição Bruta m: distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.

Valor Atualizado das Emissões (m-1): soma do valor das emissões realizadas pelo fundo até o início do mês de competência da apuração, adicionando-se ao valor da Terceira Emissão o valor total das cotas existentes antes desta emissão com base em sua precificação, atualizados pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde a data de cada emissão até o início do mês de apuração.

Benchmark: 6,0%.

TPN (s-1): eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior

Durante o exercício de 2020, o Gestor somente fará jus a Taxa de Performance caso a "Distribuição de Rendimento" (conforme abaixo) anunciada no semestre represente um rendimento equivalente igual ou superior a 7,0% (sete por cento) ao ano, conforme fórmula abaixo:

$$\sum_{m=1}^{6} \left(Distribuição\ de\ Rendimento_m \div Número\ de\ Cotas_{(m-1)} \right) \geq \left(7{,}0\% \div 2 \times Valor\ da\ Cota\ na\ Terceira\ Emissão \right)$$

Distribuição de Rendimento m: distribuição de rendimento anunciada no período de competência da apuração.

Número de Cotas (m-1): número de cotas do Fundo no início do mês de competência da apuração.

Valor da Cota na Terceira Emissão: valor por cota considerado na Terceira Emissão.

Exceto mediante aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, a remuneração devida aos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, expressamente prevista neste Regulamento, não poderá ser alterada.

XI. ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do Fundo**:**

- Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance;
- Impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou outras que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

- Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- Despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada;
- Honorário e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM 472, se aplicável;
- Gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, bem como despesas de registro e liquidação de operações com ativos financeiros e modalidade operacionais da carteira do Fundo;
- Gastos decorrentes de avaliações obrigatórias pela legislação aplicável ou previstas no Regulamento;
- Gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, conforme aplicável;
- Despesas com o registro de documentos em cartório;
- Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472; e
- Contribuição anual devida às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que o Fundo venha a ter suas Cotas admitidas à negociação.

Quaisquer despesas não previstas no Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pela Administradora. Caso o somatório das parcelas listadas acima exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva da Administradora.

XII. POLÍTICA DE AMORTIZAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

As quantias que forem atribuídas ao Fundo a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporadas ao patrimônio do Fundo, reduzidas a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a Taxa de Performance e demais despesas e encargos do Fundo, cabendo à Administradora, ouvidas as recomendações do Gestor, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo, observado o disposto na política de investimentos e no Regulamento.

Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93. O Fundo poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

Os lucros apurados na forma do parágrafo acima poderão ser antecipados e distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério da Administradora, ouvida a recomendação do Gestor, e, se for o caso, deverão ser pagos até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração.

Somente farão jus ao recebimento de lucros os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como cotistas até o último Dia Útil do período de apuração dos lucros, observadas eventuais restrições aos cotistas inadimplentes com suas obrigações nos termos do Artigo 8.8 do Regulamento, se aplicável.

As distribuições de resultados deverão abranger todas as cotas, em benefícios de todos os cotistas.

XIII. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

A Administradora prestará as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
(b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  (i) as demonstrações financeiras;
  (ii) o parecer do Auditor Independente; e
  (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.
(d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária de Cotistas; e
(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária de Cotistas.

A Administradora manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.oliveiratrust.com.br) o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

A Administradora entregará o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária de Cotistas;
(c) fatos relevantes;
(d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
(e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e

(f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Considera-se relevante, para os efeitos da alínea "c" acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

(a) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
(b) na decisão dos Investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
(c) na decisão dos Investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de ato ou fato relevantes:

- a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância do empreendimento ou de outros Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- alteração do Gestor ou da Administradora;
- fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo;
- cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas cotas;
- desdobramentos ou grupamentos de cotas; e
- realização de emissão autorizada, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

A divulgação de informações referidas nesta seção, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, será feita na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.oliveiratrust.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, bem como estará disponível aos Cotistas em sua sede.

A Administradora enviará as informações referidas acima à B3, bem como à CVM.

XIV. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

O Fundo, os Cotistas, a Administradora e o Gestor obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o regulamento de arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado da B3, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Regulamento e nas normas editadas pela CVM que lhe sejam aplicáveis. Foi eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser para executar quaisquer sentenças arbitrais.

XV. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

O Administrador contratou a ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S, acima qualificada, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

- COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

http://www.cvm.gov.br (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário", acessar o link "Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET (clique aqui)", e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras", o respectivo "Informe Mensal", o respectivo "Informe Trimestral" e o respectivo "Informe Anual"); e

- ADMINISTRADOR

http://www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos/?cod_fundo=4581 (neste site, acessar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais do Fundo).

XVI. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO

1. **Risco imobiliário**: conforme descrito na página 116 da seção "Fatores de Risco" deste Prospecto;

2. **Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo**: conforme descrito na página 116 da seção "Fatores de Risco" deste Prospecto;

3. **Risco de desvalorização dos imóveis**: conforme descrito na página 118 da seção "Fatores de Risco" deste Prospecto;

4. **Riscos ambientais**: conforme descrito na página 120 da seção "Fatores de Risco" deste Prospecto; e

5. **Risco de vacância**: conforme descrito na página 122 da seção "Fatores de Risco" deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

Administradora

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,
CNPJ/ME: 36.113.876/0001-91
Contato: Raphael Magalhães Morgado
Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Gestor

BRESCO GESTÃO E CONSULTORIA LTDA.
CNPJ/ME: 17.415.310/0001-70
Contatos: Rafael Fonseca / Camilla Osborn
Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo, SP
Tel.: (11) 4058-4555
E-mail: rafaelf@bresco.com.br / camillaf@bresco.com.br
Website: www.bresco.com.br

Coordenador Líder

BANCO BRADESCO BBI S.A.
CNPJ/ME: 06.271.464/0103-43
Responsável: Augusto Banuls
Avenida Brigadeiro Faria Lima nº3.950, 10º andar
CEP 04538-132 São Paulo– - SP
Telefone: (11) 3847-5323
E-mail: augusto.banuls@bradescobbi.com.br
Website: www.bradescobbi.com.br

Coordenadores

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
CNPJ/ME: 24.933.830/0001-30
Responsável: Mariana Boeing Rubiniak de Araujo
Rua Senador Dantas, 105, 37º andar
CEP 20031-923, Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (11) 4298-7000
E-mail: bbbi.securitizacao@bb.com.br
Website: www.bb.com.br

BANCO ITAÚ BBA S.A.
CNPJ/ME: 17.298.092/0001-30
Responsável: Sr. Pedro Nogueira Costa
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132, São Paulo, SP
Tel.: (11) 3708 8482
E-mail: pedro.costa@itaubba.com
Com cópia para: ibba-miboperacoes@itaubba.com
Website: www.itau.com.br/itaubba-pt

Custodiante	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** CNPJ/ME: 36.113.876/0001-91 Contato: Thiago Silveira Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ Tel.: (21) 3514-0000 E-mail: sqcontroladoria@oliveiratrust.com.br Website: www.oliveiratrust.com.br
Escriturador	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** CNPJ/ME: 36.113.876/0001-91 Contato: João Paulo Bezerra Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ Tel.: (21) 3514-0000 E-mail: sqescrituracao@oliveiratrust.com.br Website: www.oliveiratrust.com.br
Ofertantes	**Orbix Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior** (CNPJ/ME: 09.327.501/0001-51) **Sirius Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior** (CNPJ/ME: 09.327.512/0001-31)**,** **Sirius III Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior** (CNPJ/ME: 28.080.458/0001-17), e **Sirius IV Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior** (CNPJ/ME: 28.080.467/0001-08,) Responsável: Pragma Gestão de Patrimônio Ltda. Rua Amauri, nº 255, 3º andar CEP 01448-000, São Paulo, SP Tel.: (11) 3035-1459 E-mail: alexandrebraga@pragmapatrimonio.com.br **Atena Fundo de Investimento de Ações – Investimento no Exterior** CNPJ/ME: 09.327.472/0001-28 Responsável: SPN Gestão de Investimentos Ltda. Rua Amauri, nº 255, 9º anda– - Parte CEP 01448-000, São Paulo, SP Tel.: (11) 3019-2800 E-mail: guilhermepassos@animainvestimentos.com.br **JREP II Maracana, LLC** Responsável: Mario Lins de Barros 390 Park Avenue, Suite 400, 10022 Nova Iorque, Nova Iorque – Estados Unidos da América. Tel.: (11) 4380-3402 E-mail: MB@jaguargrowth.com

Assessores Legais do Gestor	**Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados** Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447, Bela Vista CEP 01403-001, São Paulo, SP At.: Flávio Lugão Tel.: +55 (11) 3147-2564 E-mail: flavio.lugao@mattosfilho.com.br Website: www.mattosfilho.com.br
Assessores Legais do Coordenador Líder	**Lefosse Advogados** Rua Tabapuã, 1.227, 14º andar, Itaim Bibi CEP 04533-014, São Paulo, SP At.: Roberto Zarour Tel.: (11) 3024-6100 E-mail: roberto.zarou@lefosse.com Website: www.lefosse.com
Auditor Independente	**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S** Av. Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1909, São Paulo Corporate Towers, Torre Norte, 8º andar, conj. 81, CEP 04543-907, São Paulo, SP At.: Camila Lacerda Tel.: (11) 2573-3000 E-mail: camila.lacerda@br.ey.comWebsite: www.ey.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

I. A OFERTA

O Fundo e os Ofertantes estão realizando, respectivamente, **(i)** uma oferta pública primária de 300.000.000 (trezentas milhões) de Novas Cotas, totalizando o volume de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas; e **(ii)** uma oferta pública secundária de 200.000.000 (duzentas milhões) de Cotas Ofertadas, totalizando o volume de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e do Código ANBIMA.

As Novas Cotas serão subscritas e integralizadas pelo Valor da Cota, bem como as Cotas Ofertadas serão adquiridas dos Ofertantes também pelo Valor da Cota.

A Oferta será registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400.

A Oferta terá o valor mínimo de R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária, sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais Investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas.

Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM 400.

No âmbito da Oferta Secundária será admitida a Distribuição Parcial, aplicável apenas em relação à Oferta Secundária, nos termos do item XI abaixo.

II. PREÇO DE EMISSÃO DAS NOVAS COTAS E DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS OFERTADAS

Tanto as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas estão sendo ofertadas pelo valor unitário correspondente ao Valor da Cota, qual seja, R$ 1,00 (um Real).

III. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

A distribuição de Cotas será realizada em regime de melhores esforços, pelos Coordenadores da Oferta.

IV. AUTORIZAÇÕES

A Oferta Primária e respectiva emissão das Novas Cotas foi aprovada pelos atuais Cotistas do Fundo em deliberação realizada no dia 01 de outubro de 2019 em Assembleia Geral Extraordinária, registrada em 01 de outubro de 2019, perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.379.490, sendo esta a Terceira Emissão de Cotas do Fundo.

A Oferta Secundária foi aprovada pelos Ofertantes na mesma Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a realização da Oferta Primária e emissão de Novas Cotas.

Os Ofertantes renunciaram ao seu direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, conforme lhes é assegurado pelo Artigo 8.5.1 do Regulamento.

V. PÚBLICO ALVO

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação das Cotas para os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494).

VI. INVESTIMENTO MÍNIMO E MÁXIMO

Cada Investidor deverá investir, no âmbito da Oferta, o valor mínimo de R$1.000,00 (mil reais), sendo certo que os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, incluindo aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão sempre observar múltiplos de 100. Não haverá montantes máximos de investimento.

VII. PRAZO DE COLOCAÇÃO

O período de distribuição das Cotas é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

VIII. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

Tanto as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas **(i)** foram emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas e/ou Cotas Ofertadas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota e/ou Cota Ofertada confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, **(ii)** correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, **(iii)** não são resgatáveis, **(iv)** terão a forma nominativa e escritural, **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas e/ou transferidas e adquiridas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e **(vii)** as Novas Cotas serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem "**(i)**" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo **(a)** a Administradora, o Gestor ou consultor especializado contratado; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; **(c)** empresas ligadas à Administradora, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e/ou **(f)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo na matéria em deliberação.

IX. HISTÓRICO PATRIMONIAL DO FUNDO

Atos Relevantes do Fundo

O Fundo, anteriormente denominado "Antares – Fundo de Investimento Imobiliário – FII", foi constituído por sua Administradora na forma de condomínio fechado, sendo formalizada sua constituição por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Antares – Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado pela Administradora em 22 de julho de 2014, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 3810411-1855022, em 22 de julho de 2014, conforme alterado em **(i)** 5 de agosto de 2014, por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Antares – Fundo de Investimento Imobiliário - FII", o qual foi registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 3814587-1855665, em 5 de agosto de 2014; e **(ii)** 12 de julho de 2016, por meio do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Antares – Fundo de Investimento Imobiliário - FII", o qual foi registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 4005702-1884799, em 13 de julho de 2016.

O regulamento do Fundo foi alterado em 21 de dezembro de 2017 por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, sendo que tal alteração foi registrada perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.100.899, quando a denominação do Fundo foi alterada para "Bresco Fundo de Investimento Imobiliário – FII".

Posteriormente, em 4 de maio de 2018, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, seu regulamento foi novamente alterado, conforme registrado perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.150.049. Subsequentemente, em 11 de setembro de 2018, o regulamento foi mais uma vez alterado por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, sendo que tal alteração foi registrada perante o 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.016.609. Em 23 de outubro de 2018, o Regulamento foi alterado em Assembleia Geral Extraordinária, sendo tal alteração registrada perante o 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.017.191.

Em 23 de setembro de 2019, os Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária deliberaram por aprovar a cisão parcial do Fundo, com a finalidade de segregar determinados Ativos Imobiliários do Fundo para que, assim, o Fundo fosse composto apenas dos Ativos Imobiliários que compõem o Portfolio Inicial. A parcela cindida do Fundo, por sua vez, foi vertida ao "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.000.013/0001-57, também administrado pela Administradora e gerido pelo Gestor. A ata da Assembleia Geral que aprovou a cisão parcial foi registrada perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.379.489.

Por fim, o Regulamento foi alterado em 01 de outubro de 2019 pelos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, e registrado perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.379.490, quando também se aprovou a realização da Terceira Emissão e da presente Oferta.

Emissões de Cotas

A Primeira Emissão de cotas do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Antares – Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado pela Administradora em 22 de julho de 2014, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 3810411-1855022, e contou com a emissão de 200.000 (duzentas mil) cotas, perfazendo o montante total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), distribuídas por meio de oferta restrita realizada nos termos da Instrução CVM 476, e que foram inteiramente subscritas e integralizadas por determinados Ofertantes e outros cotistas do Fundo.

A Segunda Emissão de cotas do Fundo foi aprovada pelos Cotistas na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 de junho de 2018, cuja ata foi registrada junto ao 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.366.221, e contou com a emissão de até 1.041.697 (um milhão, quarenta e um mil e seiscentos e noventa e sete) cotas do Fundo, perfazendo o montante total de R$ 1.200.000.047,15 (um bilhão, duzentos milhões e quarenta e sete reais e quinze centavos), distribuídas por meio de oferta restrita realizada nos termos da Instrução CVM 476. A segunda emissão de cotas do Fundo foi aditada pelos Cotistas do Fundo reunidos na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de outubro de 2018, cuja ata foi registrada perante o 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.017.191. As cotas da segunda emissão foram parcialmente subscritas e integralizadas pelos Ofertantes e outros cotistas do Fundo, sendo que, anteriormente à realização desta Oferta, as cotas não subscritas no âmbito da segunda emissão foram canceladas pela Administradora, de modo que não há cotas remanescentes da segunda emissão a subscrever ou integralizar no momento da realização da presente Oferta.

As Novas Cotas são objeto da Terceira Emissão de Cotas realizada pelo Fundo, sendo aprovada sua emissão, bem como a realização da Oferta Primária e da Oferta Secundária, no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de outubro de 2019, cuja ata foi registrada perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.379.490.

IX.1. PORTFOLIO INICIAL

Com os recursos advindos da Primeira Emissão e da Segunda Emissão, bem como o trabalho realizado pelo Gestor desde a primeira integralização de cotas do Fundo, o Fundo pode gerir os Ativos Imobiliários constantes do Portfolio Inicial, a seguir descritos.

IMÓVEL GPA-CD06

O Imóvel GPA-CD06 está situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Marginal Direita do Tietê, 342, Bairro Vila Jaguará, CEP 05161-000, com 58.835,73m² de terreno e 53.764,56m² de área construída e possui fácil acesso viário à Av. Marginal Tietê, importante via expressa com papel estruturador de tráfego, tanto na escala intraurbana quanto na metropolitana. Além disso, o Imóvel GPA-CD06 possui acesso fácil à Rodovia Anhanguera, Rodovia dos Bandeirantes, Rodovia Castelo Branco e ao Rodoanel Mario Covas, principais eixos logísticos de distribuição da Capital com o interior do Estado.

O Fundo adquiriu o Imóvel GPA-CD06 por meio das "Escrituras Públicas de Venda e Compra", lavradas, respectivamente, em 27 de dezembro de 2016, no Livro 4.754 e em 12 de maio de 2017, no Livro 4.855, ambas pelo 14º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O Imóvel GPA-CD06 é objeto das matrículas nº 104.766, 104.767 e 104.768 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP. No âmbito da aquisição do Imóvel GPA-CD06, as partes celebraram o "Termo de Declarações e Garantias Edilícias e Outras Avenças" em 27 de dezembro de 2016, com a finalidade de regrar os prazos para que o GPA realize a regularização do Imóvel GPA-CD06 no que diz respeito às matrículas e à obtenção de Licença de Funcionamento para o exercício de suas atividades no Imóvel GPA-CD-06.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel GPA-CD06.

O Imóvel GPA-CD06 é composto por um galpão com pé-direito de 12,5m, com estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de concreto de para carga de 6 ton/m² e fechamentos laterais das fachadas de alvenarias nas áreas inferiores e metálicos na parte superior, sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers na cobertura, iluminação de emergência e gerador para área comum. A área refrigerada possui aproximadamente 3.572m², com parte de piso sobre piso "*overlay*", fechamento composto por painéis térmicos e é dotada de equipamentos específicos de climatização, além de sistema de geração de energia.

As demais áreas de apoio do empreendimento (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas, salas de manutenção) foram executadas com estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálicas, e possuem instalações completas de infraestrutura elétrica/hidráulica e de combate a incêndio.

A área externa possui pavimentação em piso asfáltico e de concreto armado para alto tráfego em todo o perímetro do galpão.

O Imóvel GPA-CD06 conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora AXA Seguros, com vigência até 30 de junho de 2020. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Operacionais. Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

O Imóvel GPA-CD06 está atualmente locado pelo GPA, nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Locação Imóvel Urbano para fins Comerciais" celebrado em 27 de dezembro de 2016, aditado em 12 de maio de 2017 e com vencimento previsto para 11 de maio de 2022. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de janeiro. O GPA é um dos maiores grupos varejistas e de distribuição do Brasil, com mais de 1.000 pontos de venda em todas as regiões do país. Fundada em 1948 em São Paulo e atualmente controlada pelo grupo Casino, a empresa mantém sua sede administrativa na capital paulista e atua em 19 dos 27 estados brasileiros. A companhia tem, desde 1995, as suas ações listadas na Bolsa de Valores de São Paulo (PCAR4) e desde 1997 ADR's na New York Stock Exchange (CBD). A empresa mantém uma atuação multinegócio e multicanal, com lojas físicas e operações de comércio eletrônico, distribuídas em cinco unidades de negócios: Multivarejo, Assaí, GPA Malls e Cnova.

Nos termos do contrato de locação, o GPA se obrigou a contratar carta fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha, no valor equivalente a 12 (doze) aluguéis mensais. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente ao produto do aluguel em vigor multiplicado pelo prazo remanescente do contrato de locação. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 12 (doze) meses para a rescisão antecipada.

Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplência relativa a pagamento de aluguéis pelo GPA.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel GPA-CD06 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Propriedade
Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: São Paulo - SP
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 58.835,73m²
Área Bruta Locável: 53.764,56m²
Vacância Física: 0%
Valor de Mercado: R$ 232.068.000,00 (Laudo 2019)
Aluguel Médio (set/19): R$ 28,21/m²
Potencial de Expansão: n/a

Locatário
Cliente: GPA
Tipo de Contrato: Não-Cancelável
Prazo de Locação: 5 anos e 136 dias
Início da Locação: Dez/16
Término da Locação: Mai/22
Mês do Reajuste Anual: Janeiro
Índice de Reajuste: IPCA

Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 53.764,56m² (100% do imóvel)

IMÓVEL GPA-CD04

O Imóvel GPA-CD04 está situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Estrada Turística do Jaraguá, 50, Bairro Vila Jaguará, CEP 05161-000, com 100.000,00m² de terreno e 35.510,40m² de área construída e possui fácil acesso viário, às margens da Rodovia Anhanguera, sendo próximo ao Rodoanel Mario Covas e à Marginal Tietê.

Devido à sua excelente localização e especificações, é utilizado pelo GPA para recebimento e expedição de frutas, legumes, verduras, lácteos e alguns pescados importados para todos os pontos de venda do GPA nos estados de São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro e também na Capital Brasília.

A Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 19.931.183/0001-97), empresa então controlada pelo Fundo, adquiriu o Imóvel GPA-CD04 por meio da "Escritura Pública de Venda e Compra", lavrada, em 31 de julho de 2018, pelo 14º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Livro 5.201. O Imóvel GPA-CD04 é objeto da matrícula nº 92.627 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP.

No âmbito da aquisição do Imóvel GPA-CD04, as partes celebraram o "Termo de Declarações e Garantias Edilícias e Outras Avenças" em 29 de junho de 2018, conforme aditado em 31 de julho de 2018, com a finalidade de regrar os prazos para que o GPA realize a regularização do Imóvel GPA-CD04 no que diz respeito à matrícula; à obtenção de Licença de Funcionamento para o exercício de suas atividades no Imóvel GPA-CD-04 São Paulo; aos reparos ao telhado do Imóvel GPA-CD04 e outras obras de adequações necessárias.

Conforme R-26 da matrícula nº 92.627 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, o Imóvel GPA-CD04 encontra-se alienado fiduciariamente em favor da Vert Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.005.683/0001-09, em garantia das obrigações assumidas no âmbito da operação de securitização vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 6ª emissão da Vert Companhia Securitizadora.

O Imóvel GPA-CD04 é composto por um galpão com pé-direito 13m, com estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de concreto para carga de 6 ton/m² e fechamentos laterais das fachadas de alvenarias nas áreas inferiores e metálicos na parte superior, sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers na cobertura, iluminação de emergência e gerador para área comum. Em parte do galpão foi instalada uma câmara refrigerada (0°C a 12°C) com aproximadamente 3.150m².

As demais áreas de apoio do empreendimento (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas salas de manutenção) foram executadas com estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálicas, e possuem instalações completas de infraestrutura elétrica/hidráulica e de combate a incêndio.

A área externa possui pavimentação em piso de concreto armado e asfáltico nas áreas de rodagem e estacionamentos, piso de concreto armado na área das docas e demais áreas compostas de área verde e paisagismo.

O Imóvel GPA-CD04 conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora AXA Seguros, com vigência até 30 de junho de 2020. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Operacionais.

Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

O Imóvel GPA-CD04 está atualmente locado pelo GPA, nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Locação Imóvel Urbano para fins Comerciais" celebrado em 29 de junho de 2018, aditado em 17 de setembro de 2018 e com vencimento previsto para 30 de julho de 2023. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de agosto. Nos termos do contrato de locação, o GPA se obrigou a contratar carta fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha, no valor equivalente a 12 (doze) aluguéis mensais.

Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente a 12 (doze) aluguéis vigentes, proporcionais ao prazo decorrido do contrato de locação.

Caso a rescisão antecipada ocorra até o 36º (trigésimo sexto) mês de locação, será acrescida à multa o valor equivalente aos aluguéis remanescentes para completar 36 (trinta e seis) meses de locação. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 12 (doze) meses para a rescisão antecipada.

Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplência relativa a pagamento de aluguéis pelo GPA.

Em 20 de dezembro de 2018, no âmbito da operação de securitização vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 6ª emissão da Vert Companhia Securitizadora, foi celebrado "Contrato de Locação de Imóvel não Residencial e outras Avenças" entre a proprietária do Imóvel GPA-CD04 e a Bresco Investimentos S.A., com início a partir da rescisão antecipada da locação GPA-CD04 e vencimento em 30 de julho de 2023. A locação aqui referida será rescindida após o exercício da recompra facultativa com recursos da Oferta Primária.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel GPA-CD04 que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Propriedade
Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: São Paulo - SP
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 100.000,00m²
Área Bruta Locável: 35.510,40m²
Vacância Física: 0%
Valor de Mercado: R$ 151.468.000,00 (Laudo 2019)
Aluguel Médio (set/19): R$ 27,25/m²
Potencial de Expansão: n/a

Locatário
Cliente: GPA
Tipo de Contrato[1]: Não-Cancelável
Prazo de Locação: 5 anos
Início da Locação: Jul/18
Término da Locação: Jul/23
Mês do Reajuste Anual: Agosto
Índice de Reajuste: IPCA

Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 35.510,40m² (100% do imóvel)

[1] 3 anos de Locação Não-Cancelável e 2 anos de Locação Típica

IMÓVEL WHIRLPOOL SÃO PAULO

O Imóvel Whirlpool São Paulo está situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olympia Semeraro, 381, 675 e 737, Bairro Jardim Santa Emília, CEP 04183-090, com 61.013,00m² de terreno e 50.952,46m² de área construída, e possui fácil acesso viário à Rod. Anchieta, principal artéria de distribuição entre a Capital, a região do Grande ABCD e o litoral sul do estado, tendo grande vocação para operações de e-commerce e abastecimento da cidade de São Paulo e municípios adjacentes.

A Bresco V Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 21.920.579/0001-80), empresa então controlada pelo Fundo, adquiriu o Imóvel Whirlpool São Paulo por meio da "Escritura Pública de Venda e Compra", lavrada em 14 de dezembro de 2017, pelo 14º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Livro 5.026.

O Imóvel Whirlpool São Paulo é objeto da matrícula nº 89.198 do 14º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP. No âmbito da aquisição do Imóvel Whirlpool São Paulo, as partes celebraram o "Termo de Regularização de Imóvel e outras Avenças" em 14 de dezembro de 2019, com a finalidade de regrar os prazos para que a Whirlpool realize a regularização do Imóvel Whirlpool São Paulo no que diz respeito à matrícula Imóvel Whirlpool São Paulo e ao processo de remediação relacionado à contaminação ambiental no Imóvel Whirlpool São Paulo.

Conforme R-23 da matrícula nº 89.198 do 14º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, o Imóvel Whirlpool São Paulo encontra-se alienado fiduciariamente em favor da BRC Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.653.753/0001-08, em garantia das obrigações assumidas no âmbito da operação de securitização vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 6ª série da 2ª emissão da BRC Securitizadora S.A.

O Imóvel Whirlpool São Paulo é composto por diversos prédios em sua maioria com estrutura de concreto pré-moldado e cobertura metálica, fechamentos laterais das fachadas composto por alvenarias. As docas possuem niveladoras para conexão com caminhões e carretas. Os galpões dispõem de sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo *sprinklers* e gerador de emergência.

O Imóvel Whirlpool São Paulo possui algumas edificações de galpões com variação de andares e área, dentre eles, um edifício constituído por auditório e área para possível expansão de escritório, o qual foi executado com estrutura pré-moldada e fachadas em alvenarias e esquadrias. O Imóvel Whirlpool São Paulo possui restaurante, e em sua área externa pavimentação tipo asfáltica nas áreas de rodagem e estacionamentos interno e externo às edificações, em conjunto com área verde de paisagismo.

O Imóvel Whirlpool São Paulo conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora Allianz Seguros, com vigência de 31 de outubro de 2018 a 31 de outubro de 2019. As coberturas inclusas na apólice são referentes a riscos operacionais. Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

O Imóvel Whirlpool São Paulo está atualmente locado pela Whirlpool, empresa que atua no setor de fabricação de eletrodomésticos. A Whirlpool, domiciliada em São Paulo, tem suas ações negociadas na B3 (B3: WHRL3 e WHRL4). A Whirlpool é uma subsidiária da Whirlpool Corporation (NYSE: WHR), empresa centenária e maior fabricante de eletrodomésticos do mundo, presente em praticamente todos os países.

No Brasil, a empresa possui 3 fábricas, 2 escritórios administrativos, 4 centros de tecnologia, 23 laboratórios e 3 centros de distribuição com um total de 14,5 mil colaboradores em sua operação e atua na fabricação de eletrodomésticos e compressores herméticos para refrigeração. É líder de mercado no Brasil no segmento de eletrodomésticos, operando com as marcas Brastemp, Consul e KitchenAid.

O imóvel está atualmente locado à Whirlpool, nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Bem Imóvel para fins não Residenciais" celebrado em 14 de dezembro de 2017, aditado em 17 de julho de 2018 e 01 de janeiro de 2019 e com vencimento previsto para 18 de janeiro de 2030. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de dezembro.

Nos termos do contrato de locação, a Whirlpool se obrigou a contratar seguro fiança junto a seguradora de primeira linha e idônea, no valor equivalente a 12 (doze) aluguéis mensais. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente ao produto do aluguel em vigor multiplicado pelo prazo remanescente do contrato de locação.

Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplência relativa a pagamento de aluguéis pela Whirlpool.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel Whirlpool São Paulo que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Propriedade
Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: São Paulo - SP
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 61.013,00m²
Área Bruta Locável: 50.952,46m²
Vacância Física: 0%
Valor de Mercado: R$ 128.709.000,00 (Laudo 2019)
Aluguel Médio (set/19): R$ 15,71/m²
Potencial de Expansão: n/a

Locatário
Cliente: Whirlpool
Tipo de Contrato: Não-Cancelável
Prazo de Locação: 12 anos
Início da Locação: Dez/17
Término da Locação: Jan/30
Mês do Reajuste Anual: Dezembro
Índice de Reajuste: IPCA

Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 50.952,46 m² (100% do imóvel)

IMÓVEL DHL EMBÚ

O Imóvel DHL Embú está situado na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1135, Bairro Jardim Vista Alegre, CEP 06818-200, com 31.206,36m² de terreno e 7.476,58m² de área construída, e possui fácil acesso viário, sendo localizado a 900 metros da Rodovia Regis Bittencourt e 2KM do Rodoanel Mario Covas, onde é possível acessar o sentido litoral e sul. Esta localização privilegiada permite o acesso fácil a todas as principais rodovias que ligam São Paulo ao restante do país e a todas as regiões do estado.

O Fundo adquiriu o Imóvel DHL Embú por meio da "Escritura Pública de Venda e Compra", lavrada em 20 de dezembro de 2017, pelo 8º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo no Livro 3.764. O Imóvel DHL Embú é objeto da matrícula nº 5.086 do Oficial de Registro de Imóveis de Embu das Artes/SP.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel DHL Embú.

O Imóvel DHL Embú é composto por galpão com pé-direito 12m, com estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de concreto de para carga de 6 ton/m² e fechamentos laterais das fachadas de alvenarias nas áreas inferiores e metálicos na parte superior. O galpão dispõe de sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers na cobertura, iluminação de emergência e gerador para área comum.

As demais áreas de apoio do empreendimento (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas salas de manutenção) foram executadas com estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálicas, e possuem instalações completas de infraestrutura elétrica/hidráulica e combate a incêndio.

A área externa possui pavimentação em piso intertravado e asfalto nas áreas de rodagem e estacionamentos, piso de concreto armado para área das docas e demais áreas compostas de área verde e paisagismo.

O Imóvel DHL Embú conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora Mapfre Seguros, com vigência de 30 de abril de 2019 a 30 de abril de 2020. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Operacionais. Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

O Imóvel DHL Embú está atualmente locado pela DHL, empresa que atua no setor de logística, transporte e *supply chain*. O Grupo DHL foi fundado em 1969 em São Francisco, Califórnia e atualmente possui operações em 220 países, com pouco mais de 380.000 colaboradores. A DHL iniciou suas operações no Brasil em 1978 e atua com quatro divisões: DHL Express, DHL eCommerce, DHL Global Forwarding e DHL Supply Chain, operando com filiais em todo o país.

O imóvel foi locado à DHL nos termos do "Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças" celebrado em 20 de dezembro de 2017 e com vencimento previsto para 19 de dezembro de 2027. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IGP-M no mês de dezembro. Nos termos do contrato de locação, a DHL se obrigou a apresentar carta garantia outorgada pela Deustsche Post Deteiligungen Holding GmbH em garantia à referida locação.

Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária até o 5º (quinto) ano de locação, será devida multa equivalente aos aluguéis remanescentes para completar 5 (cinco) anos de locação.

Após o referido período, será devida multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes, proporcionais ao prazo decorrido de locação a partir do 5º (quinto) ano. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 90 (noventa) dias para a rescisão antecipada. Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplência relativa a pagamento de aluguéis pela DHL.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel DHL Embú que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Propriedade
Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: Embu das Artesl - SP
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 31.206,36m²
Área Bruta Locável²: 18.081,75m²
Vacância Física: 0%
Valor de Mercado: R$ 40.360.000,00 (Laudo 2019)
Aluguel Médio (set/19): R$ 16,59/m²
Potencial de Expansão: 4.814,93m²

Locatário
Cliente: DHL
Tipo de Contrato¹: Não-Cancelável
Prazo de Locação: 10 anos
Início da Locação: Dez/17
Término da Locação: Dez/27
Mês do Reajuste Anual: Dezembro
Índice de Reajuste: IGP-M

Próxima Revisional: Dez/25
Área Ocupada: 18.081,75m² (100% do imóvel)

¹ 5 anos de Locação Não-Cancelável e 5 anos de Locação Típica
² Locação de 7.476,58 de área de galpão e 10.605,17 de área de pátio

IMÓVEL HUB NATURA ITUPEVA

O Imóvel Hub Natura Itupeva está situado na Cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Km 75, CEP 13295-000, onde foi construído sob medida um galpão para locação e ocupação da empresa Natura, com fácil acesso viário à Rod. Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, que liga os municípios de Itupeva a Itu, totalizando 142.257,40m² de terreno e 34.844,95m² de área construída. Além disso, o Imóvel Hub Natura Itupeva possui fácil acesso à Rodovia Anhanguera e Rodovia dos Bandeirantes, que conectam as regiões metropolitanas de São Paulo, Campinas e o interior de São Paulo, facilitando o escoamento de produtos de diversas indústrias pelo estado de São Paulo.

O Imóvel Hub Natura Itupeva foi adquirido por Bres Itupeva Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade então controlada pelo Fundo e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.437.545/0001-37, por meio da "Escritura Pública de Venda e Compra", lavrada em 14 de junho de 2012, pelo Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos de Cabreúva, São Paulo, no Livro N. 233, folhas 279/288. O Imóvel Hub Natura Itupeva é objeto da matrícula nº 140.212 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí – SP.

Conforme R-1 da matrícula nº 140.212, do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí – SP, o Imóvel Hub Natura Itupeva encontra-se alienado fiduciariamente em favor da BRC Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.653.753/0001-08, em garantia das obrigações assumidas no âmbito da operação de securitização vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 2ª emissão da BRC Securitizadora S.A.

O Imóvel Hub Natura Itupeva possui certificação LEED Silver e é composto por galpão com pé-direito de 19m na área principal e pé-direito de 13m na área frontal, estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, com piso de concreto para carga de 8 ton/m² e fechamentos laterais das fachadas de alvenaria nas áreas inferiores e metálicos na parte superior. As docas possuem niveladores hidráulicos para conexão com os caminhões e carretas. O galpão dispõe de sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers na cobertura e estanterias, iluminação de emergência e gerador para área comum.

As demais áreas de apoio do empreendimento (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas salas de manutenção) foram executadas com estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálicas, e possuem instalações completas de infraestrutura elétrica/hidráulica e combate a incêndio.

A área externa possui pavimentação em piso intertravado nas áreas de rodagem e estacionamentos, piso de concreto armado para área das docas e demais áreas compostas de área verde e paisagismo.

O Imóvel Hub Natura Itupeva conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora Chubb Seguros Brasil, com vigência até 30 de agosto de 2020. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Nomeados. Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades da locatária.

O Imóvel Hub Natura Itupeva está atualmente locado para a Natura, empresa que atua no setor de indústria e comércio de cosméticos. A Natura pertence ao grupo Natura&Co, grupo global de cosméticos fundado há 50 anos no Brasil e formado pelas marcas Natura, Aesop e The Body Shop. Atualmente, conta com uma rede de 1,7 milhão de consultoras, 45 lojas próprias e está presente em 73 países em todos os continentes, com aproximadamente 18.000 colaboradores.

O imóvel foi locado à Natura nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica Sob Encomenda (*Built to Suit*) e Outras Avenças", celebrado em 5 de junho de 2012 e aditado em 20 de setembro de 2013 e em 20 de dezembro de 2013, e com vencimento previsto para 18 de novembro de 2028. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de novembro. Nos termos do contrato de locação, a Natura Cosméticos S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 71.673.990/0001-77 compareceu como fiadora e principal pagadora das obrigações assumidas pela Natura no referido contrato. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente ao produto do aluguel em vigor multiplicado pelo prazo remanescente do contrato de locação. Além da área construída de 34.844,95m², a Natura tem o direito de solicitar uma expansão, contígua ao galpão existente, de aproximadamente 8.042,00m², em condições comerciais a serem acordadas entre as partes. Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplência relativa a pagamento de aluguéis pela Natura.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel Hub Natura Itupeva que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Propriedade
Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: Itupeva - SP
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 142.257,40m²
Área Bruta Locável: 34.844,95m²
Vacância Física: 0%
/Valor de Mercado: R$ 165.982.000,00 (Laudo 2019)
Aluguel Médio (set/19): R$ 31,18/m²
Potencial de Expansão: 8.042,00 m²

Locatário
Cliente: Natura
Tipo de Contrato: Não Cancelável
Prazo de Locação: 15 anos
Início da Locação: Nov/13
Término da Locação: Nov/28
Mês do Reajuste Anual: Novembro
Índice de Reajuste: IPCA

Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 34.844,95m² (100% do imóvel)

IMÓVEL BRESCO ITUPEVA

O Imóvel Bresco Itupeva é situado na Cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, 1606, CEP 13295-000, exatamente ao lado do Imóvel Hub Natura Itupeva, tendo terreno total de 75.000m² e 38.964,93m² de área construída, onde foi construído um galpão para locação e ocupação por uma ou mais empresas, com possibilidade de modulação e fácil acesso viário à Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, que liga os municípios de Itupeva a Itu. Além disso, o Imóvel Bresco Itupeva possui fácil acesso à Rodovia Anhanguera e Rodovia dos Bandeirantes, que conectam as regiões metropolitanas de São Paulo, Campinas e o interior de São Paulo, facilitando o escoamento de produtos de diversas indústrias e comércios pelo estado de São Paulo, o que flexibiliza a locação do empreendimento para locatários de diversos segmentos de negócios.

O Imóvel Bresco Itupeva foi adquirido por Bres Dom Gabriel Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade então controlada pelo Fundo e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.508.405/0001-02, por meio da "Escritura Pública de Venda e Compra", lavrada em 08 de janeiro de 2015, pelo 14º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Livro 4253. O Imóvel Bresco Itupeva é objeto da matrícula nº 101.824 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP.

Em razão da pluralidade de locatários no Imóvel Bresco Itupeva, foi constituída em 02 de setembro de 2015 a Associação Mantenedora do Bresco Itupeva Parque Corporativo com a finalidade de gerenciar as áreas comuns do Imóvel Bresco Itupeva e, dentre outras atividades, organizar e distribuir as despesas comuns entre os locatários do Imóvel Bresco Itupeva.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel Bresco Itupeva.

O Imóvel Bresco Itupeva é composto por um galpão com pé-direito de 12m, com estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, com piso de concreto para carga de 6 ton/m² e fechamentos laterais das fachadas de alvenarias nas áreas inferiores e metálicos na parte superior. Mezanino interno em concreto armado com capacidade de carga para 500kg/m². As docas possuem niveladores hidráulicos para conexão com os caminhões e carretas. O galpão dispõe de sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers na cobertura, iluminação de emergência e gerador para área comum. A área ocupada pela Reckitt conta, ainda, com sistema de incêndio que atende ao *standard* FM Global.

A demais áreas de apoio do empreendimento (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas salas de manutenção) foram executadas com estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálicas, e possuem instalações completas de infraestrutura elétrica/hidráulica e combate a incêndio.

A área externa possui pavimentação em piso intertravado nas áreas de rodagem e estacionamentos, piso de concreto armado para área das docas e demais áreas compostas de área verde e paisagismo.

O Imóvel Bresco Itupeva conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratados junto à Seguradora Tokio Marine, com vigência de 25 de agosto de 2019 a 25 de agosto de 2020. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Responsabilidade Civil e Riscos Nomeados e Operacionais. Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

A taxa de ocupação do Imóvel Bresco Itupeva é de 100% e não houve qualquer inadimplência em relação ao pagamento de aluguéis devidos pelos atuais ocupantes desde a celebração dos respectivos contratos de locação.

O Imóvel Bresco Itupeva está atualmente locado para 2 (dois) locatários, quais sejam:

- Reckitt: empresa que atua no setor de bens de consumo, a Reckitt é uma empresa multinacional britânica de bens de consumo listada entre as 25 principais da Bolsa de Valores de Londres. Suas origens remetem há pouco mais de 150 anos e hoje conta com mais de 40.000 colaboradores, localizados em 60 países, produzindo e comercializando produtos de limpeza, higiene pessoal e de cuidados com a saúde.

  A Reckitt atualmente ocupa 24.713,67m² de área bruta locável do Imóvel Bresco Itupeva, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial" celebrado em 9 de agosto de 2017 e com vencimento previsto para 09 de agosto de 2022. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de agosto.

  Nos termos do contrato de locação, a Reckitt se obrigou a contratar carta fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha, no valor equivalente a 9 (nove) aluguéis mensais. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes, proporcionais ao prazo decorrido do contrato de locação. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 180 (cento e oitenta) dias para a rescisão antecipada.

- Bignardi: atuante no setor de papel e celulose, a Bignardi é uma empresa de capital 100% nacional que foi fundada na cidade de São Paulo em 1956, onde começou a produzir os cadernos Jandaia para fins escolares e listas telefônicas. Com a crescente demanda, a empresa transferiu sua produção para Caieiras-SP e posteriormente, expandiu sua produção através de sua maior planta fabril, localizada na cidade de Jundiaí, a menos de 10 km do Bresco Itupeva, onde possui seu principal *hub* de distribuição de seus produtos.

  A Bignardi atualmente ocupa 14.251,26m² de área bruta locável do Imóvel Bresco Itupeva, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel não Residencial" celebrado em 28 de fevereiro de 2018 e com vencimento previsto para 28 de fevereiro de 2023. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IGP-M no mês de março.

  Nos termos do contrato de locação, a Bignardi se obrigou a constituir caução em garantia da locação, no valor equivalente a 3 (três) aluguéis mensais. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes, proporcionais ao prazo decorrido do contrato de locação. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 180 (cento e oitenta) dias para a rescisão antecipada.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel Bresco Itupeva que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Propriedade
Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: Itupeva - SP
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 75.000,00m²
Área Bruta Locável: 38.964,93m²
Vacância Física: 0%
Valor de Mercado: R$ 87.979.000,00 (Laudo 2019)
Aluguel Médio (set/19): R$ 18,18/m²
Potencial de Expansão: n/a

Locatário 1
Cliente: Reckitt
Tipo de Contrato: Típico
Prazo de Locação: 60 meses
Início da Locação: Ago/17
Término da Locação: Ago/22
Mês do Reajuste Anual: Agosto
Índice de Reajuste: IPCA

Próxima Revisional: Ago/20
Área Ocupada: 24.713,67m² *(63% do imóvel)*

Locatário 2[1]
Cliente: Bignardi
Tipo de Contrato: Típico
Prazo de Locação: 60 meses
Início da Locação: Fev/18
Término da Locação: Fev/23
Mês do Reajuste Anual: Março
Índice de Reajuste: IGP-M
Próxima Revisional: Mar/21
Área Ocupada: 14.251,26m² *(37% do imóvel)*
[1] Desconto na locação de R$ 8,25/m² até Fev/20

IMÓVEL BRESCO CONTAGEM

O Imóvel Bresco Contagem está situado na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 1651, Bairro Chácaras Reunidas Santa Terezinha, CEP 32183-680, com 168.942,23m² de terreno e 61.103,81m² de área construída, e é composto por um galpão para locação e ocupação de uma ou mais empresas, com possibilidade modular e fácil acesso viário à Rodovia BR-040, que conecta a região metropolitana de Belo Horizonte ao Distrito Federal e ao estado do Rio de Janeiro, sendo propício para distribuição de produtos, o que flexibiliza a locação do empreendimento para locatários de diversos segmentos de negócios.

O Fundo adquiriu o Imóvel Bresco Contagem por meio da "Escritura Pública de Venda e Compra", lavrada em 26 de agosto de 2016, pelo 8º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Livro 3668. Na ocasião, o vendedor do Imóvel Bresco Contagem reservou-se o direito de retrovenda pelo valor de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) de uma área equivalente a 42.753m² de terreno e 955m² de área construída, caso concluísse o desmembramento da referida área até 26 de agosto de 2019, conforme previsto no "Instrumento Particular de Novação, Confissão de Dívida e Outras Avenças", datado de 26 de agosto de 2016. O Imóvel Bresco Contagem é objeto da matrícula nº 136.701 do Serviço de Registro de Imóveis de Contagem – MG.

Diante do decurso do prazo para o exercício do direito de retrovenda mencionado acima, a Fundo notificou o vendedor do Imóvel Bresco Contagem para desocupação da área de comodato, nos termos do "Contrato de Comodato de Imóvel Não Residencial" firmado em 26 de agosto de 2016.

Em 23 de setembro de 2019, os Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, deliberaram por aprovar a cisão parcial do Fundo, com a versão da fração ideal de 21,6956% do Imóvel Bresco Contagem ao "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", atual denominação do ZINK Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.000.013/0001-57, permanecendo o Fundo detentor da fração ideal de 78,3044% do Imóvel Bresco Contagem até a conclusão do processo de desdobro do imóvel, de modo que ao final do processo o Imóvel Bresco Contagem seja composto por suas áreas distintas e individualizadas, sendo (i) uma correspondente à fração ideal do Fundo, com área de terreno de 168.942,23m² e área construída de aproximadamente 61.103,81m², e (ii) outra correspondente à fração ideal do "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", com área de terreno de 46.808,52m². Diante da copropriedade do Imóvel Bresco Contagem, o Fundo e o "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário" firmaram na data de cisão, o Instrumento Particular de Convenção de Condomínio Pro Indiviso, para regrar a delimitação e posse exclusiva de cada proprietário sobre a respectiva fração, o reembolso dos encargos comuns pelo "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", a instituição de servidão perpétua em favor do Fundo de área determinada de 184,09m² onde se localiza a cabine de energia que serve o galpão e a responsabilidade do Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário por toda e qualquer eventual contingência face a JME em decorrência da retrovenda e/ou do comodato. Caberá ao Fundo o recebimento integral dos frutos decorrentes das locações adiante descritas e outras firmadas que tenham por objeto a locação da área exclusiva do Imóvel Bresco Contagem atribuído ao Fundo.

O Imóvel Bresco Contagem tem potencial de expansão de área de até 10.183,50m², conforme alvará de construção ora em renovação perante a Prefeitura de Contagem/MG.

Em razão da pluralidade de locatários no Imóvel Bresco Contagem, foi constituída em 23 de fevereiro de 2017, a Associação Mantenedora do Bresco Contagem Parque Corporativo com a finalidade de gerenciar as áreas comuns do Imóvel Bresco Contagem e, dentre outras atividades, organizar e distribuir as despesas comuns entre os locatários do Imóvel Bresco Contagem.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel Bresco Contagem.

O padrão construtivo do galpão principal é composto por uma edificação com pé-direito de 12 m, com estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica com piso de concreto para carga de 6 ton/m² e fechamentos laterais das fachadas de alvenarias nas áreas inferiores e metálicos na parte superior. As docas possuem niveladores hidráulicos para conexão com os caminhões e carretas. O galpão dispõe de sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers e gerador de emergência.

O empreendimento também possui um edifício para escritórios executado com estrutura pré-moldada em concreto e fachadas compostas de pele de vidro e alumínio composto. Nesta edificação, está instalado o restaurante e vestiários de uso comum aos usuários.

A área externa possui pavimentação tipo asfáltica nas áreas de rodagem e estacionamentos em conjunto com área verde do paisagismo.

O Imóvel Bresco Contagem conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratados junto à Seguradora Tokio Marine, com vigência de 25 de agosto de 2019 à 25 de agosto de 2020. As coberturas inclusas na apólice são referentes à Responsabilidade Civil Geral e Riscos Nomeados e Operacionais, respectivamente. Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

Atualmente, a taxa de ocupação do Imóvel Bresco Contagem é de 94% e não houve qualquer inadimplemento em relação ao pagamento dos aluguéis pelos atuais ocupantes do imóvel desde a celebração dos respectivos contratos de locação.

O Imóvel Bresco Contagem está atualmente locado para 5 (cinco) locatários, quais sejam:

- Carrefour: empresa que atua no setor de varejo, o Carrefour é a rede varejista líder no Brasil (em termos de vendas), com atuação de mais de 40 anos no país e abrangência em todo o território nacional, somando aproximadamente 650 pontos de venda. A empresa é controlada pelo Carrefour S.A., sociedade controladora do Grupo Carrefour, com sede na França, sendo o segundo maior varejista da Europa, estando presente em mais de 30 países. O Carrefour atualmente ocupa 20.168m² de área bruta locável do Imóvel Bresco Contagem, nos termos do "Contrato de Locação" celebrado em 18 de dezembro de 2013, aditado em 01 de fevereiro de 2018, com vencimento previsto para 31 de dezembro de 2023. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IGP-M no mês de fevereiro. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente a 06 (seis) aluguéis vigentes, proporcionais ao prazo decorrido do contrato de locação e restituição dos descontos concedidos. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 06 (seis) meses para a rescisão antecipada.

- Magazine Luiza: empresa que atua no setor de comercio varejista de produtos em geral, o Magazine Luiza é o maior varejista *omnichannel* do Brasil, em uma plataforma digital, com pontos de vendas físicos, comercializando uma vasta gama de produtos em diversas localidades. Atualmente, o Magazine Luiza emprega cerca de 27.000 funcionários e opera 953 lojas físicas, um site e um aplicativo. As vendas online já são responsáveis por 38% de seu faturamento total. O Magazine Luiza atualmente ocupa 12.862,32m² de área bruta locável do Imóvel Bresco Contagem, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial" celebrado em 1º de março de 2018 e com vencimento previsto para 31 de janeiro de 2022. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de março. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes, proporcionais ao prazo decorrido do contrato de locação. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 180 (cento e oitenta) dias para a rescisão antecipada.

- Coty: empresa que atua no setor de beleza e cosméticos, a Coty é uma empresa multinacional de cosméticos, fundada em 1904 na França, com presença em mais de 150 países e faturamento anual próximo dos US$9 bilhões. O Brasil é um dos 5 principais mercados da marca no mundo, que continua crescendo de forma orgânica e através da aquisição de outras marcas e suas subdivisões. A Coty atualmente ocupa 3.274,00m² de área bruta locável do Imóvel Bresco Contagem, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel não Residencial" celebrado em 20 de outubro de 2017 e com vencimento previsto para 20 de dezembro de 2020. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de dezembro. Nos termos do contrato de locação, a Coty se obrigou a contratar carta fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha, no valor equivalente a 12 (doze) aluguéis mensais. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente a 6 (seis) aluguéis vigentes, proporcionais ao prazo decorrido do contrato de locação e restituição dos descontos. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 6 (seis) meses para a rescisão antecipada.

- BCube: empresa que atua no setor de logística, transporte e armazenagem de cargas, a BCube é uma empresa multinacional fundada em 1952, e conta atualmente com 117 filiais distribuídas em cinco continentes, tendo sua matriz sediada na Itália. Com pouco mais de 6.200 funcionários a empresa oferece soluções logísticas integradas aos seus clientes, como por exemplo no Bresco Contagem. A BCube atualmente ocupa 3.323m² de área bruta locável do Imóvel Bresco Contagem, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel não Residencial" celebrado em 1º de setembro de 2016, aditado em 1º de março de 2018, 1º de março de 2019 e 30 de setembro de 2019 e com vencimento previsto para 28 de fevereiro de 2021. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de março. Nos termos do contrato de locação, a BCube se obrigou a constituir caução em garantia da locação, no valor equivalente a 3 (três) aluguéis. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, não será devida multa. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 30 (trinta) dias para a rescisão antecipada.

- Hidrau Torque: empresa que atua no setor de distribuição de peças e acessórios para veículos automotores, a Hidrau Torque foi fundada em 1981 e atualmente é líder na distribuição de peças de reposição para equipamentos pesados. Sua forte atuação no mercado pode ser destacada pelas 11 filiais espalhadas pelo Brasil, além de contar com uma unidade fabril própria e uma central de remanufatura de componentes. A Hidrau Torque atualmente ocupa 2.369m² de área bruta locável do Imóvel Bresco Contagem, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial" celebrado em 03 de maio de 2018, aditado em 26 de outubro de 2018 e com vencimento previsto para 22 de maio de 2023. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de maio. Nos termos do contrato de locação, a Hidrau Torque se obrigou a constituir caução em garantia da locação, no valor equivalente a 3 (três) aluguéis mensais. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes, proporcionais ao prazo decorrido do contrato de locação. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 180 (cento e oitenta) dias para a rescisão antecipada.

- B2W: empresa de comércio eletrônico e marketplace criada em 2006 pela fusão entre Submarino S.A. e Americanas.com, e controlada pela Lojas Americanas S.A.. A B2W possui o mais completo portfólio de marcas do e-commerce brasileiro, através das marcas Americanas.com, Submarino, Shoptime e Sou Barato, que atendem praticamente a totalidade da população brasileira em seus diferentes perfis. A Americanas.com é uma das maiores lojas online brasileiras, com mais de 2,5 milhões de itens disponíveis, em mais de 40 categorias. A B2W atualmente ocupa 15.727,24 de área bruta locável do Imóvel Bresco Contagem, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial" celebrado em 01 de outubro de 2019 e com vencimento previsto para 30 de setembro de 2022. A Lojas Americanas S.A. é a fiadora da locação. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes, proporcionais ao prazo decorrido do contrato de locação, bem como a devolução da remuneração equivalente ao período da carência e dos descontos concedidos, proporcionais ao prazo decorrido do contrato de locação. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 90 (noventa) dias para a rescisão antecipada.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel Bresco Contagem que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Propriedade
Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: Contagem - MG
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno[1]: 168.942,23m²
Área Bruta Locável[2]: 61.103,81m²
Vacância Física: 6%
Valor de Mercado: R$ 152.517.000,00 (Laudo 2019)
Aluguel Médio (out/19): R$ 18,74/m²
Potencial de Expansão: 10.183,50m²
[1] Área equivalente à fração ideal de 78,3044% do imóvel objeto da matrícula 136.701 atribuída ao Fundo.
[2] 100% do Fundo

Locatário 1[1]
Cliente: Carrefour
Tipo de Contrato: Típico
Prazo de Locação: 70 meses
Início da Locação: Fev/18
Término de Locação: Dez/23
Mês do Reajuste Anual: Fevereiro
Índice de Reajuste: IGP-M

Próxima Revisional: Fev/21
Área Ocupada: 20.168,00m² *(33% do imóvel)*
[1] Desconto na locação de R$ 1,00/m² até Jan/20

Locatário 2[1]
Cliente: Magazine Luiza
Tipo de Contrato: Típico
Prazo de Locação: 47 meses
Início da Locação: Mar/18
Término de Locação: Jan/22
Mês do Reajuste Anual: Março
Índice de Reajuste: IPCA
Próxima Revisional: Mar/21
Área Ocupada: 12.862,32m² *(21% do imóvel)*
[1] Desconto na locação de R$ 2,00/m² até Fev/20

Locatário 3
Cliente: Coty
Tipo de Contrato: Típico
Prazo de Locação: 38 meses
Início da Locação: out/17
Término de Locação: Dez/20
Mês do Reajuste Anual: Dezembro
Índice de Reajuste: IPCA
Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 3.274,00m² *(5% do imóvel)*

Locatário 4
Cliente: BCube
Tipo de Contrato: Típico
Prazo de Locação: 54 meses
Início da Locação: set/16
Término de Locação: Fev/21
Mês do Reajuste Anual: Março
Índice de Reajuste: IPCA
Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 3.073,00m² *(5% do imóvel)*

Locatário 5
Cliente: Hidrau Torque
Tipo de Contrato: Típico
Prazo de Locação: 38 meses
Início da Locação: Mai/18
Término de Locação: Mai/23
Mês do Reajuste Anual: Maio
Índice de Reajuste: IPCA
Próxima Revisional: Mai/21
Área Ocupada: 2.369,00m² *(4% do imóvel)*

Locatário 6[1]
Cliente: B2W
Tipo de Contrato: Típico
Prazo de Locação: 36 meses
Início da Locação: out/19
Término da Locação: set/22
Mês do Reajuste Anual: Outubro
Índice de Reajuste: IPCA
Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 15.727,24m² *(26% do imóvel)*
[1] Carência até Fev/20 e desconto na locação de R$ 2,25/m² até Set/20

IMÓVEL FM RESENDE

O Imóvel FM Resende é situado na Cidade de Resende, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida "D" com acesso pela Rodovia Presidente Dutra, km 298, Polo Industrial, onde foi construída uma edificação que possui fácil acesso viário, localizado a 500 metros da Rod. Presidente Dutra, com o acesso na altura do km 278, próximo aos complexos industriais da Nissan e PSA Peugeot-Citroen, tendo 50.000,64m² de terreno e 25.487,73m² de área construída.

O Imóvel FM Resende foi adquirido por sociedade pertencente ao grupo econômico do Fundo através de uma operação societária que envolveu a aquisição da sociedade então proprietária do Imóvel FM Canoas (FM Properties do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. – CNPJ/ME sob o nº 10.569.752/0001-91), pela Bresco Investimentos S.A. (CNPJ/ME sob o nº 13.944.481/0001-35), por meio do "Contrato de Compra e Venda de Quotas e outras Avenças", celebrado em 13 de fevereiro de 2015.

O Imóvel FM Resende foi posteriormente incorporado ao patrimônio do Fundo em 30 de novembro de 2018. O Imóvel FM Resende é objeto da matrícula nº 3.090 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de Resende – RJ.

Conforme R-6 da matrícula nº 3.090 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de Resende – RJ, o Imóvel FM Resende encontra-se alienado fiduciariamente em favor da BRC Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.653.753/0001-08, em garantia das obrigações assumidas no âmbito da operação de securitização vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 2ª emissão da BRC Securitizadora S.A.

O Imóvel FM Resende é composto por galpão com pé-direito de 13m, com estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de concreto para carga de 5 ton/m² e fechamentos laterais das fachadas de alvenarias nas áreas inferiores e metálicos na parte superior. As docas possuem niveladores hidráulicos para conexão com os caminhões e carretas. O galpão dispõe de sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers na cobertura, iluminação de emergência e gerador para área comum.

As demais áreas de apoio do empreendimento (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas, salas de manutenção) foram executadas com estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálicas, e possuem instalações completas de infraestrutura elétrica/hidráulica e combate a incêndio.

A área externa possui pavimentação em piso intertravado nas áreas de rodagem e estacionamentos, piso de concreto armado para área das docas e demais áreas compostas de área verde do paisagismo.

O Imóvel FM Resende conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora Chubb Seguros Brasil, com vigência até 23 de janeiro de 2020. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Nomeados e Operacionais. Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

O Imóvel FM Resende está atualmente locado para a RAGLA, empresa que atua no setor de logística e armazenagem. A RAGLA pertence ao Grupo FM Logistic, que foi fundado em 1967 na França e hoje está presente em 14 países, gerando um faturamento de 1,3 bilhões de Euros e empregando aproximadamente 27.200 funcionários em suas operações de armazenagem, transporte, co-packing e gestão de supply chain. No Brasil, o Grupo FM Logistic opera desde 2013 via aquisição da unidade do grupo americano McLane no país.

O Imóvel FM Resende foi locado à RAGLA nos termos do "Contrato Atípico de Locação de Imóvel não Residencial e outras Avenças" celebrado em 31 de março de 2015, aditado em 14 de agosto de 2019 e com vencimento previsto para 30 de março de 2021. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IGP-M no mês de abril.

Nos termos do contrato de locação, a FM Logistic Corporate, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.594.097/0001-50 compareceu como fiadora e principal pagadora das obrigações assumidas pela Resende Armazéns Gerais e Logística da Amazônia S.A. no referido contrato.

Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente ao produto do aluguel em vigor multiplicado pelo prazo remanescente do contrato de locação.

Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplência relativa a pagamento de aluguéis pela locatária do Imóvel FM Resende.

Em 2 de julho de 2015, no âmbito da operação de securitização vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 2ª emissão da BRC Securitizadora S.A., foi celebrado "Contrato de Locação de Imóvel não Residencial e outras Avenças" entre a proprietária do Imóvel FM Resende e a Bresco Investimentos S.A., com início a partir do término da Locação Resende ou da sua rescisão antecipada e vencimento previsto para 30 de maio de 2025. A locação aqui referida será rescindida após o exercício da recompra facultativa com recursos da Oferta Primária.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel FM Resende que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Propriedade
Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: Resende - RJ
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 50.000,64m²
Área Bruta Locável: 25.487,73m²
Vacância Física: 0%
Valor de Mercado: R$ 51.022.000,00 (Laudo 2019)
Aluguel Médio (set/19): R$ 17,93/m²
Potencial de Expansão: 9.675,00m²

Locatário
Cliente: Empresa do Grupo FM Logistic
Tipo de Contrato: Não-Cancelável
Prazo de Locação: 6 anos
Início da Locação: Mar/15
Término de Locação: Mar/21
Mês do Reajuste Anual: Abril
Índice de Reajuste: IGP-M

Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 25.487,73m² (100% do imóvel)

IMÓVEL FM CANOAS

O Imóvel FM Canoas é situado na Cidade de Canoas, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Tabai-Canoas (BR 386), 1200, onde foi construída uma edificação a qual possui fácil acesso viário às BR-116 e BR-448 que ligam Porto Alegre às importantes cidades do norte do estado, sendo 51.400,12m² de terreno e 32.871,00 m² de área construída.

O Imóvel FM Canoas foi adquirido pelo grupo econômico do Fundo através de uma operação societária que envolveu a aquisição da sociedade então proprietária do Imóvel FM Canoas (FM do Brasil Participações Imobiliárias Ltda. – CNPJ/ME sob o nº 20.791.911/0001-91), pela Bresco Investimentos S.A. (CNPJ/ME sob o nº 13.944.481/0001-35), por meio do "Contrato de Compra e Venda de Quotas e outras Avenças", celebrado em 13 de fevereiro de 2015.

O Imóvel FM Canoas foi posteriormente incorporado ao patrimônio do Fundo em 30 de novembro de 2018. O Imóvel FM Canoas é objeto da matrícula nº 91.971 do Oficial de Registro de Imóveis de Canoas – RS. Conforme R-8 da matrícula nº 91.971 do Oficial de Registro de Imóveis de Canoas – RS, o Imóvel FM Canoas encontra-se alienado fiduciariamente em favor da BRC Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.653.753/0001-08, em garantia das obrigações assumidas no âmbito da operação de securitização vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 2ª emissão da BRC Securitizadora S.A.

O Imóvel FM Canoas é composto por um galpão com pé-direito de 13m, estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, com piso de concreto para carga de 6 ton/m² e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenaria nas áreas inferiores e metálicas na parte superior. As docas possuem niveladores hidráulicos para conexão com os caminhões e carretas. O galpão dispõe de sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers na cobertura, iluminação de emergência e gerador para área comum.

As demais áreas de apoio do empreendimento (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas, salas de manutenção) foram executados com estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálicas, e possuem instalações completas de infraestrutura elétrica/hidráulica e combate a incêndio.

A área externa possui pavimentação em piso intertravado nas áreas de rodagem e estacionamentos, piso de concreto armado para área das docas e demais áreas compostas de área verde do paisagismo.

O Imóvel FM Canoas conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora Chubb Seguros Brasil, com vigência até 23 de janeiro de 2020. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Nomeados e Operacionais.

Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

O Imóvel FM Canoas está atualmente locado para a FM Logistic, empresa que atua no setor de logística e armazenagem. A FM Logistic pertence ao Grupo FM Logistic, que foi fundado em 1967 na França e hoje está presente em 14 países, gerando um faturamento de 1,3 bilhões de Euros e empregando aproximadamente 27.200 funcionários em suas operações de armazenagem, transporte, *co-packing* e gestão de *supply chain*. No Brasil, a FM Logistic opera desde 2013 via aquisição da unidade do grupo americano McLane no país.

O Imóvel FM Canoas foi locado à FM Logistic nos termos do "Contrato Atípico de Locação de Imóvel não Residencial e outras Avenças" celebrado em 31 de março de 2015, aditado em 14 de agosto de 2019 e com vencimento previsto para 30 de março de 2021. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IGP-M no mês de abril. Nos termos do contrato de locação, a FM Logistic Corporate, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.594.097/0001-50 compareceu como fiadora e principal pagadora das obrigações assumidas pela FM Logistic do Brasil no referido contrato.

Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente ao produto do aluguel em vigor multiplicado pelo prazo remanescente do contrato de locação.

Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplência relativa a pagamento de aluguéis

pela locatária do Imóvel FM Canoas.

Em 2 de julho de 2015, no âmbito da operação de securitização vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 2ª emissão da BRC Securitizadora S.A., foi celebrado "Contrato de Locação de Imóvel não Residencial e outras Avenças" entre a proprietária do Imóvel FM Canoas e a Bresco Investimentos S.A., com início a partir do término da Locação Canoas ou da sua rescisão antecipada, e vencimento previsto para 30 de maio de 2025. A locação aqui referida será rescindida após o exercício da recompra facultativa com recursos da Oferta Primária.

Não há nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel FM Canoas que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Propriedade
Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: Canoas - RS
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 51.400,12m²
Área Bruta Locável: 32.871,00m²
Vacância Física: 0%
Valor de Mercado: R$ 67.100.000,00 (Laudo 2019)
Aluguel Médio (set/19): R$ 20,03/m²
Potencial de Expansão: n/a

Locatário
Cliente: FM Logistic do Brasil
Tipo de Contrato: Não-Cancelável
Prazo de Locação: 6 anos
Início da Locação: Mar/15
Término da Locação: Mar/21
Mês do Reajuste Anual: Abril
Índice de Reajuste: IGP-M

Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 32.871,00m² (100% do imóvel)

IMÓVEL BRF LONDRINA

O Imóvel BRF Londrina está situado na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Saul Elkind S/N, bairro de Cinco Conjunto, Londrina/PR, com 101.603,86m² de terreno, onde está sendo construído, sob medida, para a instalação e a operação de um centro de distribuição com aproximadamente 23.173,00m² de área construída. O Imóvel BRF Londrina é objeto da matrícula 98.344 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Londrina, PR ("Imóvel BRF Londrina").

O Fundo recebeu da BRF o direito real de superfície sobre o terreno do Imóvel BRF Londrina, nos termos da "Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície", lavrada em 28 de setembro de 2018 pelo 1º Tabelionato de Notas de Curitiba – PR, no Livro 2097-N, folha 052. A superfície do Imóvel BRF Londrina terá vigência a partir de 28 de setembro de 2018 até o final do prazo de 15 (quinze) anos contados da obtenção do alvará de licença de funcionamento do centro de distribuição.

A construção do Imóvel BRF Londrina está sendo realizada pela construtora Matec Engenharia e Construções Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 64.978.646/0001-20), nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Construção em Regime de Empreitada Global a Preço Fixo", celebrado em 11 de dezembro de 2017.A construção teve início em 03 de outubro de 2018 e com término previsto para 31 de outubro de 2019.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel BRF Londrina.

O Imóvel BRF Londrina será composto por galpão frigorificado com pé-direito 12,8m, com estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica e isolamentos completos em painéis isotérmicos no piso, cobertura e paredes laterais Capacidade 6 ton/m2 do piso de concreto e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias e painéis isotérmicos. As docas possuirão niveladores hidráulicos para conexão com os caminhões e carretas e protetores isolantes de temperatura. O galpão disporá de sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers no sistema seco instalados na cobertura, iluminação de emergência e gerador para área comum. Demais áreas de apoio do empreendimento (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas, salas de manutenção) serão executadas com estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálicas, e possuem instalações completas de infraestrutura elétrica/hidráulica e combate a incêndio.

A área externa possuirá pavimentação em piso intertravado nas áreas de rodagem e estacionamentos, piso de concreto armado para área das docas e demais áreas compostas de área verde e paisagismo.

Adicionalmente, o imóvel possui seguro de Riscos de Engenharia Responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora Liberty Seguros, com vigência de 08/08/2018 a 13/12/2019 sendo as coberturas inclusas na apólice referentes a Obras Civis, incluindo danos, erros de projeto, equipamentos, responsabilidade civil geral e cruzada, danos morais e riscos de engenharia entre outros. Na opinião da Administradora do Fundo, os seguros atualmente contratados são suficientes para a cobertura do imóvel e compatíveis com as atividades desempenhadas na construção, atualmente.

O Imóvel BRF Londrina será locado para a BRF após a conclusão da construção, empresa que atua no setor de alimentos resfriados e congelados. A BRF surgiu da fusão de Perdigão e Sadia anunciada em 2009 e concluída em 2012 e é hoje uma das maiores produtoras de alimentos resfriados e congelados de proteínas do mundo. Com atuação nos segmentos de carnes, alimentos processados, lácteos, margarinas, massas e vegetais congelados. A BRF é detentora de marcas muito reconhecidas tanto no mercado doméstico quanto no internacional, sendo as mais representativas a Sadia, Perdigão, Qualy, Dánica, Vieníssima, Perdix e Paty.

O imóvel será locado à BRF nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel Comercial na Modalidade de *Build to Suit* e outras Avenças" celebrado em 11 de dezembro de 2017 e aditado em 03 de maio de 2018, com início a partir do término da construção previsto em 31 de outubro de 2019 e término após 13 (treze) anos do início da locação. O reajuste do valor do aluguel é pelo IPCA desde 07 de novembro de 2016 até a data de entrega da construção e, após, anualmente. Nos termos do contrato de locação, caso a BRF não mantenha a classificação de grau de investimento de acordo com a escala corporativa global em duas das três agências de *ratings* indicadas no contrato de locação, a BRF deverá contratar carta fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha, no valor equivalente a 12 (doze) aluguéis mensais. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente ao produto do aluguel em vigor multiplicado pelo prazo remanescente do contrato de locação.

Não há nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel BRF Londrina que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Imóvel BRF Londrina

Propriedade

Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: Londrina - PR
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 101.603,86m²
Área Bruta Locável: 23.173,00m²
Vacância Física: 0%
Valor de Mercado: R$ 97.711.000,00 (Laudo 2019)
Aluguel Médio[1]: R$ 28,38/m²
Potencial de Expansão: 4.563,80m²

Locatário

Cliente: BRF
Tipo de Contrato: Não-Cancelável
Prazo de Locação: 13 anos
Início da Locação[2]: Out/19
Término de Locação[2]: Out/32
Mês do Reajuste Anual: Outubro
Índice de Reajuste: IPCA

Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 23.173,00m² (100% do imóvel)

[1] Locação atualizada até a data base de set/19
[2] Previsão com base na expectativa de entrega em out/19

IX.2. POSIÇÃO PATRIMONIAL ANTES DA OFERTA PRIMÁRIA

A estimativa* da posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, considerando os ativos da Carteira (incluindo o Portfolio Inicial), é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo	Patrimônio Líquido do Fundo	Valor Patrimonial das Cotas
956.639.100	936.163.082,34	0,9786

** Os números nesta seção são meras estimativas projetadas para o dia **29 de novembro de 2019**, período que antecede a Data de Liquidação e foram preparadas para possibilitar uma decisão mais informada pelos Investidores considerando a posição patrimonial do Fundo e dos Ofertantes antes e após o encerramento da Oferta. Os Investidores devem ter ciência que poderá haver variações do patrimônio líquido até a Data de Liquidação e, portanto, os números acima poderão ser diferentes até a efetiva liquidação da Oferta.*

IX.3. POSIÇÃO PATRIMONIAL APÓS A OFERTA PRIMÁRIA

A estimativa* da posição patrimonial do Fundo, considerando a premissa de subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, caso ocorra, poderá ser a seguinte:

Quantidade de Cotas Emitidas na Oferta Primária	**Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta Primária**	**Patrimônio Líquido do Fundo Após a Oferta Primária**	**Valor Patrimonial das Cotas Após a Oferta Primária**
300.000.000	1.256.639.100	1.236.163.082,34	0,9837

** Os números nesta seção são meras estimativas projetadas para o dia **29 de novembro de 2019**, período que antecede a Data de Liquidação e foram preparadas para possibilitar uma decisão mais informada pelos Investidores considerando a posição patrimonial do Fundo e dos Ofertantes antes e após o encerramento da Oferta. Os Investidores devem ter ciência que poderá haver variações do patrimônio líquido até a Data de Liquidação e, portanto, os números acima poderão ser diferentes até a efetiva liquidação da Oferta.*

IX.4. POSIÇÃO DOS OFERTANTES ANTES DA OFERTA SECUNDÁRIA

Antes da liquidação da Oferta, os Ofertantes deterão, em conjunto, o controle do Fundo, sendo que a quantidade de cotas totalmente detidas por cada qual, bem como a quantidade de Cotas Ofertadas, está descrita na demonstração estimativa* abaixo descrita:

Ofertante	**Quantidade de Cotas do Fundo**	**Valor Patrimonial das Cotas**	**% do Patrimônio Líquido do Fundo**
Orbix	422.442.100	R$ 413.400.098,79	44,16%
Sirius	78.536.900	R$ 76.855.886,80	8,21%
Sirius III	23.128.300	R$ 22.633.259,10	2,42%
Sirius IV	156.494.000	R$ 153.144.383,72	16,36%
Atena	101.699.400	R$ 99.522.613,88	10,63%
JREP II Maracanã	153.004.800	R$ 149.729.866,97	15,99%
Total	**935.305.500**	R$ **915.286.109,26**	97,77%

** Os números nesta seção são meras estimativas projetadas para o dia **29 de novembro de 2019**, período que antecede a Data de Liquidação e foram preparadas para possibilitar uma decisão mais informada pelos Investidores considerando a posição patrimonial do Fundo e dos Ofertantes antes e após o encerramento da Oferta. Os Investidores devem ter ciência que poderá haver variações do patrimônio líquido até a Data de Liquidação e, portanto, os números acima poderão ser diferentes até a efetiva liquidação da Oferta.*

Ofertante	**Quantidade Cotas Ofertadas**	**Valor Patrimonial das Cotas Ofertadas (R$)**	**Quantidade de Cotas Ofertadas (c/ Lote Adicional)**	**Valor Patrimonial das Cotas Ofertadas (R$) (c/ Lote Adicional)**
Orbix	86.490.300	84.639.051,28	129.735.400	126.958.527,99
Sirius	16.079.500	15.735.332,46	24.119.300	23.603.047,62
Sirius III	4.735.200	4.633.847,21	7.102.900	6.950.868,68
Sirius IV	32.040.400	31.354.603,45	48.060.600	47.031.905,17
Atena	20.821.800	20.376.127,70	31.232.700	30.564.191,56
JREP II Maracanã	39.832.800	38.980.213,99	59.749.100	58.470.223,12
Total	**200.000.000**	**195.719.176,09**	**300.000.000**	**293.578.764,14**

** Os números nesta seção são meras estimativas projetadas para o dia **29 de novembro de 2019**, período que antecede a Data de Liquidação e foram preparadas para possibilitar uma decisão mais informada pelos Investidores considerando a posição patrimonial do Fundo e dos Ofertantes antes e após o encerramento da Oferta. Os Investidores devem ter ciência que poderá haver variações do patrimônio líquido até a Data de Liquidação e, portanto, os números acima poderão ser diferentes até a efetiva liquidação da Oferta.*

IX.5. POSIÇÃO DOS OFERTANTES APÓS A OFERTA SECUNDÁRIA

A estimativa* da posição de cada Ofertante do Fundo após a realização da Oferta poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos, e sempre considerando a participação mínima conjunta dos Ofertantes estabelecida no Acordo de *Lock-Up*:

	Cenário 1 **Volume Mínimo da Oferta** *(sem realização da Oferta Secundária)*		**Cenário 2** **Volume Total da Oferta** *(realização total da Oferta Secundária)*		**Cenário 3** **Lote Adicional** *(exercício do Lote Adicional)*	
Ofertante	**Quantidade de Cotas Totais do Fundo Após Oferta**	**% do Patrimônio Líquido do Fundo**	**Quantidade de Cotas Totais do Fundo Após Oferta**	**% do Patrimônio Líquido do Fundo**	**Quantidade de Cotas Totais do Fundo Após Oferta**	**% do Patrimônio Líquido do Fundo**
Orbix	422.442.100	33,62%	335.951.800	26,73%	292.706.700	23,29%
Sirius	78.536.900	6,25%	62.457.400	4,97%	54.417.600	4,33%
Sirius III	23.128.300	1,84%	18.393.100	1,46%	16.025.400	1,28%
Sirius IV	156.494.000	12,45%	124.453.600	9,90%	108.433.400	8,63%
Atena	101.699.400	8,09%	80.877.600	6,44%	70.466.700	5,61%
JREP II Maracanã	153.004.800	12,18%	113.172.000	9,01%	93.255.700	7,42%
Total	**935.305.500**	**74,43%**	**735.305.500**	**58,51%**	**635.305.500**	**50,56%**

** Os números nesta seção são meras estimativas projetadas para o dia **29 de novembro de 2019**, período que antecede a Data de Liquidação e foram preparadas para possibilitar uma decisão mais informada pelos Investidores considerando a posição patrimonial do Fundo e dos Ofertantes antes e após o encerramento da Oferta. Os Investidores devem ter ciência que poderá haver variações do patrimônio líquido até a Data de Liquidação e, portanto, os números acima poderão ser diferentes até a efetiva liquidação da Oferta.*

IX.6. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES

Em que pese as Cotas Ofertadas terem sido registradas para negociação em mercado de balcão organizado, administrado pela antiga CETIP, não houve negociação de referidas cotas, de modo que, para fins de atendimento ao disposto no Código ANBIMA, não é possível identificar a **(i)** cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 anos, das Cotas Ofertadas; **(ii)** cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 anos das Cotas Ofertadas; e **(iii)** cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 meses das Cotas Ofertadas.

IX.7. DESDOBRAMENTO E FUTURO GRUPAMENTO DAS COTAS

Conforme noticiado no fato relevante publicado pela Administradora em 22 de outubro de 2019, a Administradora aprovou, na mesma data de publicação do fato relevante, o desmembramento das cotas do Fundo na proporção de 104,3457 novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 104,3457 novas cotas, as quais serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existente a partir do fechamento do mercado do dia 22 de outubro de 2019.

O desdobramento foi realizado como medida saneadora no âmbito desta Oferta em virtude de empecilhos operacionais decorrentes do descasamento entre os sistemas utilizados pelos Coordenadores da Oferta e pela B3 para fins de liquidação dos Pedidos de Reserva.

Após ajustes entre as partes envolvidas na Oferta Pública, restou alinhado que as cotas do Fundo seriam desmembradas de modo que, na Data de Liquidação, as cotas do Fundo sejam integralizadas e/ou negociadas pelo valor de R$ 1,00 (um real), desta forma permitindo o casamento entre os sistemas utilizados pelos Coordenadores da Oferta e pela B3.

Após a Data de liquidação, e antes do início das negociações das cotas no mercado de bolsa operacionalizado pela B3, a Administradora promoverá o grupamento das cotas do Fundo em proporção similar à utilizada para o desmembramento realizado em 22 de outubro de 2019, de forma a recompor o valor das cotas a aproximadamente o valor das cotas na data do desmembramento. Assim, quando do início das negociações, as cotas estarão devidamente agrupadas e serão negociadas pelo valor aproximado de R$ 100,00 (cem reais). O evento de grupamento das cotas será novamente objeto de novo fato relevante a ser disponibilizado pela Administradora, quando de sua materialização.

Ressalta-se, por fim, que tanto o desmembramento quanto o grupamento das cotas do Fundo serão feitos de forma proporcional e, por isso, não gerarão nenhum impacto na avaliação dos ativos do Fundo ou na proporção da titularidade das cotas pelos futuros e potenciais Investidores, sendo essa medida necessária tão somente para ajustes operacionais no âmbito da liquidação da Oferta, conforme acima informado.

X. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos a serem captados por meio da Oferta, serão utilizados da seguinte forma.

Com relação à Oferta Primária, considerando a captação do Volume Mínimo da Oferta, os recursos recebidos serão **(i)** destinados ao pagamento dos custos da Oferta Primária, **(ii)** à quitação das Dívidas vinculadas a determinados Ativos Imobiliários que compõem o Portfolio Inicial, conforme explicitadas abaixo, e **(iii)** eventuais sobras serão mantidas em caixa livre do Fundo para investimento em Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, a livre critério do Gestor.

As Dívidas possuem as características a seguir indicadas:

1. CRI da 2ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.

a. Valor Total: R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na data de sua respectiva emissão;
b. Data de Emissão: 22/04/2013;
c. Prazo: 5.693 (cinco mil, seiscentos e noventa e três) dias, contados da data de sua respectiva emissão;
d. Data de Vencimento: 22/11/2028;
e. Saldo Devedor: R$ 63.715.584,91 (sessenta e três milhões, setecentos e quinze mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e noventa e um centavos), na data base 31/08/2019;
f. Taxa de Juros: atualização monetária mensal pela variação do IPCA e taxa fixa correspondente a 5,10% (cinco virgula dez por cento) ao ano;
g. Destinação dos Recursos: aquisição de parte dos créditos imobiliários (66,53%) oriundos do contrato de locação firmado em 05 de junho de 2012 entre a Bres Itupeva Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Indústria e Comércio de Cosméticos Natura Ltda.

2. CRI da 4ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.

a. Valor Total: R$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), na data de sua respectiva emissão;
b. Data de Emissão: 20/06/2015;
c. Prazo: 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias, contados da data de sua respectiva emissão;
d. Data de Vencimento: 20/06/2025;
e. Saldo Devedor: R$ 51.711.032,34 (cinquenta e um milhões, setecentos e onze mil, trinta e dois reais e trinta e quatro centavos), na data base 31/08/2019;
f. Taxa de Juros: atualização monetária mensal pela variação do IGP-M e taxa fixa correspondente a 8,50% (oito virgula cinquenta por cento) ao ano;
g. Destinação dos Recursos: aquisição de parte dos créditos imobiliários (81.69%) relativos aos aluguéis oriundos dos contratos de locação firmados em (i) 31 de março de 2015, entre a Bres Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a FM Logistic do Brasil Operações de Logística Ltda.; (ii) 02 de julho de 2015, entre a Bres Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Bresco Investimentos S.A. (iii) 31 de março de 2015, entre a Bres Resende Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Resende Armazéns Gerais e Logística da Amazônia S.A.; e (iv) 02 de julho de 2015, entre a Bres Resende Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Bresco Investimentos S.A.

3. CRI da 5ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.

a. Valor Total: R$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais), na data de sua respectiva emissão;
b. Data de Emissão: 20/04/2017;
c. Prazo: 1.826 (um mil, oitocentos e vinte e seis) dias, contados da data de sua respectiva emissão
d. Data de Vencimento: 20/04/2022;
e. Saldo Devedor: R$ 43.621.879,03 (quarenta e três milhões, seiscentos e vinte e um mil, oitocentos e setenta e nove reais e três centavos), na data base 31/08/2019;
f. Taxa de Juros: atualização monetária mensal pela variação do IPCA e taxa fixa correspondente a 5,2582% (cinco virgula dois mil quinhentos e oitenta e dois por cento) ao ano;
g. Destinação dos Recursos: aquisição de parte dos créditos imobiliários (94,03%) oriundos do contrato de locação firmado em 27 de dezembro de 2016 entre o Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário e a Companhia Brasileira de Distribuição.

4. CRI da 6ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.

a. Valor Total: R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na data de sua respectiva emissão;
b. Data de Emissão: 29/11/2018;
c. Prazo: 4.101 (quatro mil, cento e um) dias, contados da data de sua respectiva emissão;
d. Data de Vencimento: 20/02/2030;
e. Saldo Devedor: R$ 68.194.094,00 (sessenta e oito milhões, cento e noventa e quatro mil e noventa e quatro reais), na data base 31/08/2019;
f. Taxa de Juros: atualização monetária mensal pela variação do IPCA e taxa fixa correspondente a 5,1419% (cinco virgula mil quatrocentos e dezenove por cento) ao ano;
g. Destinação dos Recursos: aquisição de parte dos créditos imobiliários (86,2393%) oriundos do contrato de locação firmado em 14 de dezembro de 2017 entre a Bresco V Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Whirlpool S.A.

5. CRI da 1ª Série da 6ª Emissão da Vert Securitizadora

a. Valor Total: R$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na data de sua respectiva emissão;
b. Data de Emissão: 20/12/2018;
c. Prazo: 1.704 (um mil, setecentos e quatro) dias, contados da data de sua respectiva emissão;
d. Data de Vencimento: 20/08/2023;
e. Saldo Devedor: R$ 40.342.343,40 (quarenta milhões, trezentos e quarenta e dois mil, trezentos e quarenta e três reais e quarenta centavos), na data base 31/08/2019;
f. Taxa de Juros: atualização monetária mensal pela variação do IPCA e taxa fixa correspondente a 5,25% (cinco virgula vinte e cinco por cento) ao ano;
g. Destinação dos Recursos: aquisição de parte dos créditos imobiliários (96,13834964%) oriundos dos contratos de locação firmados em (i) em 17 de setembro de 2018, entre a Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Companhia Brasileira de Distribuição; e (ii) em 20 de dezembro de 2018, entre a Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Bresco Investimentos S.A.

Vale ressaltar que, no contexto do pagamento das Dívidas com os recursos decorrentes da captação da Oferta Primária, o Fundo, representado pela Administradora e pelo Gestor, na qualidade de Cedente em relação ao (i) CRI da 2ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A., descrito no item "1" acima, e (ii) 4ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A., descrito no item "2" acima, notificou, em 12 de setembro de 2019, os emissores e agentes fiduciários dos referidos CRI a respeito da sua intenção de recomprar antecipadamente a totalidade dos créditos imobiliários que dão lastro aos referidos CRI (*Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários*) no prazo de 90 (noventa) dias contados do envio da referida notificação, observados os termos dos respectivos contratos de cessão. Nos termos das respectivas notificações, a eficácia da recompra facultativa dos referidos CRI notificações foi condicionada à efetiva integralização de Novas Cotas no âmbito da Oferta em montante correspondente, no mínimo, ao Volume Mínimo da Oferta.

Com relação à Oferta Secundária, os recursos captados na referida oferta serão pagos aos Ofertantes, deduzidos os custos relativos à Oferta Secundária.

A descrição dos custos relativos à Oferta Primária e à Oferta Secundária está no item "Demonstrativo dos Custos da Distribuição Pública das Novas Cotas do Fundo e das Cotas Ofertadas" na página 109 deste Prospecto.

XI. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Será admitida a Distribuição Parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária.

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas Ofertadas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde à totalidade das Novas Cotas, as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta corresponderão integralmente às Cotas Ofertadas, de modo que não haverá cancelamento de Cotas não colocadas, as quais permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Os Coordenadores da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta.

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais Investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas.

Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM 400.

XII. PROCEDIMENTOS DA OFERTA

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta realizarão **(i)** uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas; e **(ii)** caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita, uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas.

As Cotas serão registradas para distribuição e negociação **(i)** no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e **(ii)** exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Os Coordenadores da Oferta não prestarão garantia firme de colocação e/ou liquidação das Cotas Ofertadas ou das Novas Cotas, de forma que os Coordenadores da Oferta não serão responsáveis pela aquisição, subscrição ou integralização, conforme o caso, de eventual saldo de Cotas Ofertadas ou de Novas Cotas que não seja adquirido ou subscrito e integralizado por Investidores no âmbito da Oferta.

A Oferta é composta **(i)** pela Oferta Primária de até 300.000.000 (trezentas milhões) de Novas Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, perfazendo o montante total de até R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas; e **(ii)** caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, pela Oferta Secundária de até 200.000.000 (duzentas milhões) de Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), perfazendo a Oferta Primária e a Oferta Secundária, em conjunto, a colocação de até 500.000.000 (quinhentas milhões) de Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

As Cotas Ofertadas serão adquiridas e as Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, pelo Valor da Cota.

A Oferta será realizada junto a **(i)** Investidores Não Institucionais que realizem um único Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, **(ii)** a Investidores (sejam eles Institucionais ou Não Institucionais) considerados Pessoas Vinculadas que realizem um único Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, e **(iii)** a Investidores Institucionais que formalizem ordens de investimento até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens; em qualquer dos casos acima, tais Pedidos de Reserva e/ou ordens de investimento serão apresentadas perante a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que a liquidação financeira será realizada na Data de Liquidação, qual seja, o dia 02 de dezembro de 2019, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta.

Os Coordenadores da Oferta, observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, Instrução CVM 472, Código ANBIMA e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme os seguintes termos:

(a) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional e os termos previstos no Contrato de Distribuição;

(b) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente ao Procedimento de Alocação de Ordens, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelos Coordenadores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;

(c) serão encaminhados à CVM **(i)** os materiais publicitários eventualmente utilizados, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 20 de abril de 2019, sendo certo que, no caso do material publicitário previsto no artigo 50, *caput*, da Instrução

CVM 400, a sua utilização somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação e apresentação deste Prospecto Preliminar ou do Prospecto Definitivo à CVM; e/ou **(ii)** os documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores, eventualmente utilizados, previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, §5º, da Instrução CVM 400;

(d) durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais ou dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, considerando o valor do Investimento Mínimo, o Limite Máximo de Pedido de Reserva e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais;

(e) (i) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas, deverá formalizar seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto no Contrato de Distribuição, e (ii) o Investidor que seja considerado Pessoa Vinculada poderá formalizar seu Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta;

(f) o Investidor Institucionalque esteja interessado em investir em Cotas (incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada e que não tenha formalizado sua adesão por meio de celebração de Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas) deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme o disposto no item (h) abaixo;

(g) no mínimo, 50.000.000 (cinquenta milhões) de Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Volume Total da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional (conforme abaixo definida), sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Volume Total da Oferta;

(h) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (conforme abaixo definido), os Coordenadores da Oferta receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita e/ou adquirida, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor, sendo certo que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas e que não tenham formalizado sua adesão à Oferta mediante celebração do Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, poderá participar da Oferta Institucional e apresentar sua ordem de investimento nas mesmas condições dos demais Investidores Institucionais até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, sendo certo que, nesse caso, o Investidor Institucional que seja Pessoa Vinculada (i) não se sujeitará ao Limite Máximo de Pedido de Reserva, observado, no entanto, que (ii) no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas para tais Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, conforme disposto no item "XIII. Procedimentos de Liquidação e de Rateio" abaixo;

(i)

(j) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens (conforme abaixo definido), os Coordenadores da Oferta consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(k) a alocação das Cotas será iniciada pelas Novas Cotas, de modo que, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, as eventuais sobras de Cotas, provenientes de sobras de rateios na alocação das ordens, corresponderão às Cotas Ofertadas e permanecerão de titularidade dos Ofertantes, não havendo cancelamento de sobras de Cotas. A Oferta Primária terá prioridade na integralização, de forma que as eventuais falhas na liquidação que vierem a ocorrer afetarão primeiramente a Oferta Secundária;

(l) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição e/ou aquisição das Cotas somente terá início após **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta

pela CVM, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 400; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(m) o Volume Total da Oferta, observadas as Cotas do Lote Adicional poderá ser distribuído, durante todo o Período de Subscrição e Aquisição, mediante a celebração, pelo Investidor, do respectivo Boletim de Subscrição ou Contrato de Compra e Venda de Cotas e do termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, os quais poderão ser celebrados pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com os Coordenadores. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance devidas à Administradora e ao Gestor, conforme o caso, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e

(n) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

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

Os Coordenadores da Oferta poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores da Oferta poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(b)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados e/ou pagos serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou a sua ordem de investimento ou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados e/ou pagos pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição e/ou contratos de venda e compra de cotas, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes dos Prospectos que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados/pagos serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo investidor, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência

Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pela Administradora ou pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência, para que confirmem, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da respectiva comunicação (inclusive), à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu Pedido de Reserva ou para a qual tenha enviado sua ordem de investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu Pedido de Reserva), o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, em não revogar sua aceitação. Se o Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor da Cota, os valores até então integralizados pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, realizadas no período, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

XIII. PROCEDIMENTOS DE LIQUIDAÇÃO E DE RATEIO

Oferta Não Institucional

No mínimo, 50.000.000 (cinquenta milhões) de Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Volume Total da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Volume Total da Oferta ("Oferta Não Institucional").

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um único Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado, ainda, o Investimento Mínimo e o Limite Máximo de Pedido de Reserva.

Os Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta sua reserva das Cotas por meio de um único Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, observado, ainda, o Investimento Mínimo e o Limite Máximo de Pedido de Reserva. Os Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas que realizarem seu Pedido de Reserva após o encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas e/ou não observarem o Limite Máximo de Pedido de Reserva, estarão sujeitas ao disposto artigo 55 da Instrução CVM 400.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, com exceção àqueles Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitado o Limite Máximo de Pedido de Reserva. Esta vedação não se aplica ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de valores mobiliários a ser subscrita está divulgada nos Prospectos;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá, no Pedido de Reserva, indicar a sua intenção de investimento somente em múltiplos de 100, sendo certo que não serão aceitos Pedidos de Reserva realizados em montantes que não em múltiplos de 100;

(iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea "(iv)" abaixo, limitado ao valor do Pedido de Reserva;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso "(iii)" acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até às 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta; e

(v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos "(i)", "(ii)" e "(iv)" acima, e nas hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que apresentarem seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme abaixo definida). Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas, sendo certo que o rateio, em qualquer caso, será sempre feito em múltiplos de 100 (cem), de forma que, após o rateio, sejam outorgadas Cotas que agrupadas não sejam um múltiplo de 100, os Coordenadores arredondarão referido múltiplo a menor, de forma que todos os Investidores Não Institucionais, após o rateio, detenham impreterivelmente Cotas em múltiplos de 100 (cem). O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Oferta Institucional

As Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas formalizadas por meio de intenções de investimento apresentadas aos Coordenadores da Oferta, observados os seguintes procedimentos ("Oferta Institucional"):

(i) os Investidores Institucionais interessados em subscrever/adquirir Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento aos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens (conforme abaixo definido), indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, sendo certo que os Investidores Institucionais considerados Pessoas Vinculadas deverão realizar a reserva de Cotas, mediante preenchimento de um único Pedido de Reserva junto a uma Instituição Participante da Oferta, no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, observado que (a) os Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas que realizarem seu Pedido de Reserva após o encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, estarão sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400 e (b) os Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, e que realizarem Pedidos de Reserva no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas devem observar o Limite Máximo de Pedido de Reserva e estarão sujeitos ao Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, em atendimento ao disposto na Deliberação CVM 476;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, com exceção àqueles Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitado o Limite Máximo de Pedido de Reserva, em atendimento ao disposto na Deliberação CVM 476. Esta vedação não se aplica ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de valores mobiliários a ser subscrita está divulgada nos Prospectos;

(iii) os Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que realizarem Pedidos de Reserva no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, nos termos do item "(ii)" acima: (a) terão a sua participação restringida à parcela (tranche) destinada aos Investidores Não Institucionais; (b) estarão sujeitos às mesmas restrições que a estes são impostas, no âmbito da Oferta Não Institucional, nos termos do inciso I, alínea "c", da Deliberação CVM nº 476, incluindo, mas sem limitação, as condições de desistência que não dependam de sua única vontade e do Critério de Rateio da Oferta Não Institucional; e (c) deverão observar o Limite Máximo de Pedido de Reserva;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data da divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço por Cota;

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada; e

(vii) até 5% (cinco por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), equivalente a até 2.500.000 (duas milhões e quinhentas mil) Cotas, destinadas à Oferta Institucional será preferencialmente destinada à colocação do Formador de Mercado, a fim de lhe possibilitar a sua atuação como formador de mercado (*market maker*) das Cotas, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda para as Cotas durante a vigência do Contrato de Formador de Mercado e nos termos da legislação aplicável.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iv) e (v) acima, e nas hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários. Em qualquer caso, observada sua discricionariedade a partir dos critérios acima, os Coordenadores realizarão a colocação das ordens de investimento dos Investidores Institucionais de modo que estes detenham, ao final, Cotas em múltiplos de 100 (cem), na mesma forma aplicável no Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional, observada a Opção de Lote Adicional.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação, pelas Instituições Participantes da Oferta, das Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo os respectivos Pedidos de Reserva e as respectivas ordens de investimento, conforme o caso, automaticamente cancelados, com exceção àqueles Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas e tenham observado o Limite Máximo de Pedido de Reserva. Os Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que realizarem Pedidos de Reserva no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas: (i) terão a sua participação restringida à parcela (tranche) destinada aos Investidores Não Institucionais; (ii) estarão sujeitos às mesmas restrições que a estes são impostas, no âmbito da Oferta Não Institucional, nos termos do inciso I, alínea "c", da Deliberação CVM 476, incluindo, mas sem limitação, as condições de desistência que não dependam de sua única vontade e do Critério de Rateio da Oferta Não Institucional; e (iii) deverão observar o Limite Máximo de Pedido de Reserva. Esta vedação não se aplica ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de valores mobiliários a ser subscrita está divulgada nos Prospectos.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 128 DESTE PROSPECTO.

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento aos investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores verificarão se (i) o Volume Total da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme descrito no item "Liquidação da Oferta" abaixo.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Sem prejuízo do disposto abaixo e ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, com exceção àqueles Iinvestidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas que tenham realizado Pedidos de Reserva ou ordens de investimento durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas e tenham, observado o Limite Máximo de Pedido de Reserva. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 128 DESTE PROSPECTO.**

Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que (i) a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e (ii) a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação de Ordens pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido, bem como eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas e/ou adquiridas não sejam totalmente integralizadas e/ou pagas por falha dos investidores da Oferta, a integralização e/o aquisição das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à instituição escrituradora no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização e/ou aquisição das Cotas junto à instituição escrituradora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Volume Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Procedimentos para Subscrição, Integralização ou Aquisição das Cotas

A integralização e/ou aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever e/ou adquirir perante a Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva e/ou sua ordem de investimento, observados os procedimentos de colocação e os Critérios de Rateio da Oferta.

A integralização e/ou aquisição de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva e/ou na ordem de investimento, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita, integralizada e/ou adquirida, conforme o caso, a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de ter sido subscrita a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária, conquanto não ter sido adquirida a totalidade das Cotas Ofertadas, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial da Oferta Secundária, nos termos definidos nos Prospectos e no Regulamento. Caso não sejam atendidos os critérios para a Distribuição Parcial da Oferta Secundária, a presente Oferta deverá ser cancelada, devendo o Administrador fazer a devolução dos valores depositados, os

quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja colocado o Volume Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição e Aquisição, esta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, (i) devolver aos Investidores eventuais valores até então por eles integralizados/pagos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, e (ii) proceder à liquidação do Fundo.

XIV. ACORDO DE RESTRIÇÃO À VENDA DE COTAS (ACORDO DE *LOCK-UP*)

Os Ofertantes obrigaram-se perante os Coordenadores da Oferta a manter, em conjunto, sob sua titularidade, Cotas do Fundo correspondentes a, no mínimo, 25% (vinte e cinco) por cento do montante total de Cotas do Fundo por eles detidas na data de publicação do Anúncio de Início, pelo período de 1 (um) ano contado da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, período em que os Ofertantes não poderão efetuar quaisquer das seguintes operações: **(i)** ofertar, vender, contratar a venda, empenhar ou de outro modo dispor das Cotas sujeitas ao Acordo de *Lock-Up*, **(ii)** ofertar, vender, contratar a venda, contratar a compra ou outorgar quaisquer opções, direitos ou garantias para adquirir as Cotas sujeitas ao Acordo de *Lock-Up*, **(iii)** celebrar qualquer contrato de *swap*, *hedge* ou qualquer acordo que transfira a outros, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade das Cotas sujeitas ao Acordo de *Lock-Up,* ou **(iv)** divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) a (iii). As vedações listadas acima não se aplicarão nas hipóteses de transferências realizadas em virtude de reorganização societária, sucessão ou a pessoas que venham a receber as cotas por força de disposição legal, testamentária ou decisão judicial, casos em que tais pessoas estarão sujeitas a respeitar o prazo remanescente do Acordo de *Lock-Up*.

XV. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O INVESTIMENTO EM COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 113 A 134 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

XVI. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

XVII. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, firmado entre os Coordenadores da Oferta, a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, e os Ofertantes contrataram os Coordenadores da Oferta para realizarem a distribuição das Cotas. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede da Administradora e dos Coordenadores da Oferta a partir da divulgação do Anúncio de Início.

Os Coordenadores da Oferta poderão, sujeitos aos termos e às condições previstos no Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, caso entendam adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas. As instituições que decidirem integrar o consórcio de distribuição deverão aderir integralmente aos termos e condições do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

O Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para as Participantes Especiais, contendo as condições e os limites da obrigação ou participação de cada Participante Especial que aderir à Oferta, deverá ser submetido previamente à apreciação da CVM.

As Participantes Especiais que aderirem à Oferta deverão celebrar, com o Coordenador Líder, o respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição até a data da obtenção do registro da Oferta junto à CVM.

As Participantes Especiais serão convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participarem da Oferta sendo que a adesão dos Participantes Especiais à Oferta dar-se-á por meio da assinatura de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

As Participantes Especiais por meio do respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição das Participantes Especiais, após a divulgação do Aviso ao Mercado, comprometem-se a prestar estrita observância ao disposto no artigo 48, e incisos, da Instrução CVM 400, mais especificamente, mas a tanto não se limitando, às hipóteses compreendidas pelo Período de Silêncio, abstendo-se de se manifestar na mídia sobre **(i)** a Oferta, ou **(ii)** o Fundo, até a divulgação do Anúncio de Encerramento. Em caso de violação das disposições do referido artigo a Participante Especial será descredenciada do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses, contados da data do descredenciamento, poderá, a critério dos Coordenadores da Oferta, não ser admitido nos consórcios de distribuição por eles coordenados.

Não será firmado contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez das Cotas no mercado secundário pelo Fundo.

XVIII. CONTRATO DE FORMADOR DE MERCADO

Os Coordenadores recomendaram ao Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, e aos Ofertantes, a contratação dos serviços de formador de mercado, para estimular maior liquidez das Cotas no mercado secundário, sendo que o Fundo aprovou a contratação do Formador de Mercado para a Oferta no âmbito da assembleia geral de cotistas realizada no dia 01 de outubro de 2019.

A Administradora contratou o Formador de Mercado, para a prestação de serviços de formador de mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM 384, do Manual de Normas para o Formador de Mercado e em conformidade com demais disposições aplicáveis aos respectivos mercados de negociação dos CRA, com finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Formador de Mercado deverá efetuar diariamente ofertas de compra e venda no mercado secundário necessárias para a prática das atividades de formador de mercado em valor total não inferior a um montante definido no Contrato de Formador de Mercado na compra e na venda, em condições normais de mercado, observando-se os termos do Contrato de Formador de Mercado.

Até 5% (cinco por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), equivalente a até 2.500.000 (duas milhões e quinhentas mil) Cotas, destinadas à Oferta Institucional será preferencialmente destinada à colocação do Formador de Mercado, a fim de lhe possibilitar a sua atuação como formador de mercado (*market maker*) das Cotas, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda para as Cotas durante a vigência do Contrato de Formador de Mercado e nos termos da legislação aplicável.
O Formador de Mercado, pela prestação dos serviços contratados por meio do Contrato de Formador de Mercado, fará jus a remuneração mensal total de R$18.000,00 (dezoito mil reais), pagos trimestralmente.

O Contrato de Formador de Mercado vigorará por um prazo de 1 (um) ano a partir data de sua assinatura, podendo ser prorrogado, sucessivamente, por períodos de 1 (um) ano, mediante acordo entre as partes por escrito nesse sentido, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do termo final do Contrato de Formador de Mercados.

O Contrato de Formador de Mercado também poderá ser resilido, sem qualquer ônus, mediante o envio de comunicação escrita à outra parte e à B3, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, respeitado o período mínimo de atuação estabelecido no Ofício Circular 109/2015-DP ou outro que venha a substituí-lo.

Cópia do Contrato de Formador de Mercado (incluindo seus eventuais aditamentos) estará disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, na sede da Administradora e do Formador de Mercado.

XIX. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenha realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores da Oferta descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição ou Contrato de Compra e Venda de Cotas.

XX. REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, incluindo as Cotas Ofertadas, caso aplicável, os Coordenadores da Oferta farão jus, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, em conta corrente indicada pelo respectivo Coordenador, a um comissionamento, a ser dividido da seguinte forma ("Comissionamento"):

- **Comissão de Estruturação**: o Fundo pagará aos Coordenadores da Oferta o valor correspondente a 1,00% (um por cento) incidente sobre o valor total de Cotas subscritas, integralizadas e/ou adquiridas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, em caso de exercício da Opção de Lote Adicional, a ser rateado entre os Coordenadores da Oferta, sendo que cada Coordenador terá direito a proporção de 1/3 (um inteiro e três avos)

- **Comissão de Distribuição**: o Fundo pagará a cada Coordenador o valor correspondente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total de Cotas subscritas, integralizadas e/ou adquiridas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, em caso de exercício da Opção de Lote Adicional, que sejam distribuídas pelo respectivo Coordenador. Esta comissão poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelos Coordenadores da Oferta, aos Participantes Especiais, a critério dos Coordenadores da Oferta. Neste caso, os Coordenadores da Oferta poderão instruir o Gestor e a Administradora para que o Fundo pague diretamente aos Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos aos Coordenadores da Oferta. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos Participantes Especiais será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga aos Coordenadores da Oferta.

O Comissionamento será pago pelo Fundo aos Coordenadores da Oferta, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo (com exceção para IR e CSLL), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo aos Coordenadores da Oferta nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que os Coordenadores da Oferta recebam o Comissionamento, inclusive a Remuneração de Descontinuidade, caso aplicável, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

O Comissionamento acima descrito será arcado da seguinte maneira: **(i)** com relação à Oferta Primária, será arcado pelo Fundo; e **(ii)** com relação à Oferta Secundária, será arcado pelos Ofertantes.

XXI. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Nº	Eventos	Data
1	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	20/08/2019
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	02/10/2019
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	02/10/2019
4	Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	09/10/2019
5	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência	25/10/2019
6	Início do Período de Desistência Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência	28/10/2019
7	Término do Período de Desistência Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência	01/11/2019
8	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	13/11/2019
9	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	14/11/2019
10	Encerramento das Apresentações a Potenciais Investidores	25/11/2019
11	Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais	25/11/2019
12	Procedimento de Alocação de Ordens	26/11/2019
13	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	28/11/2019
14	Data de Liquidação da Oferta	02/12/2019
15	Data de divulgação do Anúncio de Encerramento	04/12/2019
16	Data de Início da Negociação das Cotas na B3	05/12/2019

Todas as datas previstas para os evenTodas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. **Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400**. Para maiores informações sobre cancelamento, suspensão, modificação ou revogação da Oferta, ver item "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta" na página 95 do presente Prospecto.

XXII. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS NOVAS COTAS DO FUNDO E DAS COTAS OFERTADAS

As despesas abaixo indicadas, referentes à Oferta Primária, serão de responsabilidade do Fundo:

Custos de Distribuição das Novas Cotas

Comissões e Despesas[1], [2]	Custo Total da Oferta (R$)	Custo Unitário por Nova Cota (R$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta Primária	% em Relação ao Valor da Nova Cota
Custo de Distribuição				
- Comissão de Coordenação e Estruturação	3.000.000,00	1,00	1,00%	1,00%
- Comissão de Distribuição	7.500.000,00	2,50	2,50%	2,50%
- Impostos sobre as Comissões	1.121.472,05	0,37	0,37%	0,37%
- Advogados	660.000,00	0,22	0,22%	0,22%
- Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,11	0,11%	0,11%
- Taxa de Registro na ANBIMA	17.680,00	0,01	0,01%	0,01%
- Taxa de Análise na B3	11.702,66	0,00	0,00%	0,00%
- Taxa de Distribuição na B3	126.064,79	0,04	0,04%	0,04%
- Registro em Cartório de RTD	60.000,00	0,02	0,02%	0,02%
- Formador de Mercado	216.000,00	0,07	0,07%	0,07%
- Material Publicitário	150.000,00	0,05	0,05%	0,05%
- *Roadshow*	100.000,00	0,03	0,03%	0,03%
- Laudos de Avaliação	136.200,00	0,05	0,05%	0,05%
- Estudo de Viabilidade	45.000,00	0,02	0,02%	0,02%
- Estruturação Oliveira Trust	50.000,00	0,02	0,02%	0,02%
- Outras Despesas (3)	20.000,00	0,01	0,01%	0,01%
Total	13.531.433,86	4,51	4,51%	4,51%

(1) Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta Primária de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

(2) Os custos relativos à Oferta Primária serão arcados diretamente pelo Fundo.

(3) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta.

Custos de Distribuição das Cotas Ofertadas

As despesas abaixo indicadas, referentes à Oferta Secundária, serão de responsabilidade dos Ofertantes:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta Secundária (R$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta Secundária
Custo de Distribuição		
- Comissão de Coordenação e Estruturação	2.213.613,72	1,11%
- Comissão de Distribuição	5.534.034,31	2,77%
- Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,16%
- Taxa de Distribuição na B3	84.043,19	0,04%
Total	8.149.005,59	4,07%

(1) Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta Secundária de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

(2) Os custos relativos à Oferta Secundária serão arcados pelos Ofertantes, mediante dedução do valor recebido pela aquisição das Cotas Ofertadas

Adicionalmente aos custos acima, as Cotas mantidas em conta de custódia na B3 estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política de cada Instituição Participante da Oferta, cabendo ao Investidor interessado verificar a taxa aplicável. O pagamento destes custos será de responsabilidade do respectivo Investidor.

Taxa de Registro da Oferta: As cópias dos comprovantes do recolhimento das Taxas de Registro, relativas à distribuição pública das Cotas foram apresentadas à CVM quando da solicitação do registro da presente Oferta.

XXIII. ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado em 19 de agosto de 2019 pela Cushman & Wakefield. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo V.

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial os fatores de risco **(i)** "Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade", na página 133 deste Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e **(ii)** "Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções", em razão da não obrigatoriedade de revisão e/ou atualização do Estudo de Viabilidade, na página 219 deste Prospecto.

XXIV. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DOS OFERTANTES

As declarações da Administradora e do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas ao presente Prospecto como Anexo V.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

XXV. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, dos Ofertantes, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede da Administradora ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e deste Prospecto por meio dos websites da Administradora, dos Ofertantes, dos Coordenadores da Oferta, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que este Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta e reprodução apenas:

Administradora

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Contatos: Raphael Magalhães Morgado
Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br
Website: www.oliveiratrust.com.br
(para acessar este Prospecto, no website da Administradora, localizar a aba "Canal do Investidor" e clicar em "Fundos de Investimento", após, no campo "Informações sobre Fundos e Prospectos", pesquisar "BRESCO LOGÍSTICA FIIFUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e clicar no link com este nome, e, então, localizar este Prospecto e demais documentos da Oferta).

Coordenador Líder

BANCO BRADESCO BBI S.A.
Responsável: Augusto Banuls
Avenida Brigadeiro Faria Lima nº3.064, 10º andar
CEP 04538-132 São Paulo - SP
Tel.: (11) 3847-5323
E-mail: augusto.banuls@bradescobbi.com.br
Website: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx
(para acessar este Prospecto, neste website clicar em "Fundos", em seguida clicar em "Prospecto Preliminar" ao lado de "Bresco Logística FII").

Coordenadores

BANCO ITAÚ BBA S.A.
Responsável: Sr. Pedro Nogueira Costa
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132, São Paulo, SP
Tel.: (11) 3708 8482
E-mail: pedro.costa@itaubba.com
Com cópia para: ibba-miboperacoes@itaubba.com
Website: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas
(para acessar este Prospecto, neste website clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "2019" e depois em "Outubro" e em seguida clicar em "FII_Bresco_Prospecto_Preliminar")

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
Responsável: Mariana Boeing Rubiniak de Araújo Rua Senador Dantas, 105, 37º andar
CEP 20031-923, Rio de Janeiro, RJ
Tel.: (11) 4298-7000
E-mail: bbbi.securitizacao@bb.com.br
Website: www.bb.com.br/ofertapublica
(para acessar este Prospecto, clicar em "FII Bresco Logística")

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM
Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar
CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website: www.cvm.gov.br
(Para acessar este Prospecto, neste website, no "Menu", clicar no link "Informações de Regulados", clicar no link "Fundos de Investimento", clicar no link "Consulta Informações de Fundos", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", digitar no primeiro campo "BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar no link "BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", em seguida, clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados")

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901, São Paulo – SP
Website: http://www.b3.com.br
(Para acessar este Prospecto, neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Confira a relação completa dos produtos e serviços", selecionar "Saiba Mais", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "Bresco Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - 3ª emissão")

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores devem considerar cuidadosamente sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira do Fundo e aos diversos fatores de risco aos quais o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a aqueles descritos a seguir. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora, do Gestor e dos Coordenadores da Oferta ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelos Coordenadores da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

A Administradora, o Gestor e os Coordenadores da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros FIIs no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

Ainda, em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que resultem em patrimônio negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais, além do valor de subscrição e integralização/aquisição das Cotas adquiridas no âmbito da Oferta.

I. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS

Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos em geral

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, as taxas de juro, os preços, ágios, deságios e liquidez dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros. O cotista deve estar ciente de que nem o Fundo, nem qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e o Gestor, se responsabilizará ou será obrigado a pagar qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais ou fatores macroeconômicos em geral.

Risco institucional

As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros e bolsa, que são afetados pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O cotista deve estar ciente de que nem o Fundo, nem qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e o Gestor, se responsabilizará ou será obrigado a pagar qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulações que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de atrasos da obra relativo ao Imóvel BRF Londrina

Conforme informado no subitem "Imóvel BRF Londrina" do item "Portfolio Inicial" da seção "Termos e Condições da Oferta", na data deste Prospecto, o Imóvel BRF Londrina ainda se encontra em fase de construção, sendo que o cronograma de entrega das obras pela construtora contratada encontra-se em atraso. O atraso nas obras poderá implicar, como consequência, o não recebimento dos aluguéis negociados com o locatário do Imóvel BRF Londrina no prazo inicialmente convencionado, bem como a aplicação de penalidades ao Fundo, o que poderá resultar em perdas patrimoniais aos cotistas.

Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo

Os ativos componentes da Carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores

interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de resultados aleatórios e variáveis, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá essencialmente das receitas provenientes dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades ou imóveis investidos.

Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode impactar adversamente o preço dos imóveis.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel, que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, incluindo aqueles constantes do Portfolio Inicial. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Riscos de crédito e riscos decorrentes da locação dos imóveis do Fundo

Existe o risco de vacância, mesmo que o Gestor e/ou a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita de locação, alteração dos valores dos aluguéis praticados e vacância. No tocante à receita de locação, a inadimplência dos locatários no pagamento de aluguéis e/ou dos encargos da locação implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados. Além disso, nos termos da Lei de Locações, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, podendo flutuar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

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

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas **(i)** em função de tributos e tarifas públicas, e **(ii)** da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos, regulatórios ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Riscos ambientais

Os imóveis do Portfolio Inicial ou que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: **(i)** legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; **(iii)** ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(iv)** consequências diretas e/ou indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e à Administradora.

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Riscos regulatórios

A legislação aplicável aos FIIs, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos

reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

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

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

(iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIIs, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco operacional

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
- pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo invista direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco relativo ao pré-pagamento

Alguns ativos do Fundo, especialmente valores mobiliários eventualmente adquiridos pelo Fundo, poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros

Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Risco de sinistro

Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco de alteração do zoneamento

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado imóvel objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos.

Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência das construções, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, incluindo processos trabalhistas. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, desde que referidos ônus sejam atrelados a financiamentos cuja destinação de recursos seja a aquisição do respectivo Ativo Imobiliário onerado, ou a construção de benfeitorias neste. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Riscos relacionados à regularidade dos imóveis

A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, consequentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo, mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo

Eventual venda dos Ativos Imobiliários pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo (i.e. sem ganho), o que pode gerar prejuízo aos Cotistas.

Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

II. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO E À OFERTA

Risco relativo à destituição do Gestor

Conforme previsto no Regulamento, os Cotistas, em sede de Assembleia Geral, poderão deliberar pela destituição do Gestor a qualquer momento.

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provém em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Adicionalmente, conforme previsto no Contrato de Gestão e explicitado no item "Renúncia e/ou Destituição da Administradora e/ou do Gestor" à página 44 deste Prospecto, em caso de destituição do Gestor sem justa causa, o Fundo deverá notificar o Gestor com antecedência prévia de 180 (cento e oitenta) dias, sendo que o Gestor, nesse caso, fará jus à remuneração a ele devida nos termos do Regulamento até a data de sua efetiva substituição, observado o prazo de aviso prévio acima referido. A manutenção do Gestor no período de aviso prévio poderá gerar conflitos entre Cotistas e Gestor no que tange à gestão do Fundo, bem como impactar a rentabilidade do Fundo em virtude do pagamento da remuneração do Gestor até a efetiva substituição.

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus cotistas a propriedade sobre tais ativos.

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Risco relativo à concentração e pulverização

O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de cotas ou mesmo a totalidade das novas cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de concentração da carteira do Fundo e não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da administração do Fundo

O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente a um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

A exposição dos cotistas aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

Custos de manutenção do Fundo

Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo com pagamento de Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Comercialização e Taxa de Performance, também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do cotista.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, incluindo aquela proposta no Projeto de Lei nº 1.952de 2 de abril de 2019.

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas.

Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que **(i)** distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Risco de tributação em decorrência de aquisição de cotas no mercado secundário

A Administradora necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das cotas do Fundo, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio à Administradora para o cálculo correto do valor a ser pago a título de IR no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para a Administradora, quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R$ 0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregue as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades à Administradora e ao Gestor sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pela Administradora e/ou pelo Gestor, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de descontinuidade

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, e/ou pelo Gestor nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

Risco de imagem

A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar os ativos pertencentes ao Fundo podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis e o valor das Cotas do Fundo.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco da morosidade da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos da Carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos da Carteira e, consequentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor de negociação das Cotas.

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros

O Fundo poderá deter participação em Ativos Imobiliários, cuja administração seja realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, Pessoas Vinculadas poderão adquirir Cotas do Fundo no âmbito da Oferta. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(a)** reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e **(b)** prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de permanência dos Ofertantes no Fundo

Em virtude do Acordo de *Lock-Up*, os Ofertantes permanecerão como Cotistas do Fundo após o encerramento da Oferta, detendo em conjunto participação relevante de, ao mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do montante total de Cotas do Fundo por eles detidas na data de publicação do Anúncio de Início pelo período de 1 (ano) ano contado do encerramento da Oferta, conforme indicado no item "Acordo de Restrição à Venda de Cotas (Acordo de *Lock-Up*)" à página 104 deste Prospecto. Os Ofertantes deterão, ainda, Cotas que não serão objeto do Acordo de *Lock-Up*. Mesmo após o término do período previsto para o Acordo de *Lock-Up*, é possível que os Ofertantes continuem detendo uma participação expressiva no patrimônio do Fundo.

A manutenção da posição relevante pelos Ofertantes poderá fragilizar a posição dos Investidores que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta, uma vez que os Ofertantes deverão manter suas Cotas fora de circulação em virtude do Acordo de *Lock-Up* e poderão optar por manter a fração de Cotas não submetidas ao Acordo de *Lock-Up*, o que poderá afetar a liquidez das Cotas no mercado secundário. Mesmo após o término do período previsto para o Acordo de *Lock-Up*, a Administradora, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não terão como garantir que os Ofertantes não optarão por manter suas Cotas fora de circulação após o término do referido acordo, o que pode reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Risco de não permanência dos Ofertantes no Fundo

Os Ofertantes são também titulares de Cotas não sujeitas ao Acordo de *Lock-Up*. Poderão vir a alienar essas Cotas nos mercados organizados ou por meio de ofertas complementares ou leilões especiais. Essa oferta de Cotas poderá influenciar o preço de negociação das Cotas no mercado organizado. Além disso, após o Lock-Up, os Ofertantes poderão vir a alienar suas Cotas pelas mesmas modalidades disponíveis para negociação de Cotas, o que mais uma vez poderá influenciar o preço de negociação das Cotas no mercado organizado.

Risco relativo à concentração de Cotistas

Além da presença dos Ofertantes no Fundo, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nessa hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos / Riscos relacionados à distribuição parcial

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo.

Observadas as disposições do presente Prospecto, será admitida a Distribuição Parcial da Oferta Secundária, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, que é equivalente ao Volume Total da Oferta Primária, isto é, será admitida apenas a Distribuição Parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária. Desta forma, a manutenção da Oferta foi condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o montante equivalente ao Volume Total da Oferta Primária, existindo, nesta hipótese, a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam adquiridas todas as Cotas Ofertadas, fazendo com que parcela relevante das Cotas do Fundo permaneçam sob a titularidade dos Ofertantes, que poderão influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores poderá afetar a rentabilidade das cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

Tendo em vista que a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita e integralizada pelos Investidores, não havendo a colocação de todas as Novas Cotas, a Oferta Secundária não ocorrerá e a Oferta, como um todo, será cancelada.

Risco de alteração do Regulamento do Fundo

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios

O Fundo não pode garantir que seus objetivos e estratégias serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos imóveis com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda.

O Fundo considera que a eventual aquisição de novos imóveis é benéfica para a consolidação e expansão de sua carteira de imóveis. Neste sentido, o Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos, caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos imóveis, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias

O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias comerciais. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que estes serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar na disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse de investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
- *research reports* sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo e de seus inquilinos.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIIs, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das cotas do Fundo (OPAC)

Em caso de desvalorização do valor de mercado das cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das cotas do Fundo (OPAC), visando a aquisição de parte ou da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (denominação anterior da B3). Nesta hipótese, caso aprovada pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado Investidor poderá adquirir parcela relevante das cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores em decorrência de uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição das Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

III. OUTROS RISCOS

Risco de potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo, dependem de aprovação prévia, específica e informada, em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Cotistas não devem votar quando possuem conflito de interesses na matéria em votação.

A Assembleia Geral pode vir a aprovar operações que caracterizem conflito de interesses. No mesmo sentido, a Assembleia Geral também poderá não aprovar operações com conflito de interesses que o Gestor entender como essenciais às operações do Fundo, disso podendo resultar a perda de oportunidades de negócios relevantes para o Fundo e para a manutenção da sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo. Nessa hipótese, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

A Ofertante JREP II Maracanã, na data deste Prospecto, detém uma participação minoritária no Gestor, conforme informado no item "Relacionamento dos Ofertantes com o Gestor" da seção "Relacionamento Entre as Partes" na página 138 deste Prospecto. Adicionalmente, o Fundo também poderá contar, como Cotistas, com Pessoas Vinculadas que detêm o controle direto sob o Gestor, podendo tal participação aumentar durante o prazo de duração do Fundo. A despeito das limitações para votação em Assembleia Geral previstas na Instrução CVM 472, que afetarão essas partes, não há como garantir que tais posições não representarão situações de potencial conflito de interesses entre JREP II Maracanã, Pessoas Vinculadas controladores diretos do Gestor e demais cotistas no âmbito do Fundo, podendo tais situações resultar em perdas aos Cotistas.

Por fim, vale ressaltar que o Gestor é também gestor do "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.000.013/0001-57, resultante da cisão parcial do Fundo anteriormente à aprovação da Terceira Emissão e realização da Oferta, o qual possui como objetivo a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários em fase de desenvolvimento. Após a conclusão e estabilização desses projetos em desenvolvimento no "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", o Gestor poderá propor, no futuro, a aquisição de tais ativos imobiliários pelo Fundo caso estejam alinhados à Política de Investimentos, sendo que tal matéria deverá ser submetida à aprovação dos Cotistas nos termos da regulamentação aplicável, considerando que o Gestor é, também, gestor do "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário". Os cotistas do Fundo que também forem cotistas daquele fundo não poderão votar na Assembleia Geral, em virtude das limitações previstas na Instrução CVM 472, o que poderá incluir Pessoas Vinculadas e/ou a totalidade ou parcela dos Ofertantes, conforme explicitado acima. Caberá, portanto, aos demais cotistas do Fundo deliberar sobre a aquisição ou não desses imóveis e empreendimentos, submetendo-se a decisão aos riscos já apontados acima.

Nesse sentido, conforme informado no subitem "Imóvel Bresco Contagem" do item "Portfolio Inicial", na página 64 deste Prospecto, em 23 de setembro de 2019, os cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, deliberaram por aprovar a cisão parcial do Fundo, com a versão da fração ideal de 21,6956% do Imóvel Bresco Contagem ao "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", permanecendo o Fundo detentor da fração ideal de 78,3044% do Imóvel Bresco Contagem até a conclusão do processo de desdobro do imóvel, de modo que ao final do processo o Imóvel Bresco Contagem seja composto por suas áreas distintas e individualizadas, sendo (i) uma correspondente à fração ideal do Fundo, com área de terreno de 168.942,23m² e área construída de aproximadamente 61.103,81m², e (ii) outra correspondente à fração ideal do "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", com área de terreno de 46.808,52m². Diante da copropriedade do

Imóvel Bresco Contagem, o Fundo e o "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário" firmaram na data de cisão, o Instrumento Particular de Convenção de Condomínio Pro Indiviso, para regrar a delimitação e posse exclusiva de cada proprietário sobre a respectiva fração, o reembolso dos encargos comuns pelo "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", a instituição de servidão perpétua em favor do Fundo de área determinada de 184,09m^2 onde se localiza a cabine de energia que serve o galpão e a responsabilidade do Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário por toda e qualquer eventual contingência face a JME em decorrência da retrovenda e/ou do comodato.

Todas as situações acima reportadas poderão representar situações de potencial conflito de interesse, podendo resultar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, o Gestor e os Coordenadores da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto Preliminar, incluindo do Estudo de Viabilidade, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto Preliminar, de elaboração do Estudo de Viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiam estejam incorretas.

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo

O Fundo, todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis tais quais a ocorrência de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, eventos de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, poderão afetar negativamente os preços dos Ativos Imobiliários e/ ou valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição de resultados ou (b) na liquidação, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

O Governo Federal ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados futuros poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais quais:

(a) taxas de juros;
(b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
(c) flutuações cambiais;
(d) inflação;
(e) liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos;
(f) política fiscal;
(g) instabilidade social e política; e
(h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro

A possibilidade de retenção e reinvestimento do lucro auferido pelo regime de caixa, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, de 02 de maio de 2014, visando o reinvestimento acima dos 5% (cinco por cento) previstos no parágrafo único do art. 10 da Lei nº 8.668/93 poderá acarretar em risco fiscal ao Fundo, na hipótese de a Receita Federal entender pela impossibilidade de retenção de lucros, sem o recolhimento de tributos.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Conforme disposto no item "Procedimentos da Oferta", na página 92 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Demais riscos

O Fundo também está sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

IV. RENTABILIDADE ESPERADA

De acordo com o Estudo de Viabilidade, a rentabilidade projetada média para o Fundo é de 8,22% (oito inteiros e vinte e dois décimos por cento) ao ano, durante um período de 10 (dez) anos, data-base de 1º de dezembro de 2020, com uma rentabilidade indicativa para o 1º (primeiro) ano do Fundo de 7,00& (sete por cento), conforme calculada e projetada no Estudo de Viabilidade, anexado ao presente Prospecto, na forma do Anexo V.

Não existe nenhuma garantia que tal rentabilidade seja alcançada, bem como não há como assegurar que as Cotas do Fundo terão quaisquer rendimentos, o que poderá frustrar qualquer expectativa de rentabilidade dos investidores. Nesse sentido, não será devido pelo Fundo ou pela Administradora, Gestor, Coordenadores da Oferta e Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos riscos descritos neste Prospecto. É recomendada ao Investidor a leitura da seção Fatores de Risco, nas páginas 113 a 134 deste Prospecto, em especial os fatores de risco **(i)** "Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade", também na página 133 deste Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e **(ii)** "Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções", na página 133 deste Prospecto, em razão de não haver qualquer obrigação do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou dos Coordenadores da Oferta de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto Preliminar, incluindo do Estudo de Viabilidade.

OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

6. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Administradora, com o Gestor, com o Coordenador Líder, com os Coordenadores da Oferta, ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor e/ou pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Acerca do relacionamento entre as partes da Oferta, vide o fator de risco "Risco de Potencial Conflito de Interesses" constante na página 132 deste Prospecto.

I. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O GESTOR

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o Gestor, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, além do relacionamento decorrente do fato de o Gestor ter sido contratado pela Administradora para a gestão da carteira do Fundo e do "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.000.013/0001-57.

II. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E OS COORDENADORES

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e cada um dos Coordenadores da Oferta, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

III. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o BB Banco de Investimento S.A., bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

IV. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O BANCO ITAÚ BBA S.A.

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Banco Itaú BBA S.A., bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

V. RELACIONAMENTO DO BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A. COM O BANCO ITAÚ BBA S.A.

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BB Banco de Investimento S.A. e o Banco Itaú BBA S.A., bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

VI. RELACIONAMENTO DO GESTOR COM OS COORDENADORES

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Gestor e cada um dos Coordenadores da Oferta, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

VII. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O FUNDO

Na data deste Prospecto, os Ofertantes são cotistas controladores do Fundo, detendo, em conjunto, aproximadamente 98% (noventa e oito por cento) das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo. Após a realização da Oferta, em virtude do Acordo de *Lock-Up*, os Ofertantes continuarão detendo parcela relevante do Fundo, conforme descrito no item "XIV. Acordo de Restrição à Venda de Cotas (Acordo de *Lock-Up*)" da seção "Termos e Condições da Oferta", à página 104 deste Prospecto, pelo período de 1 (um) ano a partir da data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Conforme reportado no tópico "Risco de permanência dos Ofertantes no Fundo" à página 129 deste Prospecto, não é possível garantir que a posição relevante a ser mantida pelos Ofertantes não resultará na existência de situações de potencial conflito de interesses entre Ofertantes e demais cotistas, no âmbito do Fundo, podendo tais situações resultar em perdas aos Cotistas.

VIII. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM A ADMINISTRADORA

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Ofertantes e a Administradora, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da administração, pela Administradora, de outros fundos de investimento eventualmente aplicados por cada um dos Ofertantes, bem como a realização da presente Oferta.

IX. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM OS COORDENADORES

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Ofertantes e cada um dos Coordenadores da Oferta, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

X. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O GESTOR

Os Ofertantes residentes no Brasil são fundos de investimento devidamente autorizados a funcionar pela CVM e submetidos à gestão discricionária por gestores devidamente habilitados pela CVM. Na data deste Prospecto, com exceção da JREP II Maracanã (conforme descrito abaixo), os demais Ofertantes não detêm cotas emitidas pelo Gestor e, por isso, não são sócios do Gestor.

Já a Ofertante JREP II Maracanã, na data deste Prospecto, detém uma participação minoritária no Gestor correspondente a 4% (quatro por cento) do capital social do Gestor. A JREP II Maracanã manterá a condição de cotista relevante do Fundo, ao menos durante o período de vigência do Acordo de *Lock-Up*.

Todos os Ofertantes, por sua vez, são, na data deste Prospecto, cotistas do "Bresco Growh Fundo de Investimento Imobiliário", inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.000.013/0001-57, que é também gerido pelo Gestor. A persistir essa situação, os Ofertantes poderão submeter-se à situação de conflito se e quando houver conflito de interesses entre os dois fundos, considerando que o Fundo poderá, no futuro, adquirir os ativos em desenvolvimento do "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", como explicitado no item "Risco de Potencial Conflito de Interesses" à página 132 deste Prospecto.

A despeito das limitações para votação em Assembleia Geral previstas na Instrução CVM 472 relativamente às Ofertantes nas circunstâncias esclarecidas acima, não há como se garantir que tais posições detidas pelos Ofertantes, seja como cotistas do Fundo, sócio do Gestor (no caso específico da JREP II Maracanã) ou cotistas do "Bresco Growth de Investimento Imobiliário", não representarão situações de potencial conflito de interesses no âmbito do Fundo, podendo tais situações resultar em perdas aos Cotistas, conforme reportado nos itens "Risco de Permanência dos Ofertantes no Fundo" e "Risco de Não Permanência dos Ofertantes no Fundo" às páginas 129 deste Prospecto e no item "Risco de Potencial Conflito de Interesses" à página 132 deste Prospecto.

XI. POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na seção "Relacionamento entre as Partes", há outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Não obstante, conforme explicitado no item "Acordo de Restrição à Venda de Cotas (Acordo de *Lock-Up*)" na página 104 deste Prospecto, os Ofertantes comprometer-se-ão a deter, no mínimo, 25% (vinte e cinco) por cento do montante total de Cotas do Fundo por eles detidas na data de publicação do Anúncio de Início pelo prazo de 1 (um) ano, contado da data de concessão de registro da Oferta na CVM. Por este motivo, apesar da aplicabilidade de regras a evitar potenciais conflitos de interesses em FII, não é possível garantir que a posição de controle decorrente do Acordo de *Lock-Up* não influenciará a gestão do Fundo e dos Ativos Imobiliários ou a existência de situações de potencial conflito de interesses, podendo resultar em perdas aos Cotistas.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade da Administradora, do Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas;

(ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo, ainda que indiretamente, tendo como contraparte a Administradora, o Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas;

(iii) a aquisição, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas à Administradora ou ao Gestor, para prestação de qualquer dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472; e

(v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez.

Consideram-se Pessoas Ligadas:

(i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(iii) parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. TRIBUTAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

Tributação Aplicável ao Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Tributação Aplicável aos Investidores

Imposto de Renda

Investidores Residentes no Brasil

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

Cumpre ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Tributação do IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306/07"), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Além disso, poderão estar sujeitas ao IOF de 1,5% (um e meio por cento) ao dia limitado a 5% os investimentos realizados pelo Fundo em títulos e valores mobiliários de renda fixa ou variável com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, até um ano da data do registro das cotas na CVM (artigo 30, II, do Decreto nº 6.506, de 9 de julho de 2008).

Tributação do IOF/Câmbio

Operações de câmbio referentes às conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. INFORMAÇÕES RELEVANTES E ATENDIMENTO AOS COTISTAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELEVANTES E ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Esclarecimentos a respeito da Oferta

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou desta Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,
Contato: Raphael Magalhães Morgado
Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br
Website: www.oliveiratrust.com.br

BRESCO GESTÃO E CONSULTORIA LTDA.
Responsável: Rafael Fonseca / Camilla Osborn
Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa
CEP: 01455-000, São Paulo, SP
Tel.: (11) 4058-4555
E-mail: rafaelf@bresco.com.br / camillaf@bresco.com.br
Website: www.bresco.com.br/gestao-e-consultoria/

BANCO BRADESCO BBI S.A.
Responsável: Augusto Banuls
Avenida Brigadeiro Faria Lima nº3.950, 10º andar
CEP 04538-132 São Paulo - SP
Tel.: (11) 3847-5323
E-mail: augusto.banuls@bradescobbi.com.br
Website: www.bradescobbi.com.br

BANCO ITAÚ BBA S.A.
Responsável: Sr. Pedro Nogueira Costa
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132, São Paulo, SP
Tel.: (11) 3708 8482
E-mail: pedro.costa@itaubba.com
Com cópia para: ibba-miboperacoes@itaubba.com
Website: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
Responsável: Mariana Boeing Rubiniak de Araujo
Rua Senador Dantas, 105, 37º andar
CEP 20031-923, Rio de Janeiro, RJ
Tel.: (11) 4298-7000
E-mail: bbbi.securitizacao@bb.com.brWebsite: www.bb.com.br/ofertapublica/

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM
Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar
CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website: www.cvm.gov.br/

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901, São Paulo – SP
Website: http://www.b3.com.br

Atendimento aos Cotistas

Aplicando no Fundo, ao Investidor será disponibilizada uma cópia do Regulamento e do presente Prospecto. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos relacionados ao Fundo e/ou ao Regulamento, contate o Coordenador Líder, nos dados para contato abaixo identificados, que estará apta também a transmitir informações adicionais sobre este produto, assim como receber críticas e sugestões.

BANCO BRADESCO BBI S.A.
Responsável: Augusto Banuls
Avenida Brigadeiro Faria Lima nº3.950, 10º andar
CEP 04538-132 São Paulo - SP
Tel.: (11) 3847-5323
E-mail: augusto.banuls@bradescobbi.com.br
Website: www.bradescobbi.com.br

9. ANEXOS

Anexo I - Regulamento vigente do Fundo

Anexo II - Ata da Assembleia Geral de Cotistas da Emissão e da Oferta

Anexo III - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

Anexo IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

Anexo V - Estudo de Viabilidade

Anexo VI - Laudos de Avaliação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Regulamento vigente do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6ºRTD-RJ - 1379491

6RTD-RJ 01.10.2019
PROTOC.1379491

REGULAMENTO DO
BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Rio de Janeiro, 1 de outubro de 2019

6RTD-RJ 01.10.2019
PROTOCOLO 1370491

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E PÚBLICO ALVO

Artigo 1.1. O FII Bresco Logística é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 1.1.1. Para fins do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o FII Bresco Logística é classificado como "FII Renda Gestão Ativa", segmento "Logística".

Artigo 1.2. O FII Bresco Logística terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 1.3. O patrimônio do FII Bresco Logística será formado por uma única classe de Cotas.

Artigo 1.4. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate das Cotas seguirão descritos no Capítulo VII, Capítulo VIII e Capítulo IX deste Regulamento, bem como no ato do Administrador ou na ata da deliberação da Assembleia Geral, conforme o caso, correspondente a cada emissão de Cotas.

Artigo 1.5. O público-alvo do FII Bresco Logística é composto por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

Artigo 1.5.1. Os recursos decorrentes da integralização das Cotas do FII Bresco Logística objeto da distribuição pública primária das Cotas serão destinados à amortização das dívidas existentes vinculadas aos Ativos Imobiliários. A destinação de recursos referente às Cotas objeto de novas emissões do FII Bresco Logística deve observar a política de investimento prevista neste Regulamento, observado o Capital Autorizado ou conforme aprovado em Assembleia Geral.

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

Artigo 2.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos abaixo. Além disso, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; **(b)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo II aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivos complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; **(g)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(h)** todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

Administrador	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores

SP - 25290228v3

2

6RTD-RJ 01.10.2019
PROTOC 1379491

	imobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91.
ANBIMA	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral	A Assembleia Geral de Cotistas do FII Bresco Logística.
Ativos Financeiros	Os seguintes ativos financeiros, em que poderão ser alocados recursos livres do FII Bresco Logística, não investidos em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento: **(i)** cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução CVM 555; **(ii)** títulos públicos federais; **(iii)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(iv)** Certificados de Depósito Bancário emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha; e **(v)** operações compromissadas contratadas com Instituições Financeiras de Primeira Linha. A Assembleia Geral poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Ativos Financeiros.
Ativos Imobiliários	Os ativos imobiliários em que o FII Bresco Logística poderá investir, como definidos no Artigo 4.2 deste Regulamento.
Auditor Independente	Significa uma firma de auditoria escolhida de comum acordo por Administrador e Gestor, entre as quatro maiores firmas atuantes no Brasil, a saber Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda, Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes e Ernst & Young Auditores Independentes.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
BACEN	Significa o Banco Central do Brasil.
CAM-B3	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 17.1.
Capital Autorizado	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8.4.
Carteira	A carteira de investimentos do FII Bresco Logística formada por ativos descritos neste Regulamento nos quais o FII Bresco Logística poderá investir, de acordo com a política de investimento aqui descrita, observada a legislação aplicável, compreendendo Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Conflito de Interesses	Qualquer contrato ou negócio a ser realizado pelo Fundo em que Administrador, Gestor, consultor especializado, suas Pessoas Ligadas, representantes de Cotistas e/ou Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FII Bresco Logística, possuam interesse pessoal, efetivo ou

SP - 26622220v2

ARTD-RJ 01.10.2019
PROTOC.1375491

	em potencial, os quais demandam prévia aprovação da Assembleia Geral para sua realização. São considerados exemplos de situações de conflito de interesses, nos termos do art. 31 da Instrução CVM 472, sem prejuízo de outras previstas na regulamentação aplicável: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FII Bresco Logística, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas; **(ii)** a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FII Bresco Logística, ainda que indiretamente, tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo FII Bresco Logística, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo FII Bresco Logística, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação de qualquer dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472; **(v)** a aquisição, pelo FII Bresco Logística, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez; e **(vi)** a votação por Cotista do Fundo em Assembleia Geral cuja a pauta seja a destituição do atual Gestor (exceto se por justa causa, nos termos previstos no respectivo Contrato de Gestão vigente à época), caso referido Cotista tenha interesse em assumir referida posição, seja diretamente ou por meio de uma afiliada ou parte relacionada.
Contrato de Gestão	Significa o contrato celebrado entre FII Bresco Logística e o Gestor para a prestação de serviços relacionados à gestão da Carteira, conforme aditado de tempos em tempos.
Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria	Significa o contrato firmado entre o FII Bresco Logística e o Controlador para prestação dos serviços de controladoria de ativos e passivos do FII Bresco Logística.
Controlador	Significa a Oliveira Trust Servicer S.A., sociedade devidamente constituída com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 202, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob n.º 02.150.433/0001-20, responsável pela prestação dos serviços de controlador a o FII Bresco Logística.
Cotas	Significam as Cotas de emissão do FII Bresco Logística, de classe única, escriturais e nominativas, representativas de frações ideais do patrimônio do FII Bresco Logística.

6RTD-RJ 01.10.2019
P007011379491

Cotista	Significa o titular de Cotas.
Custodiante	Significa a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 5.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob n.º 36.113.876/0001-91, responsável pela custódia e escrituração das Cotas.
CVM	Significa a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
Dia Útil	Significa: (i) com relação a qualquer obrigação do FII Bresco Logística realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação do FII Bresco Logística que não seja realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
FII Bresco Logística ou Fundo	Significa o "Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário", fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos Instrução CVM 472, inscrito no CNPJ sob nº 20.748.515/0001-81.
Gestor	Significa a Bresco Gestão e Consultoria Ltda., sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.415.310/0001-70, contratada pelo FII Bresco Logística, por meio de seu Administrador, para o exercício das atribuições previstas no Artigo 5.2 deste Regulamento.
Instituições Financeiras de Primeira Linha	Significa uma instituição financeira devidamente autorizada a atuar como instituição financeira perante o BACEN, com classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "AA-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody's América Latina Ltda.
Instrução CVM 400	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 476	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
IPCA	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que

6RTS-RJ 04.10.2018
PROTOC 1 379491

	rutilia o IPCA da melhor maneira possível.
Laudo de Avaliação	Significa o laudo de avaliação do imóveis, dos bens e direitos objeto de aquisição pelo FII Bresco Logística, o qual será elaborado preferencialmente por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. e Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., a qual será contratada pelo Administrador e aprovada pelo Gestor.
Lei 8.668/93	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Novas Cotas	Significam as novas cotas do FII Bresco Logística que vierem a ser emitidas e subscritas em futuras emissões.
Oferta Pública	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do FII Bresco Logística que venha a ser realizada pelo FII Bresco Logística, nos termos da Instrução CVM 400 e Instrução CVM 476, as quais serão intermediadas por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, inclusive o Administrador.
Patrimônio Líquido	Significa o patrimônio líquido do FII Bresco Logística, correspondente ao valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do FII Bresco Logística.
Pessoas Ligadas	Significa: **(i)** sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; **(ii)** sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, e/ou a previamente a CVM; e **(iii)** parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.
Reais, Real, R$	Significa a moeda corrente do país no qual o FII Bresco Logística é constituído.
Regulamento	Significa o presente regulamento do FII Bresco Logística, incluindo seus anexos.
Taxa de Administração	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 10.1.
Taxa de Comercialização	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 10.4.2.
Taxa de Gestão	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 10.4.1.
Taxa de Performance	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 10.4.3.
Termo de Adesão	Significa cada "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco" a ser assinado por cada Cotista no ato da primeira subscrição e integralização de Cotas.

6RTD-RJ 01.10.2019
PROTOCOLO 1379491

CAPÍTULO III - DO OBJETIVO DO FII BRESCO LOGÍSTICA

Artigo 3.1. O objetivo do FII Bresco Logística é a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico e/ou industrial, com gestão ativa da Carteira pelo Gestor.

Artigo 3.1.1. Sem prejuízo do objetivo primordial do FII Bresco Logística descrito acima, o FII Bresco Logística poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Imóveis da Carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunísticos de tais imóveis, a exclusivo critério do Gestor, observados os termos deste Regulamento.

Artigo 3.2. O investimento no FII Bresco Logística não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FII BRESCO LOGÍSTICA

Artigo 4.1. Para alcançar o objetivo do FII Bresco Logística conforme disposto no Artigo 3.1, acima, o FII Bresco Logística buscará investir primariamente em Ativos Imobiliários que, por meio da gestão ativa do Gestor, provejam geração de renda ao FII Bresco Logística e, ao mesmo tempo, permitam a valorização das propriedades existentes.

Artigo 4.2. Para a concretização desta política de investimentos, o FII Bresco Logística poderá investir nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

(i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, no território nacional, relacionados a empreendimentos logísticos e/ou industriais e que estejam "estabilizados", assim definidos como aqueles com uma taxa de ocupação igual ou superior a 85% (oitenta e cinco por cento) quando da aquisição do respectivo Ativo Imobiliário;

(ii) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;

(iii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;

(iv) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;

(v) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e que tenham vínculo com o investimento nos Ativos Imobiliários descritos no item (i) acima; e

(vi) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima.

SEI/B-RJ 01.10.2015
PROTOC.137049

Artigo 4.2.2. Sem prejuízo ao objetivo do Fundo descrito no Artigo 4.1, acima, o FII Bresco Logística também poderá, de forma excepcional e para fins de gestão de liquidez dos Ativos Imobiliários, investir em: **(i)** letras hipotecárias; **(ii)** letras de crédito imobiliário; e **(iii)** letras imobiliárias garantidas.

Artigo 4.2.3. Os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

i. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
ii. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
iii. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Artigo 4.2.4. O Administrador, conforme orientação do Gestor, no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, poderá, sem prévia anuência dos Cotistas: **(i)** adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, Ativos Imobiliários para a Carteira do FII Bresco Logística; e **(ii)** contratar, em nome do FII Bresco Logística, terceiros para a prestação de serviços ao FII Bresco Logística, incluindo para a realização de reformas, benfeitorias e/ou eventuais expansões das propriedade existentes nos Ativos Imobiliários.

Artigo 4.2.5. O FII Bresco Logística poderá adquirir Ativos Imobiliários de emissão ou titularidade de Pessoas Ligadas ao Gestor, incluindo Ativos Imobiliários integrantes da carteira de outros fundos de investimento imobiliários geridos pelo Gestor, observada a necessidade de aprovação prévia da transação em Assembleia Geral, conforme previsto na Instrução CVM 472.

Artigo 4.2.6. O FII Bresco Logística poderá investir em Ativo Imobiliário gravado com ônus real desde que referidos ônus seja atrelado à financiamento cuja destinação de recursos seja a aquisição do referido Ativo Imobiliário e/ou a realização de construção ou benfeitorias no respectivo Ativo Imobiliário onerado, bem como investir em empreendimentos imobiliários localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

Artigo 4.2.7. Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativo financeiro, nos termos dos §§5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido ou qualquer outro limite de concentração e/ou diversificação para os investimentos do FII Bresco Logística.

Artigo 4.2.8. Os imóveis, bens e direitos a serem adquiridos pelo FII Bresco Logística deverão ser previamente avaliados pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, nos termos da Instrução CVM 472.

Artigo 4.3. A parcela do patrimônio do FII Bresco Logística que não for investida nos Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, em observância ao disposto nos itens abaixo.

Artigo 4.3.1. Como regra geral, o FII Bresco Logística não poderá aplicar parcela superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros, salvo se referidos recursos estejam vinculados **(i)** ao investimento em Ativos Imobiliários que sejam objeto de compromissos de investimento ou **(ii)** pagamento de despesas e/ou outros encargos programados ou extraordinários do FII Bresco Logística, nos termos da regulamentação e deste Regulamento.

Artigo 4.3.2. Entre a data de integralização de Cotas e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de integralização de Cotas serão mantidos em Ativos Financeiros até que sejam alocados em Ativos Imobiliários, sem necessidade de observância do percentual descrito no artigo acima.

CRI 9-RJ 01.10.2019
PROTOC. 1379491

Artigo 4.4. As receitas auferidas pelo FII Bresco Logística, em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou nos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do FII Bresco Logística e serão consideradas para fins de pagamento de **(i)** obrigações e despesas operacionais do FII Bresco Logística, **(ii)** tributos devidos com relação às operações do FII Bresco Logística, se for o caso, e/ou **(iii)** distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

Artigo 4.5. O FII Bresco Logística não poderá operar no mercado de derivativos.

Artigo 4.6. A política de investimento de que trata este Capítulo IV somente poderá ser alterada mediante aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VI deste Regulamento.

Artigo 4.7. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo FII Bresco Logística na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do FII Bresco Logística, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador e o Gestor serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis. Por essa motivo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o FII Bresco Logística, conforme descritos neste Regulamento, em qualquer prospecto relacionado a Ofertas Públicas futuras, no "Informe Anual" preparado em consonância com a Instrução CVM 472, não havendo qualquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado de acordo com as perspectivas de rentabilidade do FII Bresco Logística ou qualquer expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO DO FII BRESCO LOGÍSTICA E GESTÃO DA CARTEIRA

Artigo 5.1. O FII Bresco Logística será administrado pelo Administrador e sua Carteira será gerida pelo Gestor, nos termos deste Regulamento.

Atribuições do Administrador e/ou do Gestor

Artigo 5.2. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que lhe forem necessários à administração e operacionalização do FII Bresco Logística, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme orientação e recomendação do Gestor.

Artigo 5.2.1. O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação do Gestor, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FII Bresco Logística, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FII Bresco Logística, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais Ativos Imobiliários:

(a) não integram o ativo do Administrador;
(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

SP - 16232209v2

6RTJ-RJ 01.10.2019
Protocolo 1379491

(c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
(b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
(c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FII Bresco Logística;
(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FII Bresco Logística; e
(e) o arquivo dos pareceres, relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472;

(iv) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até 5 (cinco) anos contados do término do procedimento;

(v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do FII Bresco Logística pelo Gestor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do FII Bresco Logística;

(vi) receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao FII Bresco Logística;

(vii) custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do FII Bresco Logística, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Cotas, as quais poderão ser suportadas pelo FII Bresco Logística;

(viii) manter custodiados, quando aplicável, em razão de sua natureza, com o Custodiante, devidamente autorizado pela CVM, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do FII Bresco Logística;

(ix) dar cumprimento aos deveres de guarda e de informação estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 472;

(x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo FII Bresco Logística;

(xi) assegurar que as restrições estabelecidas pelo artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do imóvel e os direitos de propriedade do FII Bresco Logística incluam as ressalvas de que trata o artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472;

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

(xiii) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;

(xiv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários, sob responsabilidade do Administrador;

(xv) manter contratado o Auditor Independente;

(xvi) elaborar e apresentar as demonstrações financeiras do FII Bresco Logística de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;

(xvii) transferir ao **FII Bresco Logística** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;

(xviii) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis;

(xix) abrir e movimentar contas bancárias;

(xx) representar o FII Bresco Logística em juízo e fora dele;

(xxi) solicitar o registro das Cotas à distribuição e negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3;

(xxii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas no caso do Capital Autorizado, conforme orientação e recomendação do Gestor;

(xxiii) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de lucros, conforme orientação e recomendação do Gestor e nos termos deste Regulamento; e

(xxiv) contratar as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, desde que aprovadas pelo Gestor.

Artigo 5.3. O FII Bresco Logística contará com o Gestor contratado que deverá gerir a carteira do FII Bresco Logística e prestar serviços de consultoria imobiliária, sendo responsável pelas atribuições abaixo, sem prejuízo de outras previstas no Contrato de Gestão:

(i) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimento, os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte da Carteira;

(ii) orientar o Administrador sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície, contratos de locação, típicos ou atípicos, ou quaisquer operações relacionadas à exploração dos Ativos Imobiliários, bem como sobre a celebração de todos os negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias no âmbito da gestão de empreendimentos imobiliários e sociedades investidas, buscando a concretização da Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo que tais transações a serem realizadas pelo Fundo, representado diretamente pelo Administrador, prescindem de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflitos de Interesse;

(iii) mediante outorga de procuração específica pelo Administrador, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, buscando a

11

consolidação da Política de Investimento do FII Bresco Logística;

(iv) monitorar o desempenho do FII Bresco Logística, na forma de valorização de suas Cotas, e evolução do valor do patrimônio do FII Bresco Logística e da Carteira;

(v) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida em cada particular circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do FII Bresco Logística;

(vi) representar ativamente o FII Bresco Logística no que diz respeito ao monitoramento dos contratos de locação, típicos ou atípicos, usufruto, comodato, concessões de direito superficie, ou quaisquer operações relacionadas à exploração dos empreendimentos imobiliários;

(vii) representar ativamente o FII Bresco Logística na qualidade de sócio, cotista ou acionista das sociedades investidas e dos condomínios e associações de empreendimentos imobiliários, bem como exercer o direito de voto do FII Bresco Logística em relação às respectivas deliberações em pauta no âmbito das sociedades investidas e condomínios e associações de empreendimentos imobiliários, inclusive firmando eventuais acordos de acionistas ou de cotistas; em qualquer dos casos acima, por meio de procuração específica a ser outorgada pelo Administrador nos termos do Contrato de Gestão;

(viii) solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;

(ix) aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratado para a elaboração do Laudo de Avaliação, conforme aplicável;

(x) contratar prestadores de serviços necessários para o desenvolvimento e gerenciamento dos empreendimentos imobiliários que estiverem sob responsabilidade do FII Bresco Logística, incluindo, corretagem, serviços de segurança, limpeza, manutenção predial, reparos, reformas e benfeitorias em relação aos imóveis e empreendimentos imobiliários da Carteira;

(xi) enviar ao Administrador, sempre que solicitado, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do FII Bresco Logística, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos, devendo, inclusive, enviar em menor prazo, quando assim exigido pelos órgãos reguladores;

(xii) realizar toda e qualquer atividade com a devida observância à Instrução CVM 472, à Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada, e à Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;

(xiii) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral; e

(xiv) transferir ao FII Bresco Logística quaisquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

Artigo 5.3.1 O Gestor deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de condomínios, associações e/ou de sociedades investidas que detêm Ativos Imobiliários, que disciplinam os princípios gerais aplicáveis ao processo decisório e quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em Assembleias Gerais de Cotistas.

6RTD-RJ 01.10.2019
PROTOC.: 1379491

Artigo 5.4. É vedado ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, no exercício das suas respectivas funções de gestores do patrimônio do FII Bresco Logística e utilizando os recursos do FII Bresco Logística:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) contrair ou efetuar empréstimo;

(iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FII Bresco Logística;

(v) aplicar no exterior recursos captados no país;

(vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas;

(vii) vender à prestação as Cotas, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização de Cotas por meio de chamada de capital;

(viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(ix) exceto mediante aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, realizar operações do FII Bresco Logística quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;

(x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística, observada a possibilidade de aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais nos termos do Artigo 4.2.6;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização, conforme o caso;

(xiii) realizar operações com derivativos; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 5.4.1. A vedação prevista no inciso "x" acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Ativo Imobiliário sobre o qual recaia ônus real anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, desde que referido ônus real seja atrelado à financiamento cuja destinação de recursos seja o próprio Ativo Imobiliário.

Artigo 5.5. Com o intuito de viabilizar o cumprimento pelo Gestor do disposto neste Regulamento, no Contrato de Gestão e nos demais documentos relacionados ao FII Bresco Logística, o Administrador poderá outorgar procurações específicas ao Gestor, bem como renová-las periodicamente, as quais serão elaboradas conforme estabelecido no Contrato de Gestão e nos termos do artigo 653 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

6RTO-RJ 01.10.2019
P00DC.135494

Renúncia e Destituição do Administrador e/ou do Gestor

Artigo 5.6. O Administrador e/ou Gestor poderão ser substituídos nos casos de destituição por Assembleia Geral, de renúncia e de descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de dissolução, liquidação extrajudicial e/ou insolvência do Gestor ou do Administrador.

Artigo 5.6.1. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, de que trata o Artigo 5.6 acima, ficará o Administrador obrigado a, conforme aplicável:

(a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do FII Bresco Logística, observado o previsto no Capítulo XI deste Regulamento, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador ainda que após a sua renúncia ou descredenciamento, se for o caso; e

(b) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos respectivos bens do FII Bresco Logística, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos.

Artigo 5.6.2 É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral referida no Artigo 5.6.1., alínea (a), no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da respectiva renúncia.

Artigo 5.6.3 No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FII Bresco Logística, observado o previsto no Capítulo XI deste Regulamento.

Artigo 5.6.4 Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FII Bresco Logística até ser proferida a averbação referida no Artigo 5.6.1, alínea (b).

Artigo 5.6.5 Aplica-se o disposto no Artigo 5.6.1 alínea (b) mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FII Bresco Logística em consequência da renúncia, destituição ou liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FII Bresco Logística, observado o previsto no Capítulo XI deste Regulamento.

Artigo 5.6.6 Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação do Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação.

Artigo 5.6.7 Nas hipóteses referidas no Artigo 5.6, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata de Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística.

Artigo 5.6.8 A sucessão da propriedade fiduciária dos bens integrante do patrimônio do FII Bresco Logística não constitui transferência de propriedade.

Artigo 5.6.9 A Assembleia Geral que destituir o Administrador ou Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FII Bresco Logística, observado o previsto no Capítulo XI deste Regulamento.

Artigo 5.6.10 Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por conta do Administrador os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística.

Do Contrato de Gestão

Artigo 5.7. Não obstante as atribuições estabelecidas neste Regulamento, o Gestor será responsável também pelas atribuições estipuladas no Contrato de Gestão, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável.

Artigo 5.7.1. Na hipótese de qualquer disposição do Contrato de Gestão ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, sob a perspectiva deste Regulamento e/ou da legislação aplicável, conforme o caso, a disposição afetada terá de ser substituída por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes, devendo prevalecer o disposto neste Regulamento e/ou na legislação aplicável, conforme o caso.

Artigo 5.7.2. Para fins de destituição ou substituição do Gestor devem ser observadas, também, as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 6.1. Observado o disposto no Artigo 6.2 e Artigo 6.8 abaixo, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao FII Bresco Logística apresentadas pelo Administrador;

(ii) a alteração deste Regulamento;

(iii) a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

(iv) emissão de Novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do FII Bresco Logística;

(vi) dissolução e liquidação do FII Bresco Logística, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

(vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FII Bresco Logística;

(ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) alteração do prazo de duração do FII Bresco Logística;

6RTO-RJ 01.10.2019
PROTOC.1 379491

(xi) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial Conflito de Interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstos no artigo 31 A, § 2, artigo 34 e artigo 35, inciso IX, da Instrução CVM 472;

(xii) alterações da Taxa de Administração;

(xiii) alterações da Taxa de Gestão, incluindo Taxa de Comercialização, e da Taxa de Performance; e

(xiv) a destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto e/ou a teração dos procedimentos para destituição ou substituição do Gestor, expressamente previstos no Contrato de Gestão.

Artigo 6.1.2. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a necessária comunicação aos Cotistas.

Artigo 6.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido do Gestor ou de Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo FII Bresco Logística e em circulação, ou do representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A Assembleia Geral será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social.

Artigo 6.2.1. A convocação da Assembléia Geral será realizada, mediante envio, pelo Administrador, de correspondência escrita ou eletrônica a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de **(i)** 30 (trinta) dias corridos no caso de Assembleia Geral ordinária e **(ii)** 15 (quinze) dias corridos no caso de Assembleia Geral extraordinária, devendo a convocação enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação deverá constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

Artigo 6.2.1.1. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (I) do Artigo 6.1 acima somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 6.2.2. No caso de Assembleia Geral Ordinária, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

Artigo 6.2.2.1. O pedido que trata o Artigo 6.2.2 acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias corridos contados da data de convocação da referida Assembleia Geral.

Artigo 6.2.2.2. O percentual que se refere o Artigo 6.2.2 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Artigo 6.2.3. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 19-A da Instrução CVM 472, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

6RTD-RJ 01.10.2019
PROTOCOLO 879471

Artigo 6.2.4. Independentemente da convocação prevista no Artigo 6.2.1 acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

Artigo 6.2.5. A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias contados de antecedência da respectiva Assembleia Geral.

Artigo 6.3. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 6.3.1. As alterações deste Regulamento serão eficazes na data deliberada pela Assembleia Geral. Entretanto, nos casos listados a seguir, serão eficazes, no mínimo, a partir de 30 (trinta) dias contados após a comunicação aos Cotistas, salvo se aprovado em prazo inferior pela unanimidade dos Cotistas:

(i) criação, aumento ou alteração do cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e de outras taxas;

(ii) alteração da política de investimento definida no Capítulo IV; e

(iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do FII Bresco Logística, que acarrete alteração, para os Cotistas envolvidos, das condições elencadas nos incisos anteriores.

Artigo 6.4. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso e que não estejam em situação de Conflito de Interesses com a pauta a ser votada. Para todos os fins, as Partes concordam que o Cotista que bem interesse em assumir a posição de Gestor do Fundo (seja diretamente ou por meio de afiliada ou parte relacionada) deve abster-se de votar em eventual Assembleia Geral cuja pauta verse sobre o previsto na Cláusula 6.1(xiv) por encontrar-se em posição de Conflito de Interesses.

Artigo 6.4.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

Artigo 6.4.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

Artigo 6.5. Ressalvado o disposto no Artigo 6.5.1, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 6.5.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iv), (v), (vi), (viii), (xi), (xii) e (xiv) do Artigo 6.1 acima serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde que representem: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FII Bresco Logística tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FII Bresco Logística tiver até 100 (cem) Cotistas, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 6.5.2. Os percentuais de que trata o Artigo 6.5.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do FII Bresco Logística indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 6.6. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FII Bresco

6RJ8-SJ 01 16 2019
PROTOC.: 3 379491

Logística, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, conforme competência estabelecida no Artigo 26 A da Instrução CVM 472, desde que o respectivo representante dos Cotistas: **(i)** seja Cotista, **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador e/ou no Gestor e/ou consultor especializado, em seus controladores, em sociedades por eles, direta ou indiretamente, controladas ou em nelas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza, **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; **(iv)** não seja administrador, gestor de outros fundos de investimento imobiliário; **(v)** não esteja em conflito de interesses com o FII Bresco Logística; e **(vi)** não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado, mesmo que em primeira instância, por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado, mesmo que em primeira instância, a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante dos Cotistas eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 6.6.1. O representante dos Cotistas não fará jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do **FII Bresco Logística**, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 6.6.2. O representante dos Cotistas terá mandato de no mínimo 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do FII Bresco Logística, sendo permitida a reeleição.

Artigo 6.6.3. A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o FII Bresco Logística venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o FII Bresco Logística venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

Artigo 6.7. Não podem votar nas Assembleias Gerais: **(i)** o Administrador, o Gestor ou consultor especializado contratado; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; **(iii)** empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviço do FII Bresco Logística, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FII Bresco Logística; e **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FII Bresco Logística.

Artigo 6.7.1. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 6.7 acima quando **(i)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do Artigo 6.7 acima; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou **(iii)** no caso específico do item (v) do Artigo 6.7, caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com o(s) qual(is) concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo de avaliação.

Artigo 6.8. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472.

CAPÍTULO VII - DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FII BRESCO LOGÍSTICA

Artigo 7.1. O Patrimônio Líquido do FII Bresco Logística é representado por uma única classe de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo VII, no Capítulo XI e no

Capítulo XII deste Regulamento, assim como no ato do Administrador ou na ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão.

Artigo 7.1.1. As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública, no ato do Administrador ou na ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão. As Cotas objeto da Oferta Pública poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da Oferta Pública serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor.

Artigo 7.1.2. O ato do Administrador ou ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão poderá estabelecer um montante mínimo a ser subscrito pelos investidores no âmbito da Oferta Pública, de forma a não comprometer a consecução dos investimentos programados pelo FII Bresco Logística, de acordo com o ato que lhe der causa de cada emissão de Cotas, sendo que, caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar a regulamentação em vigor.

Artigo 7.1.3. Sem prejuízo do disposto acima, as Cotas da respectiva emissão poderão ser subscritas parcialmente, de acordo com os termos do ato do Administrador ou da deliberação da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de novas Cotas.

CAPÍTULO VIII - DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, TRANSFERÊNCIA, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

Artigo 8.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe.

Artigo 8.1.1. As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares.

Artigo 8.1.2. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

Valor das Cotas

Artigo 8.2. As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Direitos de Voto

Artigo 8.3. Todas as Cotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto, observado o disposto no Artigo 6.7 acima e no Artigo 8.8 abaixo.

Capital Autorizado

Artigo 8.4. O capital máximo autorizado para novas emissões de Cotas do FII Bresco Logística, a ser realizado por ato do Administrador, conforme recomendação do Gestor, e sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral e alteração deste Regulamento, será de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de Reais), observadas as condições previstas abaixo ("Capital Autorizado").

Artigo 8.4.1. As Novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado serão objeto de Oferta Pública e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas a critério do Administrador, e assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes,

CRI0-RJ 01.10.2019
PROTOC.1379421

admitindo se apenas a integralização em moeda corrente nacional.

Artigo 8.4.2. Será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, nos termos da Instrução CVM 472, o qual deverá ser exercido no prazo de até 10 (dez) dias corridos **(i)** a partir da data de publicação do anúncio de início, no caso de Oferta Pública sob o regime da Instrução CVM 400, ou **(ii)** a partir da data do comunicado de início, no caso de Oferta Pública sob o regime da Instrução CVM 476. O direito de preferência poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3, observado o prazo de exercício.

Artigo 8.4.3. O preço de emissão das Novas Cotas no âmbito do Capital Autorizado será definido pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

Artigo 8.4.4. Será admitida a distribuição parcial no âmbito de emissões de Novas Cotas com base no Capital Autorizado.

Artigo 8.4.5. A decisão relativa a eventual emissão de Novas Cotas no âmbito do Capital Autorizado, bem como suas respectivas características e condições, deverá ser formalmente comunicada aos Cotistas pelo Administrador.

Novas Emissões

Artigo 8.5. Uma vez atingido o Capital Autorizado, o FII Bresco Logística poderá emitir Novas Cotas, objeto de Oferta Pública, mediante aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, a qual deverá dispor sobre as características da emissão, incluindo o seu preço de emissão, as condições de subscrição das Cotas, entre outros, observado o quórum de aprovação estabelecido neste Regulamento e o disposto na regulamentação aplicável.

Artigo 8.5.1. Salvo deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral em sentido contrário, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, nos mesmos termos do Artigo 8.4.2 acima. No silêncio da Assembleia Geral, serão observadas as condições para emissão aplicáveis ao Capital Autorizado, a critério do Administrador.

Subscrição e Integralização das Cotas

Artigo 8.6. As Novas Cotas emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública, conforme prazo estabelecido nos termos do ato do Administrador ou na ata de Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de Novas Cotas, podendo ser subscritas por pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sem limitação, observadas eventuais impactos fiscais descritos no Capítulo XV e regulamentação aplicável. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor:

(i) assinará o boletim individual de subscrição, que será disponibilizado por instituição intermediária participante da respectiva Oferta Pública;

(ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e

(iii) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, **(a)** das disposições contidas neste Regulamento, **(b)** dos riscos inerentes ao investimento no FII Bresco Logística, conforme descritos neste Regulamento e/ou no respectivo prospecto aplicável à emissão das Cotas ou àqueles aplicáveis a qualquer Oferta Pública, e **(c)** de que as Cotas estão

6ºRTD-RJ 01.10.2019
PROTOCOLO 379471

sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

Artigo 8.6.1. A Oferta Pública poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, antes da data de encerramento estabelecida no ato do Administrador ou na ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de Novas Cotas, desde que verificado a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido em referidos instrumentos.

Artigo 8.7. Salvo previsão em contrário neste Regulamento, e observadas as condições estabelecidas pela Assembleia Geral, se for o caso, as Cotas deverão ser integralizadas, à vista ou a prazo, se aplicável, **(i)** em moeda corrente nacional, **(a)** por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ou **(b)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do FII Bresco Logística, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; e/ou **(ii)** em bens e/ou direitos, inclusive Ativos Imobiliários, cujo valor será determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade e sujeito a prévia e expressa concordância dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral após solicitação forma nesse sentido por parte do Cotista.

Artigo 8.8. Os Cotistas, ao subscrever em Cotas e assinarem os respectivos boletins de subscrição e/ou compromissos de investimento, se aplicável, comprometer se ão a cumprir com o disposto nos artigos acima e nos respectivos boletins de subscrição e/ou compromissos de investimento, se aplicável. Caso algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no FII Bresco Logística, mediante integralização de Cotas por ele subscritas, conforme estabelecido neste Regulamento e no respectivo boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento, se aplicável, tal Cotista será considerado um cotista inadimplente e assim (i) terá seus direitos políticos e econômicos relativos às Cotas suspensos, (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do FII Bresco Logística na proporção das Cotas subscritas e não integralizadas, e (iii) poderá estar sujeito a juros de mora e/ou multa contratual expressamente previstos no respectivo compromisso de investimento, se aplicável; sem prejuízo de outras penalidades previstas no respectivo boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento, se aplicável, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do FII Bresco Logística, o que ocorrer primeiro.

Transferência das Cotas

Artigo 8.9. As Cotas somente poderão ser negociadas e transferidas em mercado organizado secundário por meio dos sistemas de negociação nos mercados de bolsa operados pela B3, sendo que as transferências deverão cumprir as disposições e os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

Amortização de Cotas

Artigo 8.10. Sem prejuízo ao disposto no Capítulo IX, as Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do FII Bresco Logística, conforme decisão do Administrador, observada a recomendação do Gestor e os termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

Artigo 8.10.1. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

Artigo 8.10.2. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em data que não seja considerada um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

Artigo 8.10.3. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas

SP/B-RJ 01.10.2019
PROTOC.1379491

que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

Artigo 8.10.4. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Resgate das Cotas

Artigo 8.11. Por se tratar de um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, as Cotas não poderão ser resgatadas a qualquer tempo, senão na data de pagamento de última parcela de amortização ou, em caso de liquidação antecipada do FII Bresco, No evento de liquidação, as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional, observados os termos do Capítulo XI, abaixo.

CAPÍTULO IX - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 9.1. As quantias que forem atribuídas ao FII Bresco Logística a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros do FII Bresco Logística serão incorporadas ao patrimônio do FII Bresco Logística, reduzidas a Taxa de Administração e demais despesas e encargos do FII Bresco Logística, cabendo ao Administrador, ouvidas as recomendações do Gestor, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo, observado o disposto na política de investimentos, no Artigo 8.10 e demais regras aplicáveis deste Regulamento.

Artigo 9.2. Não obstante o acima disposto, o FII Bresco Logística deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93. O FII Bresco Logística poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

Artigo 9.2.1. Os lucros apurados na forma do Artigo 9.2 acima poderão ser antecipados e distribuídos aos Cotistas mensalmente, e deverão ser pagos até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração.

Artigo 9.2.2. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o último Dia Útil do período de apuração dos lucros, observadas eventuais restrições aos Cotistas inadimplentes com suas obrigações nos termos do Artigo 8.8, se aplicável.

Artigo 9.3. As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos no Artigo 9.2 acima.

CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FII BRESCO LOGÍSTICA

Taxa de Administração

Artigo 10.1. A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante e do Controlador, conforme descritas no Artigo 10.2 e no Artigo 10.3 abaixo ("Taxa de Administração").

Artigo 10.1.1. Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída dos Cotistas.

6º RTD-RJ 01/10/2019
PROTOCOLO 1379491

Remuneração do Administrador

Artigo 10.2. A remuneração do Administrador corresponderá a um percentual correspondente a 0,0975% (noventa e setenta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); e 0,0275% (duzentos e setenta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido que exceder R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

Artigo 10.2.1. Em qualquer situação, o valor da remuneração do Administrador não será inferior a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais.

Artigo 10.2.2. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pelo FII Bresco Logística diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

Artigo 10.2.3. A remuneração devida ao Administrador, conforme estabelecida no Artigo 10.2 acima, incidirá sobre **(i)** o valor de mercado, caso as Cotas do FII Bresco Logística integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** o valor do Patrimônio Líquido do FII Bresco Logística, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste Artigo; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado do FII Bresco Logística do penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços.

Remuneração do Custodiante e do Controlador

Artigo 10.3. Pela prestação dos serviços de custódia e de controladoria ao FII Bresco Logística nos termos deste Regulamento, o Custodiante e o Controlador farão jus à remuneração agregada correspondente ao montante de 0,0025% (vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano do Patrimônio Líquido, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos); sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido do penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços. Em qualquer situação, o valor mínimo da remuneração agregada do Custodiante e do Controlador não será inferior a R$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais, sendo o rateio da remuneração definido no Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria.

Artigo 10.3.1. Será devido ao Custodiante, pelos serviços de escrituração das cotas, a seguinte remuneração: **(i)** R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) a serem pagos em parcela única na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas referente à primeira oferta pública de cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM 400 ou o último dia útil de dezembro de 2019, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** o valor correspondente a R$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista até o limite de 2.000 (dois mil) Cotistas, acrescido de R$ 1,00 (um real) por Cotista do que exceder 2.000 (dois mil) Cotistas até o limite de 10.000 (dez mil) Cotistas, acrescido de R$ 0,40 (quarenta centavos) por Cotista que exceder 10.000 (dez mil) Cotistas até o limite de 20.000 (vinte mil) Cotistas, acrescido de R$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por Cotista que exceder 20.000 (vinte mil) Cotistas, respeitando o piso mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais) atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, apurados e pagos na mesma data da Taxa de Administração.

3RTD-RJ 01.10.2019
PROTOC. 1379491

Remuneração do Gestor

Artigo 10.4. O Gestor será remunerado por meio da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, conforme definidas abaixo, em cada caso, sujeito aos termos e condições do Contrato de Gestão.

Artigo 10.4.1. Pelos serviços prestados ao FII Bresco Logística, o Gestor deverá receber uma remuneração mensal equivalente a 1,0% (um por cento), ao ano, sobre **(i)** o valor de mercado, caso as Cotas do FII Bresco Logística integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FII Bresco Logística, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste Artigo; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado do FII Bresco Logística do penúltimo Dia Útil e pagas no último Dia Útil do mês a que se referir a prestação dos serviços ("Taxa de Gestão").

Artigo 10.4.2. Além da taxa mensal prevista no caput deste Artigo, será também devida ao Gestor, caso aplicável, uma taxa de comercialização paga a cada novo contrato de locação celebrado pelo FII Bresco Logística no valor correspondente ao valor mensal de locação contratado ("Taxa de Comercialização"). A Taxa de Comercialização integra, para todos os fins, a Taxa de Gestão.

Artigo 10.4.2.1. A Taxa de Comercialização, quando aplicável, será devida apenas nas hipóteses em que a celebração do novo contrato de locação pelo FII Bresco Logística e/ou renovação decorra única e exclusivamente do empenho de seus próprios esforços, nos termos do Contrato de Gestão, sem intermediação de terceiros. Caso o Gestor tenha se valido da intermediação de terceiros, em relação à tal celebração, seja por meio da contratação de serviços de corretagem ou de serviços de qualquer outra natureza, a Taxa de Comercialização não será devida ao Gestor.

Artigo 10.4.2.2. A Taxa de Comercialização, quando devida, será apurada e paga na mesma data prevista para o pagamento da Taxa de Gestão, no mês subsequente ao da celebração do respectivo contrato de locação.

Artigo 10.4.3. Sem prejuízo da Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance" ou "TP"), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano.

Artigo 10.4.3.1. A Taxa de Performance será apurada semestralmente e será paga ao Gestor, desde que ela seja superior a zero (TP>0), até o último dia útil do mês de encerramento do semestre, nos meses de junho e de dezembro, bem como por ocasião da liquidação do FII Bresco Logística, conforme fórmula abaixo:

$$Taxa\ de\ Performance_t = \sum_{n=1}^{6} \{[Distribuição\ Bruta_{(n)} - (Valor\ Atualizado\ das\ Emissões_{(n-1)} \times Benchmark \div 12)] \times 20\%\} - TPN_{(t-1)}$$

no mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês do semestre e 6 o último mês do semestre.

Distribuição Bruta $_{(n)}$: distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.

Valor Atualizado das Emissões $_{(n-1)}$: soma do valor das emissões realizadas pelo fundo até o início do mês de competência da apuração, sendo atualizado o valor da Terceira Emissão o valor total das cotas existentes antes desta emissão com base em sua precificação, atualizados pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde a data de cada emissão até o início do mês de apuração.

6RI D-RJ 01.10.2019
PROTOC. 1 375491

Benchmark: 6,0%.

TFM$_{(-1)}$: eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurado no semestre anterior

Artigo 10.4.3.2. Durante o exercício de 2020, o Gestor somente fará jus a Taxa de Performance caso a "Distribuição de Rendimento" (conforme abaixo) anunciada no semestre represente um rendimento equivalente igual ou superior a 7,0% (sete por cento) ao ano, conforme fórmula abaixo:

$$\sum_{n}^{n} (Distribuição\ de\ Rendimento_{n} \times Número\ de\ Cotas_{(n-1)}) \geq (7{,}0\% \div 2 \times Valor\ da\ Cota\ na\ Terceira\ Emissão)$$

Distribuição de Rendimento $_{n}$: distribuição de rendimento anunciada no período de competência da apuração.
Número de Cotas $_{(n-1)}$: número de cotas do Fundo no início do mês de competência da apuração.
Valor da Cota na Terceira Emissão: valor por cota considerado na Terceira Emissão.

Artigo 10.5. Exceto mediante aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, a remuneração devida aos prestadores de serviços contratados pelo FII Bresco Logística, expressamente prevista neste Regulamento, não poderá ser alterada.

CAPÍTULO XI - DA LIQUIDAÇÃO DO FII BRESCO LOGÍSTICA

Artigo 11.1. O FII Bresco Logística terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerá exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Regulamento. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FII Bresco Logística será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do FII Bresco Logística, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FII Bresco Logística, observado o disposto na Instrução CVM 472.

Artigo 11.2. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FII Bresco Logística, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional, na proporção de Cotas detidas por cada Cotista, após a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros pelo seu valor de mercado, ou mediante dação em pagamento dos ativos integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

Artigo 11.3. Nas hipóteses de liquidação do FII Bresco Logística, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data de efetiva liquidação do FII Bresco Logística. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FII Bresco Logística análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 11.4. Após a partilha do patrimônio do FII Bresco Logística e amortização total das Cotas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do FII Bresco Logística, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, em observância ao procedimento previsto no artigo 51 da Instrução CVM 472 e demais regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FII BRESCO LOGÍSTICA

Artigo 12.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do FII Bresco Logística estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias e eventuais exigidas pela Instrução CVM 472.

SRTD-RJ 01.10.2019
PROTOC 1379491

Artigo 12.2. A divulgação de informações referidas nesta Seção I deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja, www.oliveiratrust.com.br, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, juntamente com os demais documentos pertinentes ao FII Bresco Logística.

Artigo 12.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Artigo 12.2 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à B3, bem como à CVM.

Artigo 12.2.2. Para fins deste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre Administrador e Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 13.1. O exercício social do FII Bresco Logística terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

Artigo 13.2. As demonstrações financeiras do FII Bresco Logística obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por Auditor Independente registrado na CVM.

Artigo 13.2.1. As demonstrações financeiras do FII Bresco Logística devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

Artigo 13.3. O FII Bresco Logística tem escrituração contábil desacoplada da do Administrador.

CAPÍTULO XIV - DOS ENCARGOS DO FII BRESCO LOGÍSTICA

Artigo 14.1. Constituem encargos do FII Bresco Logística:

(i) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance;

(ii) impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou outras que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FII Bresco Logística;

(iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FII Bresco Logística, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

(iv) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FII Bresco Logística;

(v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII Bresco Logística, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(vi) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII Bresco Logística, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(vii) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada;

6RI8-RJ 01.10.2019
P0070137949

(viii) honorários e despesas relacionadas à contratação dos serviços previstos nos artigos 31, II, III e IV, da Instrução CVM 472, se aplicável;

(ix) gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do FII Bresco Logística, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FII Bresco Logística e realização de Assembleia Geral;

(xi) taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do FII Bresco Logística, bem como despesas de registro e liquidação de operações com ativos financeiros e modalidades operacionais da Carteira;

(xii) gastos decorrentes de avaliações obrigatórias pela legislação aplicável ou previstas neste Regulamento;

(xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística;

(xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FII Bresco Logística seja cotista, conforme aplicável;

(xv) despesas com o registro de documentos em cartório;

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM 472; e

(xvii) contribuição anual devida às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que o FII Bresco Logística venha a ter suas Cotas admitidas à negociação.

Artigo 14.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do FII Bresco Logística, correrão por conta do Administrador.

Artigo 14.3. Os custos relativos à distribuição pública primária de Cotas objeto da oferta, bem como de novas emissões primárias de Cotas serão arcados pelos investidores que subscreverem as Cotas e eventuais Novas Cotas. Os custos relativos à distribuição pública secundária de Cotas serão arcados pelos investidores vendedores das tais Cotas.

Artigo 14.4. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FII Bresco Logística aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

Artigo 14.5. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística.

CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 15.1. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo FII Bresco Logística a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na

CRTD-RJ 01.10.2019
PROTOC. 1 357491

fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Artigo 15.2. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o FII Bresco Logística, cumulativamente:

(i) possua número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;

(ii) o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do FII Bresco Logística em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do FII Bresco Logística;

(iii) o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo FII Bresco Logística no período, e, ainda;

(iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Artigo 15.3. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o FII Bresco Logística não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente, ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo FII Bresco Logística.

CAPÍTULO XVI - FATORES DE RISCO

Artigo 16.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FII Bresco Logística, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações que serão realizados pelo FII Bresco Logística, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira do Fundo, em decorrência dos encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no FII Bresco Logística não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor, do Escriturador e do Custodiante. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos. Os fatores de risco inerentes ao mercado do Fundo e riscos institucionais estão descritos no **Anexo I** a este Regulamento, bem como no respectivo prospecto, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472. Sem prejuízo dos riscos previstos neste Regulamento, os demais riscos (indicando, sem limitação, os fatores de risco de gestão, dos Ativos do Fundo e da Oferta) devem estar descritos no respectivo prospecto, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XVII – SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 17.1. O FII Bresco Logística, os Cotistas, o Administrador e o Gestor se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Contrato de Gestão que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas Partes. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM-B3") através da adoção de seu respectivo regulamento de arbitragem vigente à época da instauração da arbitragem, devendo observar sempre o disposto neste Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

Artigo 17.1.1. O tribunal arbitral será composto por três (3) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear um (1) árbitro e o(s) requerido(s) deverão (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro

6RTD-RJ 21.10.2019
PROTOC.: 1279491

no prazo previsto no Regulamento. O terceiro árbitro, que atuará como Presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos outros 2 (dois) árbitros, no prazo previsto no regulamento da CAM-B3. Se as Partes não chegarem a um acordo quanto à indicação do presidente do tribunal arbitral ou se alguma das partes da arbitragem não indicar seu(s) árbitro(s), o CAM-B3 procederá a tais nomeações de acordo com o regulamento da CAM-B3.

Artigo 17.1.2. No caso de um procedimento arbitral envolvendo três (3) ou mais partes que (i) não possam ser agrupadas em um grupo de reclamantes nem em um grupo de reclamadas; e/ou (ii) se houver discordância quanto à indicação do árbitro entre as partes em um dos polos de arbitragem, todas as partes da arbitragem, de comum acordo, indicarão dois (2) co-árbitros no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM- B3 neste sentido. Nessa hipótese, o presidente do tribunal arbitral será nomeado pelos dois (2) co-árbitros, em consultas com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro, ou, se isso não for possível qualquer motivo, pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o regulamento do CAM B3. Se as partes da arbitragem não nomearem os dois (2) co-árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o regulamento da CAM-B3, que designarão um deles para servir como presidente do tribunal arbitral.

Artigo 17.1.3. A arbitragem deverá ser realizada em português. As decisões serão tomadas pelos árbitros com base nas Leis da República Federativa do Brasil, sendo vedado o julgamento por equidade.

Artigo 17.1.4. A sede da arbitragem será na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, onde a sentença arbitral será proferida.

Artigo 17.1.5. A arbitragem deve ser confidencial.

Artigo 17.1.6. Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes da arbitragem e será um instrumento juridicamente vinculante prontamente exequível, obrigando as partes na arbitragem a cumprir a determinação contida na sentença, independentemente de execução judicial. Os honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados da parte que prevaleceu em tal arbitragem, incluindo os honorários advocatícios contratuais razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral.

Artigo 17.1.7. Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão requerer à Justiça de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil ou ao árbitro de apoio, nos termos do Regulamento, qualquer pedido de medida cautelar ou de urgência, conforme permitido pela lei aplicável, sendo que tal ato não será considerado infração ou renúncia da convenção de arbitragem e não afetará os poderes pertinentes reservados ao tribunal arbitral. Em relação a outras medidas judiciais disponíveis pela Lei nº 9.307/96, as Partes concordam em eleger a jurisdição exclusiva dos Tribunais de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da Lei nº 9.307/96 não deve ser interpretada como uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como único mecanismo de resolução de disputas.

Artigo 17.1.8. Tendo em vista esta cláusula de arbitragem, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante solicitação de tal tribunal arbitral ao tribunal apropriado nos termos do Artigo 17.1.7 acima. O tribunal arbitral pode também anular, modificar e/ou revogar quaisquer medidas previamente concedidas pelos Tribunais de São Paulo e/ou pelo árbitro de apoio.

Artigo 17.1.9. O CAM-B3 (se antes da assinatura do "Termo de Arbitragem") e o tribunal arbitral (se após a assinatura do "Termo de Arbitragem") podem, mediante solicitação de uma das partes da arbitragem, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer das Partes, mesmo que elas não sejam as únicas partes em ambos os processos, bem como este Regulamento e/ou instrumentos relacionados

SP - 26552222v2

ORTO-RJ 01.10.2019
PROTOC.1379491

envolverdo as Partes e/ou seus sucessores em qualquer título se (a) as cláusulas arbitrais forem compatíveis entre si; e (b) não ocorrência de dano injustificável causado a uma das partes em virtude da consolidação dos procedimentos arbitrais. Caso se proceda à consolidação, a jurisdição a ser consolidada deverá ser a do primeiro tribunal arbitral constituído e sua decisão será definitiva e vinculativa para todas as partes das arbitragens consolidadas.

Artigo 17.1.10. O Administrador não poderá atuar como árbitro ou de outra forma atuar na resolução de conflitos entre os signatários do presente instrumento, em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui acordados, sendo que a atuação do Administrador relativa a qualquer conflitos que possam ser solucionados pelas Partes está restrita às disposições do regulamento da CAM-B3.

Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2019.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Instituição Administradora do
BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RAPHAEL MAGALHÃES MORGADO
PROCURADOR

PAULO HENRIQUE AMARAL SA
Procurador

OFÍCIO
REGISTRO DE
TÍTULOS E
DOCUMENTOS

AVERBADO
À margem do registro nº 1379490
Art. 129 da Lei de Registro Público nº 6.015/73
2º Ofício Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro

30

SP - 2019.0779491

Anexo I
Regulamento do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Principais Fatores de Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis deste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do Fundo, inclusive, mas não se limitando a, aqueles relativos à política de investimento, à composição da carteira do Fundo e aos diversos fatores de risco aos quais o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a aqueles descritos a seguir. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por qualquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelos prestadores contratados pelo Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de qualquer dos eventos descritos abaixo.

O Administrador e o Gestor não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos imobiliários no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

Ainda, em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que resultem em patrimônio negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais, além do valor de subscrição e integralização/aquisição das Cotas adquiridas no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas um resumo dos principais fatores de risco associados ao Fundo e seu âmbito de atuação. Outros fatores de risco específicos estarão sujeitos as ofertas públicas de distribuição de cotas e ativos do portfólio do Fundo devem ser consultados no respectivo prospecto definitivo de distribuição de cotas.

I. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS

Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos em geral

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações nos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, as taxas de juro, os preços, juros, deságios e liquidez dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, com diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação na ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais susceptível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo da moeda e oscilação na taxa de juros. O cotista deve estar ciente de que nem o Fundo, nem qualquer outra pessoa, incluindo o Administrador e o Gestor, se responsabilizará ou será obrigado a pagar qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais ou fatores macroeconômicos em geral.

SEI-RJ 01 10.2019
PROTOC.13794 91

Risco institucional

As economias estão suscetíveis à realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições nos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros e bolsa, que são afetados pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O cotista deve estar ciente de que nem o Fundo, nem qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e o Gestor, se responsabilizará ou será obrigado a pagar qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

Risco Imobiliário

É o eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulações que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, diminuindo os preços dos imóveis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como bordéis, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, poluindo a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e **(v)** mudanças de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o justo valor a ser indenizado.

Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo

Os ativos componentes da Carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, fundos de investimento imobiliário são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em identificar tais posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja ciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, considerando, portanto, ser um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as responsabilidades patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de resultados aleatórios e variáveis, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo e, ou, por sua vez, dependerá essencialmente das receitas provenientes dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades ou imóveis investidos.

Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode impactar adversamente o preço dos imóveis.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir

ARTD-RJ 01.10.2019
PROTOCOLO 1.579491

questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro ou DrasL O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para protegê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (due diligence), o que poderia (a) acarretar danos ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja devido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer desses quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel, que surjam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Risco de desvalorização dos Imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, incluindo aqueles constantes do Portfólio Inicial. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico somente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Riscos de crédito e riscos decorrentes da locação dos imóveis do Fundo

Existe o risco de vacância, mesmo que o Gestor e/ou a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com efeito negativo na remuneração do cotista.

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita de locação, alteração dos valores dos aluguéis praticados e vacância. No tocante à receita de locação, a inadimplência dos locatários no pagamento de aluguéis e/or dos encargos da locação implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na impossibilidade dos cotistas serem ressarcidos e auferirem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados. Além disso, nos termos da Lei de Locações, ocorrem em caso de ausência pelas partes, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de aditivo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedido a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço de mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, podendo flutuar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outros causas, o que poderá gerar uma redução da receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei de Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja do interesse do Fundo anuir à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

ARTD-RJ 01.10.2019
PROTOC.1357491

Risco de exposição associados à locação e venda de Imóveis

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

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como a existência de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas **(i)** em função de tributos e tarifas públicas, e **(ii)** da interrupção ou irregularidade dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso em sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O grupo dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução ou poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer dos referidos condições e fatores.

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhados pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos, regulatórios ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Riscos ambientais

SP - 28954224v1

CRTa-RJ 01.10.2019
PROTOC.1379491

Os imóveis da Portfólio Inicial ou que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: **(i)** legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidos pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação do solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que comporão o portfólio do Fundo; **(iii)** ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(iv)** consequências diretas e/ou indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como mudanças de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Esses leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e à Administradora.

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente destas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá exigir reformas e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Riscos regulatórios

A legislação aplicável aos FIIs, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Adicionalmente, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

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

(ii) Risco de alterações na Legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contraprestações pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto

SP - 24802244v2

da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

(iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIIs, perda de isenção tributária ou investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco operacional

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de Imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
- pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de ocupação;
- tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- disputação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o Imóvel se localiza;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontram alguns dos imóveis;
- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo invista direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos Imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco relativo ao pré-pagamento

Alguns ativos do Fundo, especialmente valores mobiliários eventualmente adquiridos pelo Fundo, poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré pagamento. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma Rentabilidade Alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros

Os locatários dos Imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se ainda for dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu

6RTD-RJ 01.10.2019
PROTOC.137049

desempenho operacional.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas ou sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderá ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a mesma lhe renderá decisão judicial estabelecendo valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Risco de sinistro

Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protejam os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura de seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco de alteração do zoneamento

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado imóvel objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão organicamente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o imóvel é localizado, desenvolvido, principalmente da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento e/ou suas ocorrências. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade aos Cotistas.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos.

Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira

6RTE-RJ 01.10.2019
PROTOCOLO 1379491

relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outras.

Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência das construções, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, incluindo processos trabalhistas. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis nos, caso, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, desde que referidos ônus sejam atrelados a financiamentos cuja destinação dos recursos seja a aquisição do respectivo Ativo Imobiliário onerado, ou a construção de benfeitorias neste. Tais ônus, gravames ou restrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Riscos relacionados à regularidade dos imóveis

A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, consequentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, substituição e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo, mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão de obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Alvará de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo

Eventual venda dos Ativos Imobiliários pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo (i.e. sem ganho), o que pode gerar prejuízo aos Cotistas.

Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixos ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

II. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

SP - 28512264v1

6RTD-RJ 01.10.2019
PROTOC.1579471

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus cotistas a propriedade sobre tais ativos.

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, com ou sem utilização do Capital Autorizado, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidade para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco relativo à concentração e pulverização

O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de cotas ou mesmo a totalidade das novas cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de concentração da carteira do Fundo e não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da administração do Fundo

O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente a um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

A exposição dos cotistas aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam inerentes na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

Custos de manutenção do Fundo

Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo com pagamento da Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Comercialização e Taxa de Performance, também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do cotista.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação

tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, inclusive aqueles propostos no Projeto de Lei nº 1.952 de 2 de abril de 2019.

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas.

Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação, eliminando referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidentes sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua renda operacional, desde que **(i)** distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe confiram direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Risco de tributação em decorrência de aquisição de cotas no mercado secundário

A Administradora necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das cotas do Fundo, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio à Administradora para o cálculo correto do valor a ser pago a título de IR no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para a Administradora, quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R$ 0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não terem sido entregues as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades à Administradora e ao Gestor pelo pagamento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pela Administradora e/ou pelo Gestor, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de descontinuidade

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, e/ou pelo Gestor nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Depreciação do investimento

6RTD-RJ 01.10.2019
PROTOC.1279491

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

Risco de imagem

A ocorrência de qualquer fato ou circunstância que venham a afetar os ativos pertencentes ao Fundo podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis e o valor das Cotas do Fundo.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de regras e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para o efetivo do arcabouço contratual.

Risco da morosidade da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos da Carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos da Carteira e, consequentemente, pode vir a impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor de negociação das Cotas.

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros

O Fundo poderá deter participação em Ativos Imobiliários, cuja administração seja realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à concentração de Cotistas

Além da presença dos Cotistas no Fundo, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a reter uma posição representativamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nessa hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de alteração do Regulamento do Fundo

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e à consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas a deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

41

6ºTD-RJ 01.10.2019
RI0100.137491

O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios

O Fundo não pode garantir que seus objetivos e estratégias serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos imóveis com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda.

O Fundo considera que a eventual aquisição de novos imóveis é benéfica para a consolidação e expansão de sua carteira de imóveis. Nesse sentido, o Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos, caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos imóveis, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias

O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias comerciais. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que estes serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar na disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse de investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
- research reports sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo e de seus locatários.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIIs, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição das Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de ocorrerem perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer imóveis ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus resultados

ORTO-RJ 01.10.2015
PROTOC.1370491

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

III. OUTROS RISCOS

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo

O Fundo, todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis tais quais a ocorrência de falta extraordinárias ou situações especiais de mercado ou, ainda, eventos de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, poderão afetar negativamente os preços dos Ativos Imobiliários e/ ou valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição de resultados ou (b) na liquidação, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

O Governo Federal ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados futuros poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais quais:

(a) taxas de juros;
(b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
(c) flutuações cambiais;
(d) inflação;
(e) liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos;
(f) política fiscal;
(g) instabilidade social e política; e
(h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro

A possibilidade de retenção e reinvestimento do lucro auferido pelo regime de caixa, nos termos do Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, de 02 de maio de 2014, visando o reinvestimento acima dos 5% (cinco por cento) previstos no parágrafo único do art. 10 da Lei nº 8.668/93 poderá aumentar risco fiscal do Fundo, na hipótese de a Receita Federal entender pela impossibilidade de retenção de lucros, sem o recolhimento de tributos.

Demais Riscos

O Fundo também está sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

43

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Ata da Assembleia Geral de Cotistas da Emissão e da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6RTD-RJ 01.10.2019
PROTOC. 1379490

6ºRTD-RJ - 1379490

BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 20.748.515/0001-81

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 1 DE OUTUBRO DE 2019

Data, hora e local: Aos 1 (um) dia do mês de outubro do ano de 2019, às 10:00 horas, na sede da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.87/0001-91 ("Administradora").

Convocação: Dispensada a convocação em virtude da presença dos cotistas titulares da totalidade das cotas do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("Cotistas", "Cotas" e "Fundo", respectivamente), em conformidade com o artigo 19, §2º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("CVM" e "Instrução CVM 472", respectivamente), e nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento").

Presença: Presentes os Cotistas titulares da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo e representantes legais da Administradora e da Bresco Gestão e Consultoria Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.415.310/0001-70, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor").

Composição da Mesa: Presidente: Sr. Rafael Schramm da Fonseca – **Secretário:** Sr. Thiago de Gusmão Delfino dos Santos.

Ordem do Dia: Deliberar sobre:

1) A alteração do Regulamento e sua consolidação na forma do Anexo I à presente ata e, por consequência, que inclui, entre outras, as seguintes alterações e/ou aprovações específicas: (a) aumento da remuneração do Custodiante pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo; (b) a alteração da remuneração do Administrador e do Gestor; (c) a alteração da forma de cálculo da Taxa de Performance devida ao Gestor do Fundo; (d) o novo racional relacionado à atuação do Gestor, incluindo a possibilidade de outorga de procuração pelo Administrador para o exercício de determinadas atividades;

2) A aprovação da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas") em volume de 3.000.000 (três milhões) de novas Cotas ("3ª Emissão"), sem utilização do capital autorizado, nos termos dos artigos 6.1 (iv) e 8.4 do Regulamento, bem como da realização de sua oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta Primária" e "Instrução CVM 400", respectivamente);

3) A renúncia ao direito de preferência de subscrição e integralização das Novas Cotas, nos termos do artigo 8.5.1 do Regulamento;

4) Aprovação da realização da oferta pública secundária de Cotas do Fundo detidas pelos cotistas ofertantes, conforme indicados no Anexo II à presente ata ("Ofertantes") e na proporção ali descrita, oferta esta a ser realizada simultaneamente à Oferta Primária, nos termos da Instrução CVM 400 ("Oferta Secundária");

5) Nos termos do artigo 31, inciso IV, da Instrução CVM 472, bem como artigo 14.1, "viii", do Regulamento, autorizar a Administradora a proceder com a contratação de serviços de formador de mercado para a distribuição das Novas Cotas e das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Primária e da Oferta Secundária (quando referidas em conjunto, a "Oferta"); e

6RTD-RJ 01.10.2019
PROTOC.1379490

6) A autorização à Administradora e ao Gestor, conforme o caso, para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, inclusive o aditamento ao contrato de gestão da carteira do Fundo e de escrituração das Cotas.

Deliberação: Após exame e revisão das matérias constantes da ordem do dia, os Cotistas presentes resolveram aprovar, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas:

1) da alteração e consolidação do Regulamento, na forma do Anexo I à presente ata, incluindo as seguintes alterações e/ou aprovações específicas:

A) aprovar a alteração da remuneração do Custodiante pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo, que passará a vigorar da seguinte forma a contar da data de assinatura desta ata:

"Artigo 10.3. Pela prestação dos serviços de custódia e de controladoria ao FII Bresco Logística nos termos deste Regulamento, o Custodiante e o Controlador farão jus à remuneração agregada correspondente ao montante de 0,0025% (vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano do Patrimônio Líquido, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido do penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços. Em qualquer situação, o valor mínimo da remuneração agregada do Custodiante e do Controlador não será inferior a R$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais, sendo o rateio da remuneração definido no Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria.

Artigo 10.3.1. Será devido ao Custodiante, pelos serviços de escrituração das cotas, a seguinte remuneração: (i) R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) a serem pagos em parcela única na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas referente à primeira oferta primária de cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM 400 ou o último dia útil de dezembro de 2019, o que ocorrer primeiro; e (ii) o valor correspondente a R$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista até o limite de 2.000 (dois mil) Cotistas, acrescido de R$ 1,00 (um real) por Cotista do que exceder 2.000 (dois mil) Cotistas até o limite de 10.000 (dez mil) Cotistas, acrescido de R$ 0,40 (quarenta centavos) por Cotista que exceder 10.000 (dez mil) Cotistas até o limite de 20.000 (vinte mil) Cotistas, acrescido de R$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por Cotista que exceder 20.000 (vinte mil) Cotistas, respeitando o piso mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais) atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, apurados e pagos na mesma data da Taxa de Administração."

B) aprovar a alteração da remuneração do Administrador (Taxa de Administração) e do Gestor (Taxa de Gestão) pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, que será acrescida da "Taxa de Comercialização" e passará a vigorar da seguinte forma a contar da data de assinatura desta ata:

Artigo 10.2. A remuneração do Administrador corresponderá a um percentual correspondente a 0,0975% (novecentos e setenta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) e 0,0275% (duzentos e setenta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido que exceder R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

Artigo 10.2.1. Em qualquer situação, o valor da remuneração do Administrador não será inferior a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais.

6RTD-RJ 01.10.2019
PROTOC.1379490

Artigo 10.2.2. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pelo FII Bresco Logística diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

Artigo 10.2.3. A remuneração devida ao Administrador, conforme estabelecida no Artigo 10.2 acima, incidirá sobre (i) o valor de mercado, caso as Cotas do FII Bresco Logística integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) o valor do Patrimônio Líquido do FII Bresco Logística, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste Artigo; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado do FII Bresco Logística do penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços.

(...)

Artigo 10.4. O Gestor será remunerado por meio da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, conforme definidas abaixo, em cada caso, sujeito aos termos e condições do Contrato de Gestão.

Artigo 10.4.1. Pelos serviços prestados ao FII Bresco Logística, o Gestor deverá receber uma remuneração mensal equivalente a 1,0% (um por cento), ao ano, sobre (i) o valor de mercado, caso as Cotas do FII Bresco Logística integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FII Bresco Logística, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste Artigo; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado do FII Bresco Logística do penúltimo Dia Útil e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços ("Taxa de Gestão").

Artigo 10.4.2. Além da taxa mensal prevista no caput deste Artigo, será também devida ao Gestor, caso aplicável, uma taxa de comercialização paga a cada novo contrato de locação celebrado pelo FII Bresco Logística no valor correspondente ao valor mensal de locação contratado ("Taxa de Comercialização"). A Taxa de Comercialização integra, para todos os fins, a Taxa de Gestão.

Artigo 10.4.2.1. A Taxa de Comercialização, quando aplicável, será devida apenas nas hipóteses em que a celebração do novo contrato de locação pelo FII Bresco Logística e/ou renovação decorra única e exclusivamente do empenho de seus próprios esforços, nos termos do Contrato de Gestão, sem intermediação de terceiros. Caso o Gestor tenha se valido da intermediação de terceiros em relação a tal celebração, seja por meio da contratação de serviços de corretagem ou de serviços de qualquer outra natureza, a Taxa de Comercialização não será devida ao Gestor.

Artigo 10.4.2.2. A Taxa de Comercialização, quando devida, será apurada e paga na mesma data prevista para o pagamento da Taxa de Gestão, no mês subsequente ao da celebração do respectivo contrato de locação.

6RTD-RJ 01.10.2019
PROTOC.1379490

C) a alteração da forma de cálculo da Taxa de Performance devida ao Gestor do Fundo, na forma do regulamento constante no Anexo I à presente ata, conforme segue:

Artigo 10.4.3. Sem prejuízo da Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance" ou "TP"), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano.

Artigo 10.4.3.1. A Taxa de Performance será apurada semestralmente e será paga ao Gestor, desde que ela seja superior a zero (TP>0), até o último dia útil do mês de encerramento do semestre, nos meses de junho e de dezembro, bem como por ocasião da liquidação do FII Bresco Logística, conforme fórmula abaixo:

$$Taxa\ de\ Performance_s = \sum_{m=1}^{6} \left\{ \left[\left(Distribuição\ Bruta_m \right) - \left(Valor\ Atualizado\ das\ Emissões_{(m-1)} \times Benchmark \div 12 \right) \right] \times 20\% \right\} + TPN_{(s-1)}$$

m: mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês do semestre e 6 o último mês do semestre.

Distribuição Bruta $_m$: distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.

Valor Atualizado das Emissões $_{(m-1)}$: soma do valor das emissões realizadas pelo fundo até o início do mês de competência da apuração, adicionando-se ao valor da Terceira Emissão o valor total das cotas existentes antes desta emissão com base em sua precificação, atualizados pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde a data de cada emissão até o início do mês de apuração.

Benchmark: 6,0%.

TPN $_{(s-1)}$: eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior

Artigo 10.4.3.2 Durante o exercício de 2020, o Gestor somente fará jus a Taxa de Performance caso a "Distribuição de Rendimento" (conforme abaixo) anunciada no semestre represente um rendimento equivalente igual ou superior a 7,0% (sete por cento) ao ano, conforme fórmula abaixo:

$$\sum_{m=1}^{6} \left(Distribuição\ de\ Rendimento_m \div Número\ de\ Cotas_{(m-1)} \right) \geq \left(7{,}0\% \div 2 \times Valor\ da\ Cota\ na\ Terceira\ Emissão \right)$$

Distribuição de Rendimento $_m$: distribuição de rendimento anunciada no período de competência da apuração.
Número de Cotas $_{(m-1)}$: número de cotas do Fundo no início do mês de competência da apuração.
Valor da Cota na Terceira Emissão: valor por cota considerado na Terceira Emissão.

D) o novo racional relacionado à atuação do Gestor, incluindo a possibilidade de outorga de procuração pelo Administrador para o exercício de determinadas atividades, que passará a vigorar nos termos dos Artigos 5.2, 5.3 (iv) e (ix), e 5.5 do Regulamento, na forma do Anexo I.

2) A 3ª Emissão e a realização de sua Oferta Primária, a ser realizada sob os seguintes termos e condições:

A) Espécie de Distribuição: oferta pública, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, de cotas em classe e série únicas, sob a coordenação e distribuição de **(i)** Bradesco BBI S.A, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de

6RTD-RJ 01.10.2019
PROTOC.1379490

São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0103-43 ("Bradesco"), **(ii)** BB Banco de Investimento S.A., instituição financeira integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30 ("BB"), e **(iii)** Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Itaú" e, em conjunto com Bradesco e BB, os "Coordenadores"), sob o regime de melhores esforços, com participação de instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas pelos Coordenadores a participarem da Oferta Primária, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos investidores mediante a assinatura de carta convite e de termo de adesão ao contrato de distribuição, na qualidade de corretoras consorciadas ("Corretoras" e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes");

B) Registro para distribuição e negociação das Novas Cotas: as Novas Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário, em ambiente de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;

C) Valor unitário das Novas Cotas: R$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota");

D) Data de Emissão: para todos os fins, a data de emissão das Novas Cotas corresponderá à data da 1ª (primeira) integralização das Novas Cotas no âmbito da Oferta;

E) Valor total previsto para a Oferta Primária: R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sendo que a manutenção da Oferta Primária está condicionada à subscrição e integralização da totalidade das cotas ofertadas. Caso não seja atingido este valor, a Oferta Primária será cancelada.

F) Investimento mínimo por investidor: todo e qualquer investidor deverá adquirir, no âmbito da Oferta Primária, a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, que totalizam o investimento mínimo de R$ 1.000,00 (mil reais);

G) Condições de subscrição e integralização: a integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante à qual tenha apresentado seu pedido de reserva e/ou pedido de subscrição, conforme aplicável. A liquidação dos pedidos de reserva e/ou pedidos de subscrição, conforme aplicável se dará na data de liquidação, de acordo com o Valor da Cota e observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no pedido de reserva e/ou pedido de subscrição, conforme aplicável;

H) Destinação dos recursos captados: os recursos a serem captados por meio da Oferta Primária serão destinados (i) ao pagamento dos custos da Oferta Primária; (ii) à quitação de determinadas dívidas existentes vinculadas a ativos da carteira do Fundo, quais sejam: (a) CRI da 2ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A., no valor total de R$ R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), emitido em 22/04/2013; (b) CRI da 4ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A., no valor total de R$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), emitido em 20/06/2015; (c) CRI da 5ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A., no valor total de R$ R$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais), emitido em 20/04/2017; (d) CRI

6RTD-RJ 01.10.2019
PROTOC.1379490

da 6ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A., no valor total de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), emitido em 29/11/2018; e (e) CRI da 1ª Série da 6ª Emissão da Vert Securitizadora, no valor total de R$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), emitido em 20/12/2018; (iii) eventuais sobras serão investidas em ativos imobiliários e/ou ativos de liquidez, conforme discricionariedade do Gestor e previsto nos documentos da Oferta;

I) Distribuição Parcial: A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição do valor mínimo de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária ("Volume Mínimo da Oferta"), nos termos do artigo 30 da Instrução CVM 400 ("Distribuição Parcial"). Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde à totalidade das Novas Cotas emitidas no âmbito da Oferta Primária, será admitida apenas a distribuição parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, de modo que não haverá cancelamento de Novas Cotas ou de Cotas Ofertadas não colocadas, observado o disposto no item 4, letra E, abaixo. Os demais termos e condições da Distribuição Parcial seguirão descritos nos documentos da Oferta; e

J) Custos de distribuição: os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo, nos termos a serem definidos nos documentos da Oferta Primária;

3) A renúncia ao direito de preferência de subscrição e integralização das Novas Cotas relacionadas à Oferta Primária, nos termos do artigo 8.5.1 do Regulamento;

4) A oferta das Cotas Ofertadas pelos Ofertantes e a realização de sua Oferta Secundária, simultaneamente à Oferta Primária, observados os seguintes termos e condições:

A) Espécie de Distribuição: oferta pública, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, de cotas em classe e série únicas, sob a coordenação do Bradesco e distribuição pelas Instituições Participantes;

B) Registro para distribuição e negociação das Cotas Ofertadas: as Cotas Ofertadas serão registradas para negociação em mercado secundário, em ambiente de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3;

C) Condições específicas da Oferta Secundária: não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos investidores;

D) Valor unitário das Novas Cotas: o Valor da Cota;

E) Valor total previsto para a Oferta Secundária: até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Volume Total da Oferta Secundária"), representado por 2.000.000 (dois milhões) de Cotas ("Cotas Ofertadas"), sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas, observado que poderá exercida a opção de lote adicional de Cotas Ofertadas em caso de excesso de demanda, no valor de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total da Oferta, isto é, de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) correspondentes a 1.000.000 (um milhão) de Cotas Ofertadas;

6RTD-RJ 01.10.2019
PROTOC. 1379490

F) Investimento mínimo por investidor: Todo e qualquer investidor deverá adquirir, no âmbito da Oferta Secundária, a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas Ofertadas, que totalizam o investimento mínimo de R$ 1.000,00 (mil reais);

G) Condições de aquisição: O pagamento e aquisição de cada uma das Cotas Ofertadas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas Ofertadas fracionadas. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas Ofertadas que pretende adquirir, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante à qual tenha apresentado seu pedido de reserva e/ou pedido de aquisição, conforme aplicável. A liquidação dos pedidos de reserva e/ou pedidos de aquisição, conforme aplicável, se dará na data de liquidação, de acordo com o Valor da Cota e observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no pedido de reserva e/ou pedido de aquisição, conforme aplicável; e

H) Custos de distribuição: os custos de distribuição serão arcados pelos Ofertantes, nos termos a serem definidos nos documentos da Oferta Secundária.

5) A autorização à Administradora a proceder com a contratação de serviços de formador de mercado para a distribuição das Novas Cotas e das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta, sendo que o prestador de serviço deverá ser selecionado em comum acordo entre Administradora e Gestor;

6) A autorização à Administradora e ao Gestor, conforme o caso, para praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, o Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e, como ninguém quisesse fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura desta Ata, a qual, depois de lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes.

Rafael Schramm da Fonseca
Presidente

Thiago de Gusmão Delfino dos Santos
Secretário

6º OFÍCIO
O presente documento está protocolado, registrado e digitalizado sob o número e data declarados à margem. O que certifico.
Sônia Maria Andrade dos Santos - OFICIALA - MATR. 90/126
Paulo César Andrade dos Santos - SUBSTITUTO - CTPS nº 26122/024 - RJ
Gabriel Teixeira dos Santos - SUBSTITUTO - CTPS nº 427114/0001 - RJ
Jorge Edmo de Abreu Maciel - SUBSTITUTO - CTPS nº 98565/0001 - RJ
Cleia de Araújo Barreto - ESCREVENTE AUTORIZADA - CTPS nº 124128/0004 - RJ
000077AA005191
Selo de Fiscalização Eletrônico EDCV60799 BEE
Consulte a Validade do Selo Em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
OFÍCIO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS www.6rtd-rj.com.br

AVERBADO
A margem do registro nº 1337487
Art. 129 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73
6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro

6RTD-RJ 01.10.2019
PROTOC.1379490

BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 20.748.515/0001-81
ANEXO I DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 1 DE OUTUBRO DE 2019

REGULAMENTO CONSOLIDADO DO BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 20.748.515/0001-81

ANEXO II DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 1 DE OUTUBRO DE 2019

Ofertantes	Nº de Cotas Ofertadas	Valor Total das Cotas Ofertadas (com base no Valor da Cota)	Nº de Cotas Ofertadas (em caso de lote adicional)	Valor Total das Cotas Ofertadas (em caso de lote adicional)
Orbix Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior	864.903,00	R$ 86.490.264,43	1.297.355,00	R$ 129.735.446,64
Sirius Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior	160.795,00	R$ 16.079.536,90	241.192,00	R$ 24.119.255,35
Sirius III Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior	47.352,00	R$ 4.735.241,91	71.028,00	R$ 7.102.862,87
Sirius IV Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior	320.404,00	R$ 32.040.382,78	480.606,00	R$ 48.060.574,17
Atena Fundo de Investimento de Ações – Investimento no Exterior	208.218,00	R$ 20.821.806,99	312.327,00	R$ 31.232.710,49
JREP II Maracana, LLC	398.328,00	R$ 39.832.766,98	597.492,00	R$ 59.749.150,48
Total	**2.000.000,00**	**R$ 200.000.000,00**	**3.000.000,00**	**R$ 300.000.000,00**

SP - 26260217v2

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 06.271.464/0103-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") da **(i)** da oferta pública de distribuição primária, pela **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário** ("**Fundo**"), representado por sua administradora **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A**., constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 ("**Administradora**"), de 3.000.000 (três milhões) de novas cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no valor unitário de R$100,00 (cem reais) ("**Valor da Cota**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), totalizando o volume de R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (respectivamente, "**Oferta Primária**" e "**Volume Total da Oferta Primária**"); e **(ii)** da oferta pública de distribuição secundária, por determinados investidores originais do Fundo, quais sejam Orbix Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.501/0001-51 ("**Orbix**"), Sirius Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.512/0001-31 ("**Sirius**"), Sirius III Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 28.080.458/0001-17 ("**Sirius III**"), Sirius IV Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 28.080.467/0001-08 ("**Sirius IV**"), Atena Fundo de Investimento de Ações – Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.472/0001-28 ("**Atena**"), JREP II Maracana, LLC, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, na 390 Park Avenue, Suite 400, 10022, inscrita no CNPJ/ME sob nº 31.240.745/0001-51 ("**JREP II Maracana**" e, em conjunto com Orbix, Sirius, Sirius III, Sirius IV e Atena, os "**Ofertantes**"), tendo todos os Ofertantes escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 5º andar, Jardim Europa, CEP01455-000, de 2.000.000 (dois milhões) de cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, de emissão do Fundo ("**Cotas Ofertadas**", que quando referidas em conjunto com as Novas Cotas, as "**Cotas**"), todas ofertadas pelo valor unitário equivalente ao Valor da Cota, totalizando o volume de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo a Oferta Secundária condicionada à subscrição integral das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária (respectivamente, "**Oferta Secundária**", que quando referida em conjunto com a Oferta Primária, "**Oferta**"; e "**Volume Total da Oferta Secundária**", que quando referido em conjunto com o Volume Total da Oferta Primária, "**Volume Total da Oferta**"), perfazendo a Oferta o montante total de até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) sem considerar as Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

(i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(ii) foram disponibilizados pelo Fundo, a Administradora e a **BRESCO GESTÃO E CONSULTORIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.415.310/0001-70 ("**Gestor**") os documentos que consideram relevantes para a Oferta;

(iii) além dos documentos a que se refere o item "(ii)" acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, a Administradora e ao Gestor;

(iv) a Administradora confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

(v) a Administradora e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto da Oferta ("**Prospecto**"), diretamente e por meio do seu assessor legal; e

(vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que **(a)** as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do estudo de viabilidade do Fundo elaborado pela Cushman & Wakefield ("**Estudo de Viabilidade**"), que integram o Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão.

O Coordenador Líder declara, ainda, que **(i)** o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que **(ii)** o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 30 de setembro de 2019.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Nome: Alessandro Farkuh
Cargo: Diretor

Nome:
Cargo:

ANEXO IV

Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 ("**Administradora**"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administradora do **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, na qualidade de emissor e ofertante ("**Fundo**"), vem, no âmbito da **(i)** da oferta pública de distribuição primária de 3.000.000 (três milhões) de novas cotas, referentes à terceira emissão do Fundo, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no valor unitário de R$100,00 (cem reais) ("**Valor da Cota**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), totalizando o volume de R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (respectivamente, "**Oferta Primária**" e "**Volume Total da Oferta Primária**"); e **(ii)** da oferta pública de distribuição secundária, por determinados investidores originais do Fundo, quais sejam Orbix Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.501/0001-51 ("**Orbix**"), Sirius Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.512/0001-31 ("**Sirius**"), Sirius III Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 28.080.458/0001-17 ("**Sirius III**"), Sirius IV Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 28.080.467/0001-08 ("**Sirius IV**"), Atena Fundo de Investimento de Ações – Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.472/0001-28 ("**Atena**"), JREP II Maracana, LLC, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, na 390 Park Avenue, Suite 400, 10022, inscrita no CNPJ/ME sob nº 31.240.745/0001-51 ("**JREP II Maracana**" e, em conjunto com Orbix, Sirius, Sirius III, Sirius IV e Atena, os "**Ofertantes**"), tendo todos os Ofertantes escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 5º andar, Jardim Europa, CEP01455-000, de 2.000.000 (duas milhões) de cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, do Fundo ("**Cotas Ofertadas**", que quando referidas em conjunto com as Novas Cotas, "**Cotas**"), todas ofertadas pelo valor unitário equivalente ao Valor da Cota, totalizando o volume de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo a Oferta Secundária condicionada à subscrição integral das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária (respectivamente, "**Oferta Secundária**", que quando referida em conjunto com a Oferta Primária, "**Oferta**"; e "**Volume Total da Oferta Secundária**", que quando referido em conjunto com o Volume Total da Oferta Primária, "**Volume Total da Oferta**"), perfazendo a Oferta o montante total de até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) sem considerar as Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas, nos termos da Instrução da CVM nº400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), conforme exigido pelo Artigo 56 da Instrução CVM 400, declarar que **(i)** o prospecto da Oferta ("**Prospecto**") contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; **(ii)** o

OLIVEIRA TRUST

Prospecto, foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e **(iii)** as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 30 de setembro de 2019

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Nome: Alexandre Lodi de Oliveira
Cargo: Diretor

Nome: PAULO HENRIQUE AMARAL SA
Cargo: Procurador

ANEXO V

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

CUSHMAN & WAKEFIELD



Laudo Completo de Análise de Viabilidade de Fundo de Investimento Imobiliário - FII

PREPARADO PARA: FII BRESCO LOGÍSTICA

FINALIDADE: Registro junto à CVM e Oferta Primária e Secundária do Fundo.

PROPRIEDADES: Imóveis logísticos, localizado em Itupeva/SP, Resende/RJ, Canoas/RS, Contagem/MG, São Paulo/SP, Embu das Artes/SP e Londrina/PR

DATA: 19 de agosto de 2019

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 19 de agosto de 2019.

FII BRESCO LOGÍSTICA
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620 - 4º andar, conj. 42
01455-000–São Paulo–SP

Ref.: Relatório de Análise de Viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o relatório de análise de viabilidade do "FII Bresco Logística" preparado com base nas informações compartilhadas pelo seu gestor, conforme material em anexo, e nos resultados gerados pelos fluxos de caixa operacionais estimados por nossa equipe, de forma independente, para os seguintes ativos:

- GPA CD06 São Paulo;
- GPA CD04 São Paulo;
- DHL Embu;
- Whirlpool São Paulo;
- Natura Itupeva;
- Bresco Itupeva;
- FM Logistic Resende;
- FM Logistic Canoas;
- Bresco Contagem;
- BRF Londrina.

A análise considerou um período de 10 anos, com data base de 1º de dezembro de 2019 (data prevista para a oferta primária e secundária a mercado). Todas as análises foram feitas em Cenário Inflacionado, considerando as seguintes projeções para o IPCA (variação % - Mediana):

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2019	0,32%	0,43%	0,75%	0,57%	0,13%	-0,03%	0,20%	0,11%	0,25%	0,30%	0,27%	0,40%	**3,76%**
2020	0,45%	0,44%	0,35%	0,35%	0,30%	0,23%	0,22%	0,20%	0,27%	0,33%	0,30%	0,40%	**3,91%**
2021													**3,75%**

Fonte: Banco Central do Brasil – Sistema Expectativas de Mercado – Data-base 05/07/2019

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Pressupostos Adotados

Valor Implícito do Fundo

O "FII Bresco Logística" será objeto de Oferta Primária e Secundária a mercado. O Fundo terá um valor implícito para o investidor da oferta de R$ 1.249.556.246,81 (Hum Bilhão Duzentos e Quarenta e Nove Milhões Quinhentos e Cinquenta e Seis Mil Duzentos e Quarenta e Seis Reais e Oitenta e Um Centavos), já incluindo todos os custos da oferta.

Os Custos pertinentes à Instituição do Fundo, incidentes na data zero do fluxo de caixa, são:

- Valor de Mercado dos Ativos: -R$ 1.174.916.000,00 (Hum Bilhão Cento e Setenta e Quatro Milhões Novecentos e Dezesseis Mil Reais)
- Registro FII Anbima: -R$ 21.216,00
- Registro da Oferta na CVM: -R$ 317.314,36
- Taxa de Análise do Registro na B3 (Taxa de Análise de Oferta Pública de Distribuição): -R$ 11.702,66
- Taxa de Distribuição B3: -R$ 122.553,99
- Fee de Distribuição: 2,77% do valor da Emissão Primária de R$ 300.000.000,00, totalizando -R$ 8.301.051,47
- Fee de Estruturação:1,11% do valor da Emissão Primária de R$ 300.000.000,00, totalizando -R$ 3.320.420,59
- Advogados| Diligência Jurídica: -R$ 660.000,00
- Registro em Cartório RTD: -R$ 60.000,00
- Publicações Legais e Publicitárias: -R$ 150.000,00
- Road Show: -R$ 100.000,00
- Laudos de Avaliação: -R$ 136.200,00
- Estudo de Viabilidade: -R$ 45.000,00
- Reserva de Caixa: -R$ 300.000.000,00 (valor captado na Emissão Primária)
- Estruturação Oliveira Trust: -R$ 50.000,00
- Outras Despesas (Demais Custos): -R$ 20.000,00.

Despesas Operacionais Recorrentes

O "FII Bresco Logística" terá as seguintes despesas operacionais anuais recorrentes, todas pagas mensalmente à razão de 1/12 avos:

- Taxa de Administração: -R$ 1.023.101,90 ao ano, equivalente à alíquota ponderada de 0,0871% ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. A alíquota foi calculada na proporção de 0,0975% ao ano sobre R$ 1.000.000.000,00 do PL e de 0,0275% ao ano sobre o que exceder R$ 1.000.000.000,00 do PL;
- Taxa de Gestão: equivalente a 1,00% ao ano, aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, totalizando -R$ 11.749.160,00;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

- Taxa de Comercialização: equivalente a 1,0 (hum) aluguel pago a cada novo contrato de locação celebrado pelo Fundo, desde que não haja custos de corretagem devidos a terceiros a título de intermediação imobiliária (tendo em vista que os fluxos individuais de cada um dos ativos já contemplaram o pagamento de 1,0 aluguel a título de corretagem, a taxa de comercialização não foi paga na viabilidade do Fundo);
- Custodiante: equivalente a 0,0025% ao ano, aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, com valor mínimo da remuneração equivalente a R$ 8.000,00 mensais; resultando em remuneração anual de -R$ 96.000,00;
- BMVF: -R$ 9.812,43;
- CVM: -R$ 15.036,94;
- Anbima: R$ 1.090,00/bimestre, totalizando -R$ 6.540,00 ao ano;
- Auditoria: -R$ 150.000,00;
- Reavaliação anual dos imóveis: -R$ 136.200,00;
- Cartório/Outros: -R$ 60.000,00;
- CETIP: -R$ 25.000,00;
- Taxa de Escrituração: (i) R$1,40 por Cotista até 2 mil cotistas, acrescido de (ii) R$1,00 por Cotista que exceda os 2 mil até 10 mil Cotistas e (iii) R$ 0,40 por Cotista acima de 10 mil Cotistas, com piso mensal de R$ 3.000,00; totalizando -R$ 51.600,00 ao ano para um total estimado de 3.500 Cotistas;
- Formador de Mercado: -R$ 18.000,00 mensais, durante os primeiros 12 meses do FII (Dez/19 a Nov/20), totalizando -R$ 216.000,00.

Taxa de Performance

O Benchmark é calculado com 6,00% sob o Valor Atualizado das Emissões, que é a soma do valor das emissões realizados pelo fundo até o início do mês de competência da apuração, atualizado pela variação do IPCA.

Contudo, a Taxa de Performance é uma taxa semestral a ser paga ao Gestor nos meses de junho e de dezembro, equivalente a 20% sobre a diferença entre a Distribuição Bruta aos Cotistas e do Benchmark, somando-se eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior.

Durante o exercício de 2020, o Gestor somente fará jus a Taxa de Performance caso a Distribuição de Rendimento anunciada no semestre represente um rendimento equivalente igual ou superior a 7,0% ao ano.

Receitas

As Receitas do "FII BRESCO LOGÍSTICA" serão advindas do Resultado Operacional Líquido dos Fluxos de Caixa Operacionais de cada um dos ativos que compõem o Fundo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Receitas Financeiras

O valor retido em caixa será aplicado no mercado financeiro por taxa equivalente a 96% do CDI. com alíquota de 22,50% de IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte). Para o cálculo destas receitas foram utilizadas projeções do BACEN – Sistema Expectativas (data-base 05 de julho de 2019), conforme detalhado na tabela abaixo:

Ano	Meta Taxa Over Selic	Remuneração Mensal (Líquida de IR)
2019	5,50%	0,33%
2020	6,00%	0,36%
2021 em diante	7,50%	0,45%

Fonte: Bacen – Sistema Expectativas – Data-base 05/07/2019

Dívida

Os ativos GPA CD06 São Paulo, GPA CD04 São Paulo, Natura Itupeva, Whirlpool São Paulo, FM Logistic Canoas e FM Logistic Resende apresentam dívidas com previsão de pagamento ao longo do primeiro mês após a data prevista para a oferta primária e secundária a mercado, conforme planilha abaixo:

DÍVIDA		dez-19
GPA CD06	Multa Pré-Pag	*0,30%*
Dívida (Saldo Início do Período)		40.058.718,47
Amortizado Principal		-1.251.995,82
Amortização Juros		-174.125,54
Juros Competência		156.409,40
Correção Monetária		83.234,17
Dívida (Saldo Final do Período)		38.872.240,68
GPA CD04	Multa Pré-Pag	*0,50%*
Dívida (Saldo Início do Período)		38.337.507,63
Amortizado Principal		-779.024,02
Amortização Juros		-162.043,85
Juros Competência		166.415,18
Correção Monetária		128.792,21
Dívida (Saldo Final do Período)		37.691.647,15
Natura	Multa Pré-Pag	*1,00%*
Dívida (Saldo Início do Período)		62.867.819,13
Amortizado Principal		-445.848,70
Amortização Juros		-252.159,35
Juros Competência		239.478,91
Correção Monetária		170.150,72
Dívida (Saldo Final do Período)		62.579.440,70

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

CUSHMAN & WAKEFIELD

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

DÍVIDA		dez-19
Whirlpool	Multa Pré-Pag	*1,89%*
Dívida (Saldo Início do Período)		67.398.029,33
Amortizado Principal		-410.941,92
Amortização Juros		-273.238,33
Juros Competência		272.949,47
Correção Monetária		203.696,34
Dívida (Saldo Final do Período)		67.190.494,90
FM Canoas	Multa Pré-Pag	*6,50%*
Dívida (Saldo Início do Período)		29.502.929,35
Amortizado Principal		-341.752,13
Amortização Juros		-196.215,05
Juros Competência		202.266,28
Correção Monetária		87.238,07
Dívida (Saldo Final do Período)		29.254.466,52
FM Resende	Multa Pré-Pag	*6,50%*
Dívida (Saldo Início do Período)		20.471.579,41
Amortizado Principal		-237.135,98
Amortização Juros		-136.150,28
Juros Competência		140.349,12
Correção Monetária		60.533,01
Dívida (Saldo Final do Período)		20.299.175,29
Multa de Pré-Pagamento das Dívidas		**-5.423.100,25**

DÍVIDA	Dec-19
Dívida (Saldo Início do Período)	R$ 258.636.583
Amortizado Principal	-R$ 3.466.699
Amortização Juros	-R$ 1.193.932
Juros Competência	R$ 1.177.868
Correção Monetária	R$ 733.645
Dívida (Saldo Final do Período)	-R$ 255.887.465

VIA DIGITAL

Importante ressaltar que a planilha acima é uma referência estimada na data-base do estudo.

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Contagem

Especificamente em relação ao ativo Bresco Contagem, a partir da estabilização do ativo, será executada uma Expansão com Capex de -R$ 15.000.000,00; a ser pago em 10 (dez) parcelas mensais de R$ 1.500.000,00 cada. Para a execução desta Expansão será utilizado a Reserva de Caixa do Fundo.

Fundo de Reserva

O FII poderá apresentar retenção de Fundo de Reserva para pagamento do Capex e da manutenção (FRA) de cada um dos ativos que compõem o Fundo, caso não haja Caixa suficiente.

Perpetuidade

Na simulação financeira foi considerado o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida em fevereiro de 2030, 10 (dez) anos após o término de pré-pagamento das dívidas dos ativos que compõem o fundo.

Para tanto, a taxa de capitalização de saída (*terminal cap rate*) utilizada para o cálculo da perpetuidade foi a média ponderada das taxas utilizadas para avaliação de cada ativo, equivalente a 8,2993% ao ano, aplicada sobre o resultado anual projetado para o 11º ano do fluxo de caixa do fundo.

A seguir apresentamos a consolidação anual do fluxo mensal elaborado para o cenário analisado:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

CUSHMAN & WAKEFIELD

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

	Ano 0 Mês 0	Pré-pagamento de Dívidas Mês 1 dez/19	Ano 1 Mês 13 2020	Ano 2 Mês 25 2021	Ano 3 Mês 37 2022	Ano 4 Mês 49 2023	Ano 5 Mês 61 2024	Ano 6 Mês 73 2025	Ano 7 Mês 85 2026	Ano 8 Mês 97 2027	Ano 9 Mês 109 2028	Ano 10 Mês 121 2029
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO DOS ATIVOS	**R$ 0**	**R$ 7.845.474**	**R$ 100.192.968**	**R$ 102.184.960**	**R$ 106.135.305**	**R$ 112.290.137**	**R$ 119.366.742**	**R$ 126.848.501**	**R$ 130.215.518**	**R$ 132.568.368**	**R$ 139.085.577**	**R$ 151.745.620**
GPA CD06 São Paulo	R$ 0	R$ 1.516.608	R$ 18.908.088	R$ 19.673.868	R$ 18.833.298	R$ 21.184.152	R$ 22.174.904	R$ 23.220.932	R$ 24.300.660	R$ 19.638.469	R$ 26.962.038	R$ 28.129.548
GPA CD04 São Paulo	R$ 0	R$ 967.508	R$ 11.806.016	R$ 12.303.289	R$ 12.860.943	R$ 9.329.114	R$ 14.205.471	R$ 14.877.693	R$ 15.575.955	R$ 16.287.810	R$ 11.604.437	R$ 18.791.413
DHL Embu	R$ 0	R$ 305.812	R$ 3.794.678	R$ 3.975.248	R$ 4.158.052	R$ 4.373.183	R$ 4.628.415	R$ 4.897.878	R$ 5.181.534	R$ 5.283.636	R$ 3.810.672	R$ 4.014.996
Whirlpool São Paulo	R$ 0	R$ 830.037	R$ 9.992.899	R$ 10.384.835	R$ 10.808.832	R$ 11.289.914	R$ 11.816.954	R$ 12.367.469	R$ 12.954.380	R$ 13.560.196	R$ 14.159.506	R$ 14.770.024
Natura Itupeva	R$ 0	R$ 1.121.858	R$ 13.550.031	R$ 14.083.112	R$ 14.662.698	R$ 15.318.334	R$ 16.033.166	R$ 16.781.486	R$ 17.577.154	R$ 18.395.064	R$ 16.876.041	R$ 19.475.067
Bresco Itupeva	R$ 0	R$ 590.621	R$ 8.405.449	R$ 9.143.798	R$ 8.564.738	R$ 9.060.993	R$ 9.727.800	R$ 10.231.238	R$ 10.738.460	R$ 10.727.001	R$ 11.943.602	R$ 12.912.392
FM Logistic Resende	R$ 0	R$ 456.935	R$ 5.704.908	R$ 4.688.351	R$ 5.798.748	R$ 6.124.760	R$ 6.481.580	R$ 6.866.264	R$ 5.314.229	R$ 7.182.423	R$ 7.505.659	R$ 7.838.410
FM Logistic Canoas	R$ 0	R$ 658.518	R$ 8.221.712	R$ 5.957.957	R$ 7.242.804	R$ 7.722.005	R$ 8.246.328	R$ 8.788.368	R$ 6.737.707	R$ 9.760.260	R$ 10.274.922	R$ 10.822.980
Bresco Contagem	R$ 0	R$ 737.320	R$ 11.820.958	R$ 13.708.167	R$ 14.597.178	R$ 18.895.392	R$ 16.641.793	R$ 18.964.453	R$ 21.009.222	R$ 20.939.059	R$ 25.277.331	R$ 23.232.245
BRF Londrina	R$ 0	R$ 660.257	R$ 7.988.229	R$ 8.266.335	R$ 8.608.014	R$ 8.992.290	R$ 9.410.331	R$ 9.850.320	R$ 10.316.217	R$ 10.794.441	R$ 11.271.369	R$ 11.758.545
DESPESAS OPERACIONAIS RECORRENTES	**R$ 0**	**-R$ 1.128.204**	**-R$ 13.563.519**	**-R$ 13.883.558**	**-R$ 14.415.745**	**-R$ 14.956.335**	**-R$ 15.517.198**	**-R$ 16.099.092**	**-R$ 16.702.808**	**-R$ 17.329.164**	**-R$ 17.979.007**	**-R$ 18.653.220**
Taxa de Administração	R$ 0	-R$ 85.258	-R$ 1.026.434	-R$ 1.066.493	-R$ 1.107.441	-R$ 1.148.970	-R$ 1.192.057	-R$ 1.236.758	-R$ 1.283.137	-R$ 1.331.255	-R$ 1.381.177	-R$ 1.432.971
Taxa de Gestão	R$ 0	-R$ 979.097	-R$ 11.787.118	-R$ 12.243.716	-R$ 12.712.980	-R$ 13.189.717	-R$ 13.684.331	-R$ 14.197.496	-R$ 14.729.900	-R$ 15.282.271	-R$ 15.855.356	-R$ 16.449.932
Taxa de Comercialização	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Custodiante	R$ 0	-R$ 8.000	-R$ 96.310	-R$ 100.041	-R$ 103.875	-R$ 107.770	-R$ 111.812	-R$ 116.005	-R$ 120.355	-R$ 124.868	-R$ 129.551	-R$ 134.409
BMVF	R$ 0	-R$ 818	-R$ 9.844	-R$ 10.225	-R$ 10.617	-R$ 11.016	-R$ 11.429	-R$ 11.857	-R$ 12.302	-R$ 12.763	-R$ 13.242	-R$ 13.738
CVM	R$ 0	-R$ 1.253	-R$ 15.086	-R$ 15.670	-R$ 16.270	-R$ 16.881	-R$ 17.514	-R$ 18.170	-R$ 18.852	-R$ 19.559	-R$ 20.292	-R$ 21.053
Anbima	R$ 0	-R$ 545	-R$ 6.561	-R$ 6.815	-R$ 7.076	-R$ 7.342	-R$ 7.617	-R$ 7.903	-R$ 8.199	-R$ 8.507	-R$ 8.826	-R$ 9.157
Auditoria	R$ 0	-R$ 12.500	-R$ 150.485	-R$ 156.314	-R$ 162.305	-R$ 168.391	-R$ 174.706	-R$ 181.258	-R$ 188.055	-R$ 195.107	-R$ 202.423	-R$ 210.014
Reavaliação dos Ativos	R$ 0	-R$ 11.350	-R$ 136.640	-R$ 141.933	-R$ 147.373	-R$ 152.899	-R$ 158.633	-R$ 164.582	-R$ 170.754	-R$ 177.157	-R$ 183.800	-R$ 190.693
Cartório | Outros	R$ 0	-R$ 5.000	-R$ 60.194	-R$ 62.526	-R$ 64.922	-R$ 67.357	-R$ 69.882	-R$ 72.503	-R$ 75.222	-R$ 78.043	-R$ 80.969	-R$ 84.006
CETIP	R$ 0	-R$ 2.083	-R$ 25.081	-R$ 26.052	-R$ 27.051	-R$ 28.065	-R$ 29.118	-R$ 30.210	-R$ 31.342	-R$ 32.518	-R$ 33.737	-R$ 35.002
Taxa de Escrituração	R$ 0	-R$ 4.300	-R$ 51.767	-R$ 53.772	-R$ 55.833	-R$ 57.927	-R$ 60.099	-R$ 62.353	-R$ 64.691	-R$ 67.117	-R$ 69.634	-R$ 72.245
Formador de Mercado	R$ 0	-R$ 18.000	-R$ 198.000	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO DO FUNDO	**R$ 0**	**R$ 6.717.270**	**R$ 86.629.449**	**R$ 88.301.402**	**R$ 91.719.560**	**R$ 97.333.802**	**R$ 103.849.544**	**R$ 110.749.409**	**R$ 113.512.710**	**R$ 115.239.204**	**R$ 121.106.570**	**R$ 133.092.400**
Resultado antes da Receita Financeira	R$ 0	R$ 6.717.270	R$ 86.629.449	R$ 88.301.402	R$ 91.719.560	R$ 97.333.802	R$ 103.849.544	R$ 110.749.409	R$ 113.512.710	R$ 115.239.204	R$ 121.106.570	R$ 133.092.400
DÍVIDA	**R$ 0**	**-R$ 5.612.732**	**R$ 1.169.482**	**R$ 722.589**	**R$ 274.889**	**R$ 156.757**	**R$ 156.757**	**R$ 156.757**	**R$ 156.757**	**R$ 156.757**	**R$ 156.757**	**R$ 156.757**
Amortização Juros	R$ 0	-R$ 1.193.932	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Multa de Pré-Pagamento das Dívidas	R$ 0	-R$ 5.423.100	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Receita Financeira sobre Reserva de Caixa	R$ 0	R$ 1.004.301	R$ 1.169.482	R$ 722.589	R$ 274.889	R$ 156.757	R$ 156.757	R$ 156.757	R$ 156.757	R$ 156.757	R$ 156.757	R$ 156.757
RESULTADO LÍQUIDO DO FUNDO	**R$ 0**	**R$ 1.104.538**	**R$ 87.798.932**	**R$ 89.023.992**	**R$ 91.994.449**	**R$ 97.490.559**	**R$ 104.006.302**	**R$ 110.906.166**	**R$ 113.669.467**	**R$ 115.395.961**	**R$ 121.263.327**	**R$ 133.249.157**
Retenção Fundo de Reserva	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	-R$ 2.907.392	-R$ 1.266.424	-R$ 1.280.713	-R$ 1.320.056	-R$ 1.394.335	-R$ 1.470.144	-R$ 1.594.551
Retenção Lucro Caixa	R$ 0	-R$ 1.104.538	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Taxa de Performance	R$ 0	R$ 0	-R$ 329.995	-R$ 1.901.565	-R$ 1.893.009	-R$ 1.796.970	-R$ 2.786.324	-R$ 3.497.377	-R$ 3.351.130	-R$ 2.964.620	-R$ 3.379.092	-R$ 4.979.644
Distribuição aos Cotistas	R$ 0	R$ 0	R$ 87.468.937	R$ 87.122.427	R$ 90.096.440	R$ 92.786.198	R$ 99.953.553	R$ 106.128.075	R$ 108.998.281	R$ 111.037.007	R$ 116.414.091	R$ 126.674.962
INVESTIMENTOS	**R$ 0**	**-R$ 241.443**	**-R$ 5.961.311**	**-R$ 15.390.497**	**-R$ 3.961.254**	**-R$ 2.907.392**	**-R$ 1.266.424**	**-R$ 1.280.713**	**-R$ 1.320.056**	**-R$ 1.394.335**	**-R$ 1.470.144**	**-R$ 1.594.551**
Expansão Contagem	R$ 0	R$ 0	-R$ 3.000.000	-R$ 12.000.000	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
CAPEX + FRA	R$ 0	-R$ 241.443	-R$ 2.961.311	-R$ 3.390.497	-R$ 3.961.254	-R$ 2.907.392	-R$ 1.266.424	-R$ 1.280.713	-R$ 1.320.056	-R$ 1.394.335	-R$ 1.470.144	-R$ 1.594.551
AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA	**R$ 0**	**-R$ 250.334.164**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**
Amortização da Dívida	R$ 0	-R$ 250.334.164	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
CUSTOS DA OFERTA PRIMÁRIA	**R$ 0**	**-R$ 13.315.459**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**
Registro Anbima	R$ 0	-R$ 21.276	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Registro da Oferta CVM	R$ 0	-R$ 317.314	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Taxa de Análise B3	R$ 0	-R$ 11.703	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Taxa Distribuição B3	R$ 0	-R$ 122.554	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Fee de Distribuição	R$ 0	-R$ 8.301.051	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Fee de Estruturação	R$ 0	-R$ 3.320.421	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Diligência Jurídica	R$ 0	-R$ 660.000	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Registro em Cartório RTD	R$ 0	-R$ 50.000	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Material Publicitário	R$ 0	-R$ 150.000	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Road Show	R$ 0	-R$ 100.000	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Laudos de Avaliação	R$ 0	-R$ 136.200	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Estudo de Viabilidade	R$ 0	-R$ 45.000	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Estruturação Oliveira Trust	R$ 0	-R$ 50.000	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Outras Despesas	R$ 0	-R$ 20.000	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Oferta Primária	R$ 300.000.000	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Caixa do Fundo	**R$ 300.000.000**	**R$ 28.193.472**	**R$ 22.232.161**	**R$ 6.841.664**	**R$ 2.880.410**	**R$ 2.880.410**	**R$ 2.880.410**	**R$ 2.880.410**	**R$ 2.880.410**	**R$ 2.880.410**	**R$ 2.880.410**	**R$ 2.880.410**

VAI DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

	Ano 0 Mês 0	Pré-pagamento de Dívidas Mês 1 *dez/19*	Ano 1 Mês 13 *2020*	Ano 2 Mês 25 *2021*	Ano 3 Mês 37 *2022*	Ano 4 Mês 49 *2023*	Ano 5 Mês 61 *2024*	Ano 6 Mês 73 *2025*	Ano 7 Mês 85 *2026*	Ano 8 Mês 97 *2027*	Ano 9 Mês 109 *2028*	Ano 10 Mês 121 *2029*
VALOR IMPLÍCITO DO FUNDO PARA O INVESTIDOR DA OFERTA												
Valor de Mercado dos Ativos	R$ 1.174.916.000											
Saldo Dívida Existente	-R$ 258.636.583											
Patrimônio Líquido do Fundo Antes da Oferta	**R$ 916.279.417**											
Oferta Primária	R$ 300.000.000											
Patrimônio Líquido do Fundo Após a Oferta	**R$ 1.216.279.417**											
Total da Oferta (Primária + Secundária)	R$ 500.000.000											
Custos da Emissão Primária	-R$ 13.315.459											
% de Participação da Oferta no Fundo	40,0%											
Valor Implícito do Fundo para o Investidor da Oferta	**R$ 1.249.556.246,81**											
PERPETUIDADE	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 1.641.745.206**
FLUXO DE CAIXA PARA INVESTIDOR DA OFERTA	**-R$ 1.249.556.247**	**R$ 0**	**R$ 87.468.937**	**R$ 87.122.427**	**R$ 90.096.440**	**R$ 92.786.198**	**R$ 89.953.553**	**R$ 106.128.075**	**R$ 108.998.281**	**R$ 111.037.007**	**R$ 116.414.091**	**R$ 1.771.300.578**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

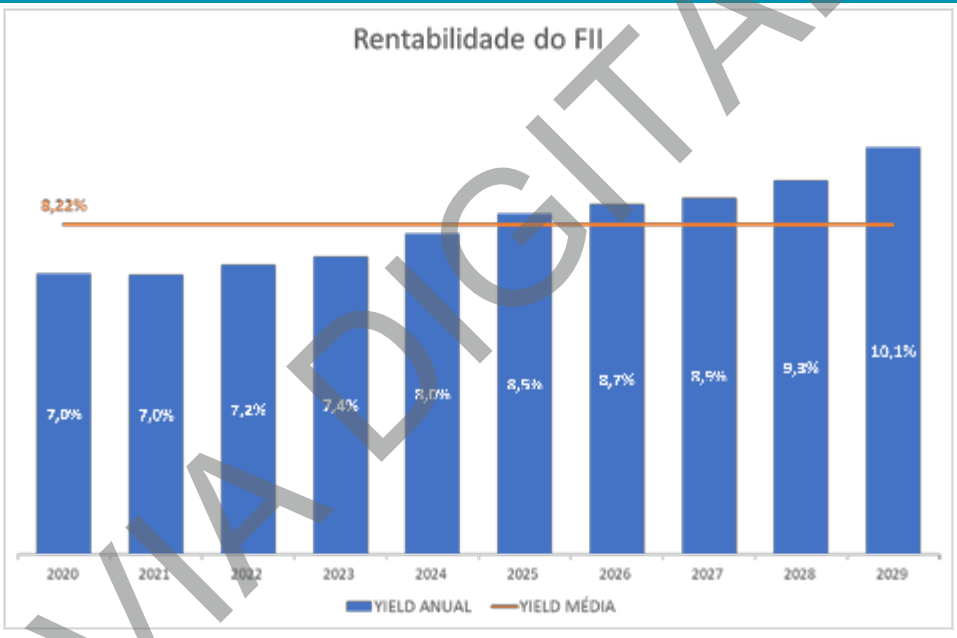
Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Resultados Obtidos

Conforme explicação anterior, uma cota adquirida na data de emissão do "FII Bresco Logística" teria, sob a ótica do Cotista, uma Taxa Interna de Retorno (TIR) da ordem de 0,8088% ao mês, equivalente a 10,15% ao ano, ao longo do período analisado.

A rentabilidade (*yield*) média estimada foi de 8,22% ao ano ao longo de 10 (dez) anos, a partir da data de término do pagamento antecipado das dívidas dos ativos.

YIELD



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Encerramento

Declaramos nos termos do Anexo I à Instrução CVM nº 472/08 que:

- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do "FII BRESCO LOGÍSTICA" ("Fundo").

Agradecemos à oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Anexos

Anexo A: Apresentação Bresco

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Introdução

VIA DIGITAL

Histórico

BRACOR

- Fundada em 2006 por Equity International e Carlos Betancourt
- Plataforma institucional de imóveis corporativos
- Venda do portfolio em 2010/2011, na maior transação do setor imobiliário do Brasil

BRESCO

- Fundada em 2011 pelo Carlos Betancourt e os sócios controladores da Natura
- Plataforma proprietária de imóveis corporativos com estratégia de investimento de longo prazo
- Entrada da Jaguar Growth Partners na sociedade em 2018

Acionistas

CARLOS BETANCOURT

equity International

BBA

OLAYAN

ROYAL GROUP

W. R. Berkley Corporation

Morgan Stanley

ANTÔNIO LUIZ DA CUNHA SEABRA

GUILHERME PEIRÃO LEAL

PEDRO LUIZ BARREIROS PASSOS

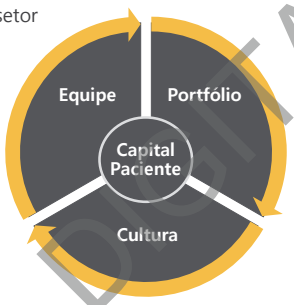
CARLOS BETANCOURT

JAGUAR GROWTH PARTNERS

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Principais Atributos

- Sócios com +30 anos de experiência no setor imobiliário[1]
- Experiência bem-sucedida ao longo de diferentes ciclos
- Executivos com longo histórico de trabalho em conjunto
- Investimento significativo nos fundos geridos (*skin in the game*)



- Qualidade institucional
- Base de clientes renomada
- Banco de terrenos diferenciado
- Geração de caixa resiliente
- Baixo perfil de risco com potencial de valorização através de expansões

- Relações bem construídas
- Seleção cuidadosa de parceiros e investimentos (qualidade é mais relevante que a quantidade)
- Busca constante por inovação e soluções eficientes
- Responsabilidade socioambiental
- Espírito empreendedor

Membro Fundador

VIA DIGITAL

[1] Carlos Betancourt e Carlos Sisti

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Certificados e Prêmios

Como **Membro Fundador do Green Building Council Brasil (GBC)**, a Bresco compartilha da missão de transformar a indústria da construção civil e a cultura da sociedade em direção à sustentabilidade, através da adoção de práticas de Green Building em um processo integrado de concepção, implantação, construção e operação de edificações e espaços construídos, contribuindo para garantir o equilíbrio entre desenvolvimento econômico, impactos socioambientais e uso de recursos naturais, além de visar a melhoria da qualidade de vida e bem-estar da atual e das futuras gerações. Historicamente, a equipe da Bresco foi responsável pela certificação de diversos empreendimentos, incluindo a primeira certificação LEED Core & Shell do Brasil e a primeira certificação LEED Gold de um galpão logístico no Brasil.

A Bresco é a primeira empresa de investimentos imobiliários no Brasil a receber a **certificação B Corporation.** O certificado reconhece a preocupação da Bresco em adotar as melhores práticas corporativas e buscar continuamente a geração de impactos positivos no meio ambiente e nas comunidades em que atua. Em 2019, a Bresco também foi reconhecida internacionalmente pela B Corporation pelo impacto positivo de seus empreendimentos com o prêmio **"Best for the World"** na categoria meio ambiente.

A Bresco foi **certificada pela Great Place To Work (GPTW)** como uma das melhores empresas para se trabalhar no Brasil. O Programa de certificação GPTW mensura, por meio de pesquisa e diagnóstico do clima organizacional, a percepção dos funcionários em relação à empresa.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Estrutura Organizacional

Estrutura Multifuncional com Competências e Habilidades Complementares

Comitê Executivo

Fundador & CEO
Carlos J. Betancourt

Dir. Desenvolvimento de Negócios Maurício Geoffroy	CFO & Relações com Investidores Rafael S. da Fonseca	Dir. Jurídica & RH Camilla O. G. N. Frussa	Dir. de Engenharia & Operações Carlos Eduardo P. Sisti
Desenvolvimento de Negócios	Análise de Investimento & Estruturação	Jurídico & Compliance	Engenharia
Marketing	Planejamento Financeiro & Relações com Investidores	Recursos Humanos	Arquitetura
	Controladoria	Suporte ao Escritório	Portfólio
	Tecnologia & Inovação		

Equipe Atual: 39 pessoas

Prospecção → **Análise e Estruturação** → **Execução** → **Gestão do Portfolio**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

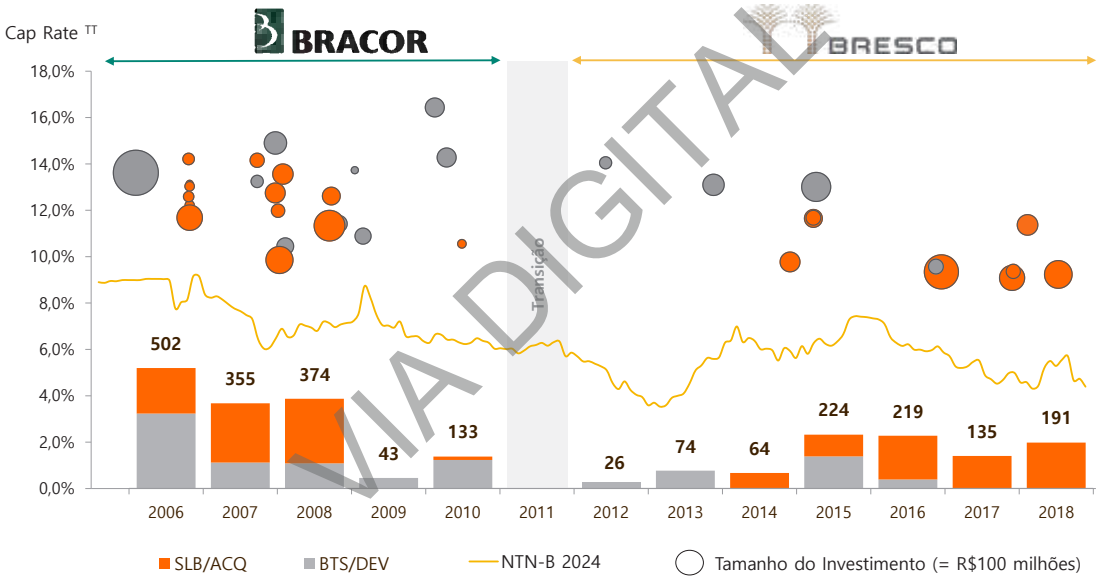
Comitê Executivo

	**Carlos Betancourt**	**Fundador & CEO**	• +30 anos de experiência no setor imobiliário • Membro do CI e do CA da Bresco, membro do CA do Green Building Council Brasil e membro do Board of Trustees da University of Notre Dame • Sócio-Fundador da Bracor, da Pátria Investimentos e da Colliers • Bacharelado em Administração de Empresas pela FGV e MBA na Pace University
	**Rafael Fonseca**	**CFO & Relações com Investidores**	• +20 anos de experiência em Investment Banking, Private Equity e setor imobiliário • Ex-membro do Comitê de Investimento (CI) e Conselho de Administração (CA) da Bresco • Janos/Pragma, Gávea Investimentos, ING Barings • Bacharelado em Administração de Empresas pela FGV e MBA em Wharton
	**Camilla Osborn**	**Diretora Jurídica & RH**	• +20 anos de experiência no setor imobiliário e mercado de capitais • Bracor (2006), Allen & Overy, Banco Itaú BBA • Bacharelado em Direito pela USP e LLM pela London School of Economics
	**Maurício Geoffroy**	**Diretor de Desenvolvimento de Negócios**	• 12 anos de experiência no setor imobiliário • Bracor (2006), Credit Suisse Hedging-Griffo, Citibank • Bacharelado em Engenharia pela Poli-USP
	**Carlos Sisti**	**Diretor de Engenharia e Operações**	• +30 anos de experiência no setor imobiliário • Bracor (2007), A. Lindenberg, US Equities Realty, BKO • Bacharelado em Engenharia pelo Mackenzie e MBA pela Poli-USP

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Track Record de Sucesso em Diferentes Ciclos

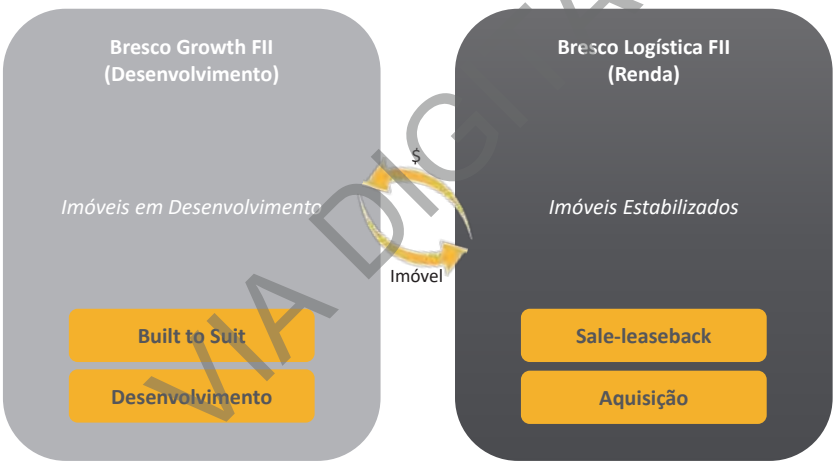


VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Plataforma Única de Investimento Imobiliário

Segregação do Portfólio por Foco de Atuação e Perfil de Risco

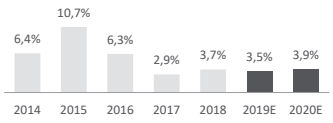


VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Cenário Econômico

Índice de Inflação: IPCA (%)

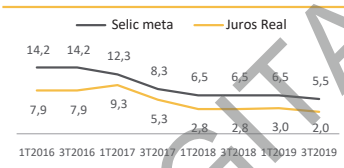


Controle sobre inflação

Níveis mais baixos de inflação desde 2006

Consensus de baixa inflação nos próximos anos

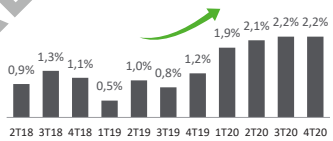
Taxa de Juros Básica: SELIC (%)



Taxas de juros mais baixas

Taxa de juros de um dígito desde jul/2017

Crescimento Trimestral do PIB

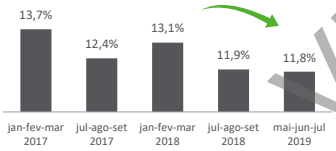


Agenda positiva de reformas

Reforma da previdência

Teto de gastos públicos

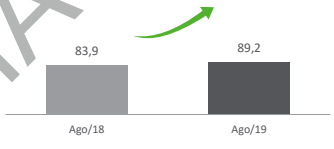
Taxa de Desemprego



Redução das taxas de desemprego

Menor taxa de desemprego como gatilho para aumento do consumo

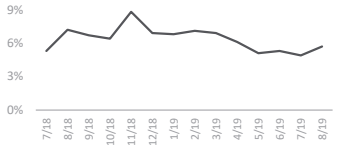
Índice de Confiança do Consumidor



Recuperação do consumo

Evolução em 2019 indicando espaço para crescimento

Crescimento da Receita de Vendas no Varejo



Vendas no varejo apresentam forte crescimento

ICVA[1] real, com ajustes de calendário

[1] Índice Cielo do Varejo Ampliado

Fonte: Colliers, Departamento de Economia Bradesco, Sistema de Expectativas BCB, IBGE, FGV IBRE, Blog Cielo, PNAD Contínua

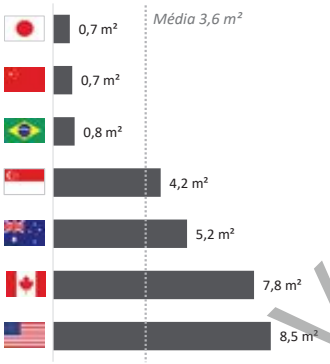
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Mercado com Elevado Potencial de Crescimento

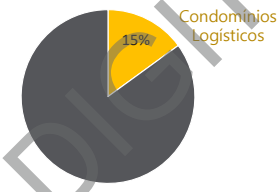
Mercado Ainda Pequeno para as Dimensões do Brasil

ABL Logístico por Domicílio Urbano

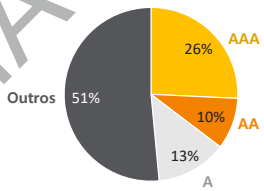


Baixa Penetração de Propriedades de Alto Padrão

Mercado Industrial & Logístico Brasil[1]
159 milhões de m²

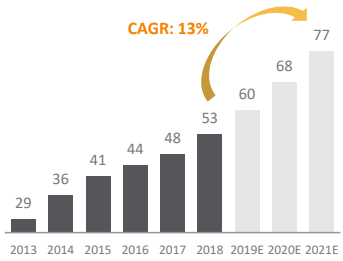


Condomínios Logísticos em SP



Mercado de E-commerce em Estágio Inicial

Evolução das Vendas Online no Brasil



R$ Bilhões

E-Commerce = 3x

mais espaço de armazenamento do que o Varejo Tradicional

[1] Inclui galpões isolados e condomínio logísticos
Fonte: Ebit, E-marketer, Colliers, CBRE

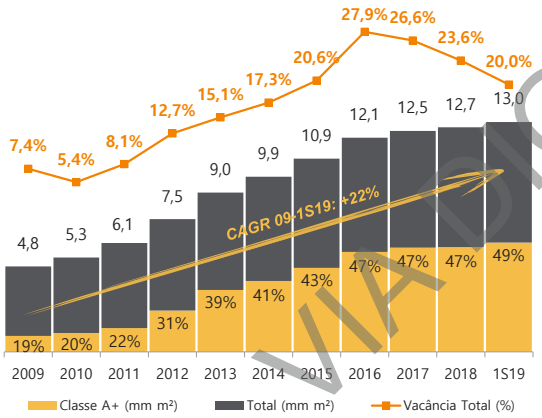
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

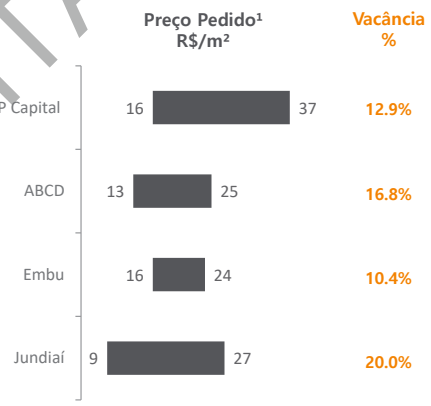
Mercado Condomínios Logísticos em São Paulo

VIA DIGITAL

Condomínios Logísticos em São Paulo



Submercados Selecionados

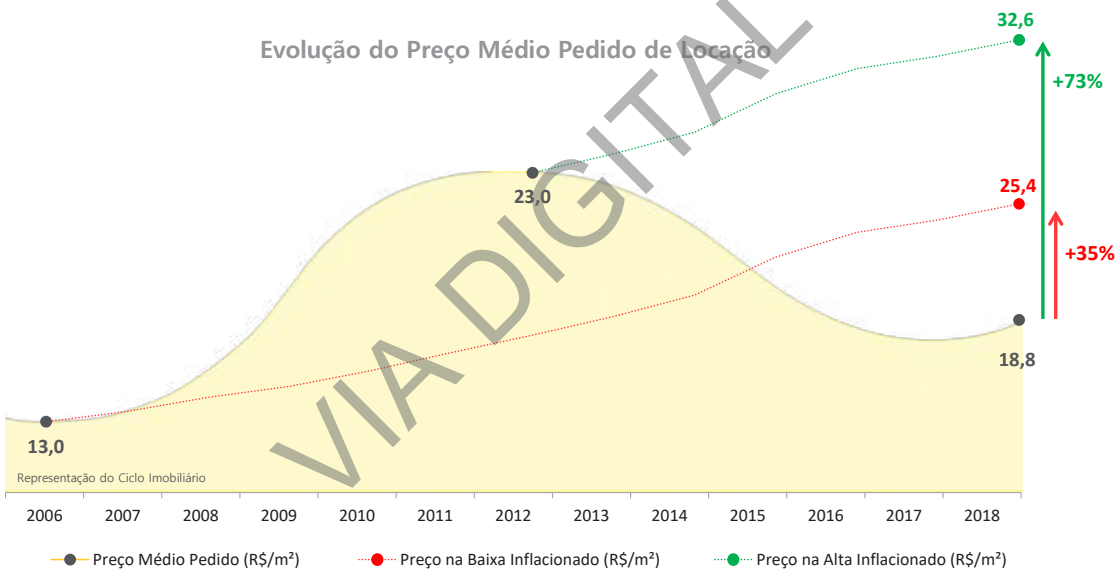


¹ Preço pedido no mercado total de condomínios logísticos (todas as classes de propriedades), Fonte: CBRE

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Mercado Condomínios Logísticos em São Paulo

Ciclo Imobiliário



VIA DIGITAL

Fonte: CBRE

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Destaques Operacionais

10
Propriedades

~375
Mil m² de ABL

~10%
Potencial de Expansão da ABL

~R$ 1,2
Bilhão de Valor de Mercado

Manutenção de Participação Relevante dos Atuais Acionistas

~R$ 100
Milhões de Receita Estabilizada

41%
da Receita na cidade de São Paulo

~81%
de Contratos Atípicos

~5,7%
Anos de Prazo Médio Remanescente de Locação

VIA DIGITAL

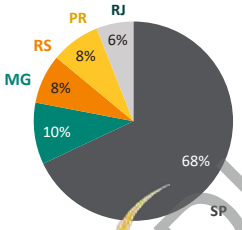
Nota: Valores até setembro de 2019.

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Portfólio Inicial

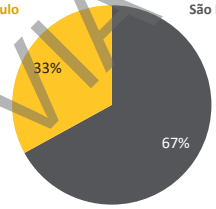
LOCALIZAÇÃO





Até 60 km
do Centro de São Paulo

Até 30 km
do Centro de São Paulo



41%

DA RECEITA PROVENIENTE DE PROPRIEDADES NA CIDADE DE SÃO PAULO

CLIENTES

GPA · Carrefour · Whirlpool · natura bem estar bem · DHL · brf · Reckitt Benckiser · FM Logistic · Bignardi papéis · COTY · B3 · magazineluiza

VIA DIGITAL

Nota: Valores até setembro de 2019.

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Portfólio Inicial



GPA CD06 São Paulo
Sale-Leaseback
São Paulo - SP
ABL: 53.765 m²
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 2,6 anos



GPA CD04 São Paulo
Sale-Leaseback
São Paulo - SP
ABL: 35.510 m²
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 3,8 anos



Whirlpool São Paulo
Sale-Leaseback
São Paulo - SP
ABL: 50.952 m²
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 10,3 anos



DHL Embu
Sale-Leaseback
Embu das Artes - SP
ABL: 7.476 m² (potencial para +5 mil m²)
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 8,2 anos



HUB Natura Itupeva
Build to Suit
Itupeva – SP
ABL: 34.845 m² (potencial para +8 mil m²)
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 9,1 anos



Bresco Itupeva
Desenvolvimento
Itupeva- SP
ABL: 38.965 m²
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 3,0 anos



Bresco Contagem
Aquisição
Contagem- MG
ABL: 61.104 m² (potencial para +10mil m²)
Vacância: 32%
Prazo Remanescente: 3,2 anos



FM Logistic Resende
Sale-Leaseback
Resende - RJ
ABL: 25.488 m² (potencial para +10 mil m²)
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 1,5 ano



FM Logistic Canoas
Sale-Leaseback
Canoas - RS
ABL: 32.871 m²
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 1,5 ano



BRF Londrina
Build to Suit
Londrina - PR
ABL: 23.173 m² (potencial para +5 mil m²)
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 13,0 anos

VIA DIGITAL

Nota: Valores até setembro de 2019.

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

GPA CD06 São Paulo





Localização

Avenida Marginal Direita do Tietê, 342

- Rod. Anhanguera: 250 m
- Rod. dos Bandeirantes: 3,4 km
- Rod. Castelo Branco: 3,8 km
- Rodoanel Mario Covas: 12 km
- Centro de São Paulo: 16 km

VIA

Fonte: Google Maps

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

GPA CD06 São Paulo





Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- Terreno: 58,8 mil m²
- ABL: 53,8 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: dez/16
- Prazo da Locação: 5 anos e 136 dias
- Tipo de Contrato: Atípico

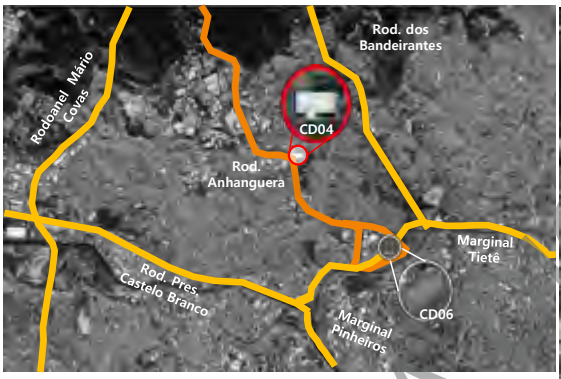
Especificações Técnicas

- Utilizado para operações "Last-mile"
- Pé direito: 12,5 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- Área Refrigerada: 3.500 m²
- 163 Docas - *Previsão para Cross Docking*
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

GPA CD04 São Paulo





Localização

Estrada Turística do Jaraguá, km 50 (acesso pela Rod. Anhanguera)

- Marginal Tietê: 4km
- Rodovia Castelo Branco: 4km
- Marginal Pinheiros: 7km
- Rodoanel Mario Covas: 7km
- Centro de São Paulo: 20km
- Aerop. de Congonhas: 23 km
- Aerop. Internacional de Guarulhos: 37km

VIA CAL

Fonte: Google Maps

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

GPA CD04 São Paulo





Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- Terreno: 100,0 mil m²
- ABL: 35,5 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: jun/18
- Prazo da Locação: 5 anos
- Tipo de Contrato: 3 anos de Atípico e 2 anos de Típico

Especificações Técnicas

- Utilizado para operações *"Last-mile"*
- Pé direito: 13 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- Previsão para *Cross-docking*
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Whirlpool São Paulo



Localização

Rua Olympia Semeraro, 381, 675 e 737 (acesso pela Rod. Anchieta)

- Entre 2 Retornos: 1,5 km / 2,8 km
- Rodoanel: 16 km
- São Paulo: 16 km



VIA D

Fonte: Google Maps

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Whirlpool São Paulo





Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- Terreno: 61,0 mil m²
- ABL: 51,0 mil m²
- Vigência do Contrato: 12 anos
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: dez/17
- Tipo de Contrato: Atípico

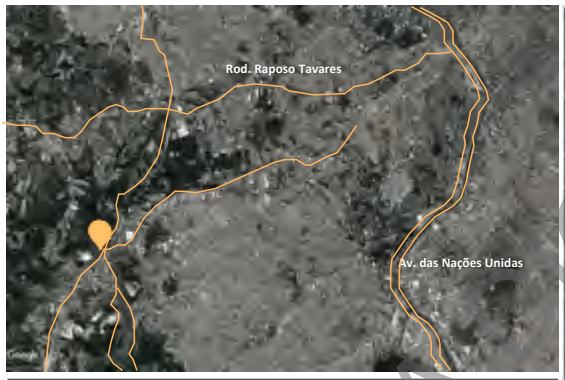
Especificações Técnicas

- Operações: Centro de Distribuição e Escritório
- Pé direito: 8 m e 10 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 20 Docas
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

DHL Embu





Localização

Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135 (acesso pela Rod. Regis Bittencourt)

- Entre 3 Retornos: 1,8 km / 1,4 km / 0,8 km
- Rodoanel: 1 km
- São Paulo: 27 km

VIA DIGITAL

Fonte: Google Maps

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

DHL Embu





¹ Locação de 7.476,58 m² de área de galpão e 10.605,17 m² de área de pátio

Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Embu das Artes-SP)
- Terreno: 31,2 mil m²
- ABL¹: 7,5 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: dez/17
- Prazo da Locação: 10 anos
- Tipo de Contrato: 5 anos de Atípico e 5 anos de Típico

Especificações Técnicas

- Pé direito: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 5 Docas
- Modulável
- Portaria Individual
- Piso nivelado a laser
- Potencial de Expansão

CÓPIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Hub Natura Itupeva



Localização

Rod. D. Gabriel Paulino Bueno Couto, 1936

- Próximo ao retorno: 1 km
- Centro de Campinas: 52 km
- São Paulo: 77 km



VIA DIGITAL

Fonte: Google Maps

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Hub Natura Itupeva





Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Itupeva-SP)
- Terreno: 142,3 mil m²
- ABL: 34,8 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: nov/13
- Prazo da Locação: 15 anos
- Tipo de Contrato: Atípico

Especificações Técnicas

- LEED Silver
- Pé direito: 13 m e 19 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 15 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Bresco Itupeva



Localização

Rod. D. Gabriel Paulino Bueno Couto, 1606

- Próximo ao retorno: 1 km
- Centro de Campinas: 52 km
- São Paulo: 77 km



Fonte: Google Maps

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Bresco Itupeva





Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Itupeva-SP)
- Terreno: 75,0 mil m²
- ABL: 39,0 mil m²
- Ocupação: 100%
- Data de Vigência Reckitt Benckiser: out/22
- Data de Vigência Bingardi: fev/23
- Tipo de Contrato: Típico

Especificações Técnicas

- Pé direito: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 40 Docas
- Modulável
- Portaria compartilhada
- Piso nivelado a laser

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Bresco Contagem

COTY magazineluiza Carrefour





Localização

Av. Wilson Tavares Ribeiro 1.651

- Aeroporto Internacional Tancredo Neves: 43 km
- Retorno: 3 km
- Belo Horizonte: 19 km
- Betim: 27 km
- Juiz de Fora: 272 km

VIA VIRTUAL

28

Fonte: Google Maps

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

Bresco Contagem

COTY magazineluiza Carrefour





Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Contagem-MG)
- Terreno: 215,8 mil m²
- ABL: 61,1 mil m²
- Ocupação: 68%
- Data de Vigência Coty: dez/20
- Data de Vigência GHT: mai/23
- Data de Vigência Mag. Luiza: jan/22
- Data de Vigência Bcube: fev/21
- Data de Vigência Carrefour: dez/23
- Tipo de Contrato: Típico

Especificações Técnicas

- Pé direito: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 84 Docas
- Modulável
- Portaria compartilhada
- Piso nivelado a laser

DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

FM Logistic Resende





Localização

Rod. Presidente Dutra (BR 116) Km 298

- Retorno: 1 km
- Rio de Janeiro: 158 km
- São Paulo: 278 km

VIA

Fonte: Google Maps

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

FM Logistic Resende





Características do Imóvel

- Galpão Logístico (Resende-RJ)
- Terreno: 50,0 mil m²
- ABL: 25,5 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: mar/15
- Prazo da Locação: 6 anos
- Tipo de Contrato: Atípico

Especificações Técnicas

- Pé direito: 13 m
- Capacidade do piso: 5 ton/m²
- 48 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

FM Logistic Canoas



Localização

Avenida Tabai-Canoas (BR 386), 1200

- Entre 2 retornos: 0,7 km / 1,3 km
- Porto Alegre: 20 km



VIA PÚBLICA

Fonte: Google Maps

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

FM Logistic Canoas





Características do Imóvel

- Galpão Logístico (Canoas-RS)
- Terreno: 51,4 mil m²
- ABL: 32,9 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: mar/15
- Prazo da Locação: 6 anos
- Tipo de Contrato: Atípico

Especificações Técnicas

- Pé direito: 13 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 60 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser
- Previsão para *Cross-docking*

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

BRF Londrina



Localização

Avenida Saul Elkind (sem número)

- Entre 2 retornos: 0,4 km / 2,5 km
- Aeroporto de Londrina: 12 km
- Curitiba: 424 km
- São Paulo: 527 km



VIABILIDADE

Fonte: Google Maps

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8

BRF Londrina





Características do Imóvel

- Galpão Logístico Refrigerado (Londrina-PR)
- Terreno: 101,6 mil m²
- ABL: 23,2 mil m²
- Prazo de Locação: 13 anos contados da data de início da locação
- Previsão do Início da Locação: Outubro/2019
- Tipo de Contrato: Atípico

Especificações Técnicas

- Pé direito: 12,8 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 29 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFAAA093-1BDC-4CAF-9B6E-D6B4487DBEE8



VIA DIGITAL

ANEXO VI

Laudos de Avaliação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

CUSHMAN & WAKEFIELD



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário

FINALIDADE: Fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM

PROPRIEDADE: Galpão ocupado pela FM Logistic, localizado na Rodovia BR-386, Nº 1.200 - Canoas/RS

DATA: 07 de agosto de 2019

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 07 de agosto de 2019.

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620 - 4º andar
0455-000 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do galpão logístico situado na Rodovia BR 386, nº 1.200, Canoas/RS.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 81 páginas. Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta"), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de julho de 2019:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620 - 4º Andar.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 67.100.000,00 (Sessenta e Sete Milhões e Cem Mil Reais)	R$/m² 2.041,27
Valor de Liquidação Forçada	R$ 56.476.000,00 (Cinquenta e Seis Milhões Quatrocentos e Setenta e Seis Mil Reais)	R$/m² 1.718,08

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by: Diego Melo 8B240628AA634EF...

Diego Melo
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF9306334DE...

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil DE5F56EAC568434...

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, logístico, galpão, monousuário
Endereço:	Rodovia BR-386, nº 1.200, Canoas/RS
Data da avaliação:	22 de julho de 2019
Data da inspeção:	11 de julho de 2019
Objetivo:	Determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada**
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-19-66032-900393e

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
Terreno:	Testada:	254,01 m (conforme matrícula 91.971)
	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Regular
	Área:	51.400,12 m² (conforme levantamento planialtimétrico)
	Descrição:	Trata-se de um imóvel urbano logístico, locado para a FM Logistic
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
FM Logistic:	Área Construída Total:	32.871,61 m² (conforme quadro de áreas fornecido pelo cliente)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente (análise física):	18 anos
	Vida Remanescente (análise física):	Entre 42 e 62 anos
	Vida Útil (critério para análise física):	Entre 60 e 80 anos
	Vida Remanescente (análise contábil):	42 anos
	Vida Útil (critério para análise contábil):	60 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	A localização do imóvel é favorecida pela proximidade da Avenida Getúlio Vargas, que interliga o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus e trem) e privado (automóveis em geral).	
Vizinhança:	O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação predominantemente industrial / logística, composta por galpões industriais de médio porte, áreas de plantio de arroz e, também, áreas residenciais.	
Infraestrutura logística:	Além do sistema rodoviário, o Aeroporto Internacional Salgado Filho de Porto Alegre/RS localiza-se a aproximadamente 12,4 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 15 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).	
Transporte:	Transporte rodoviário público e privado.	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	
DOCUMENTAÇÃO		
Registros:	Registro de Imóveis de Canoas sob a matrícula nº 91.971	
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 00.0000.0.0013.4966 e 00.0000.0.0010.2100	
Outros:	Projeto arquitetônico com quadro de áreas, levantamento planialtimétrico, quadro de áreas, *Rent Roll* (informações dos contratos de locação)	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

ZONEAMENTO	
Zona:	ZUI - Zona de Uso Industrial
Uso:	Comércio varejista de médio-baixo, médio e alto impactos; serviços, apenas oficinas; equipamentos urbanos comunitários, apenas os relacionados com indústrias; comércio atacadista; transporte, logística e indústria
Taxa de Ocupação:	75%
Coeficiente de aproveitamento	Coeficiente de Aproveitamento máximo: 1,5 vezes a área de terreno

MERCADO

Localizado na Rodovia Governador Leonel de Moura Brizola (BR-386), com fácil acesso à Avenida Getúlio Vargas, o imóvel encontra-se em uma região com presença industrial, comercial e áreas ocupadas pelo plantio de arroz.

A disponibilidade de terrenos na região é considerada média, com um número relevante de ofertas e áreas ainda pouco adensadas. De acordo com o levantamento do departamento de Market Research da Cushman & Wakefield, observou-se um pequeno aumento nos índices de vacância no mercado de locação de galpões no estado, que usualmente sinaliza uma queda da demanda. Entretanto, vale mencionar que a oferta de galpões disponível na região possui, em sua maioria, padrão inferior à propriedade em estudo.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 150,72 e R$ 265,00/m², com áreas variando entre 13.452,00 m² e 26.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 9,89/m² e R$ 18,96/m² com áreas variando entre 899,00 m² e 11.644,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ Pouca disponibilidade de imóveis logísticos de qualidade semelhante ao imóvel em estudo; ▪ Fácil acesso às principais rodovias da região, garantindo atratividade e favorecendo o uso logístico; e ▪ A propriedade está bem conservada, tendo sido reformada em 2009.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ O entorno imediato do imóvel é ocupado por plantio de arroz e apresenta pouco desenvolvimento; e ▪ O mercado de imóveis logísticos de Canoas compete com mercado maiores e mais consolidados, como o de Cachoerinha e Gravataí.

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda:	R$ 67.100.000,00 (Sessenta e Sete Milhões e Cem Mil Reais)	R$/m² 2.041,27
Valor de Liquidação Forçada:	R$ 56.476.000,00 (Cinquenta e Seis Milhões Quatrocentos e Setenta e Seis Mil Reais)	R$/m² 1.718,08

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA

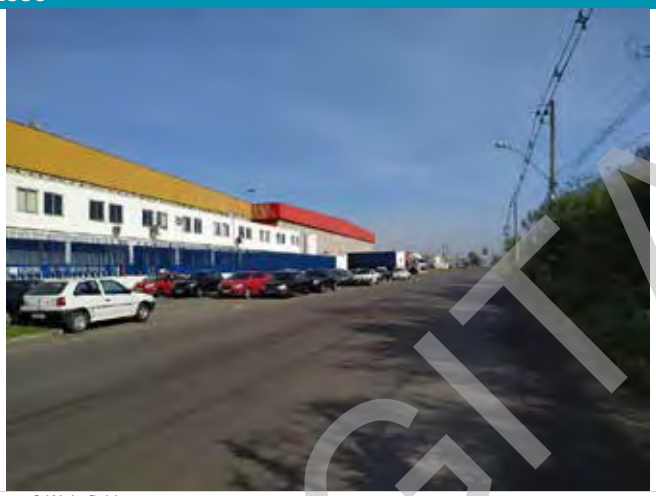


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA EXTERNA ADMINSTRATIVO

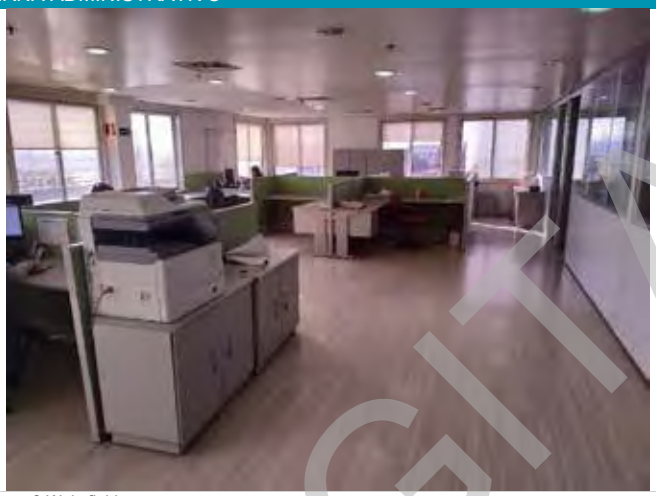


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

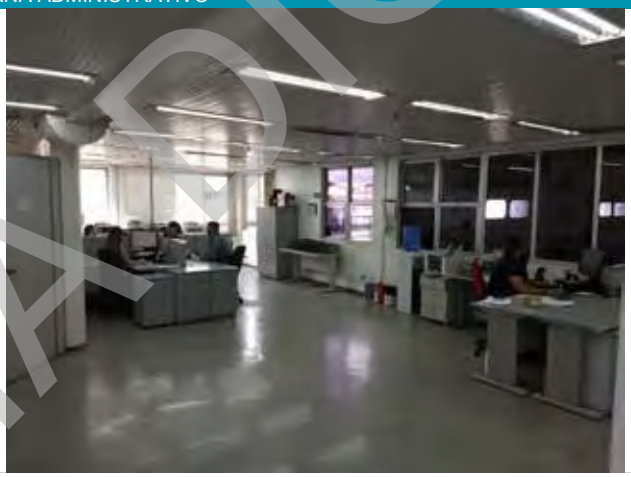
DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

VISTA INTERNA ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA ADMINISTRATIVO

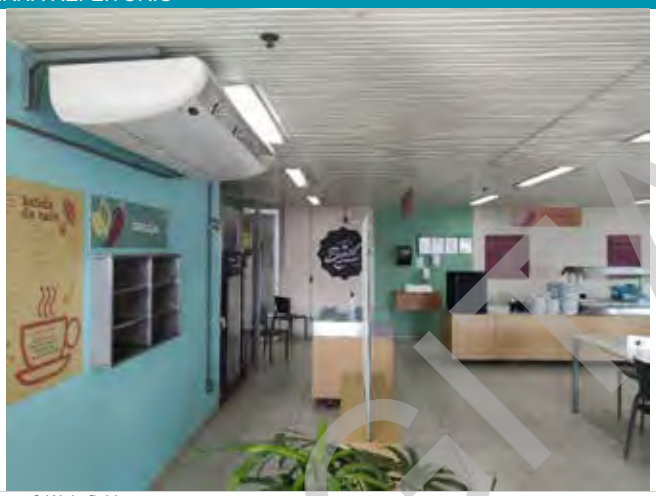


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

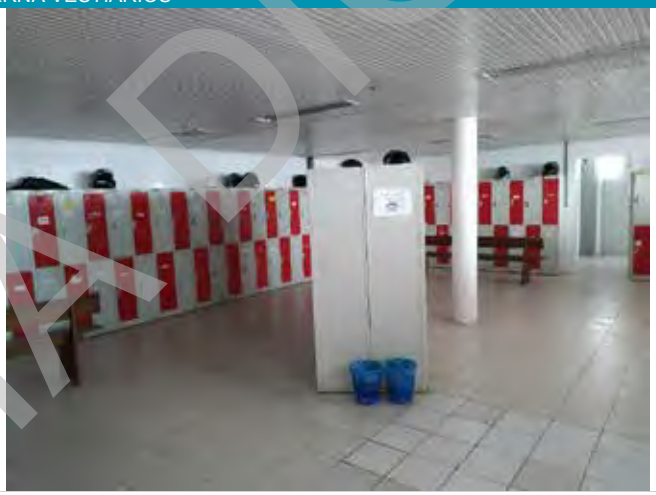
DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

VISTA INTERNA REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA VESTIÁRIOS



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

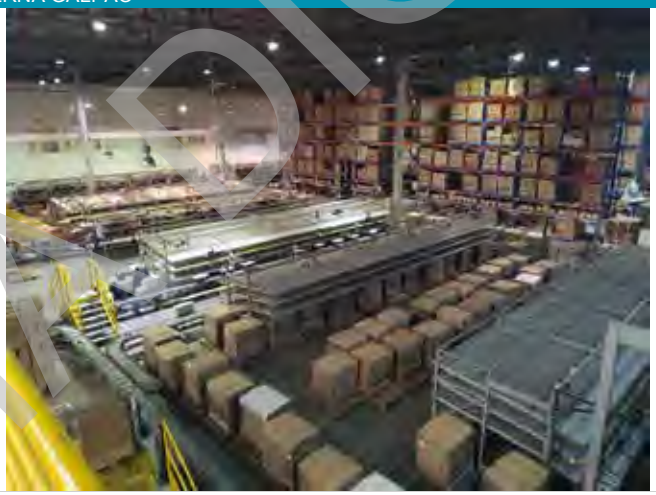
DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

VISTA INTERNA GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GALPÃO

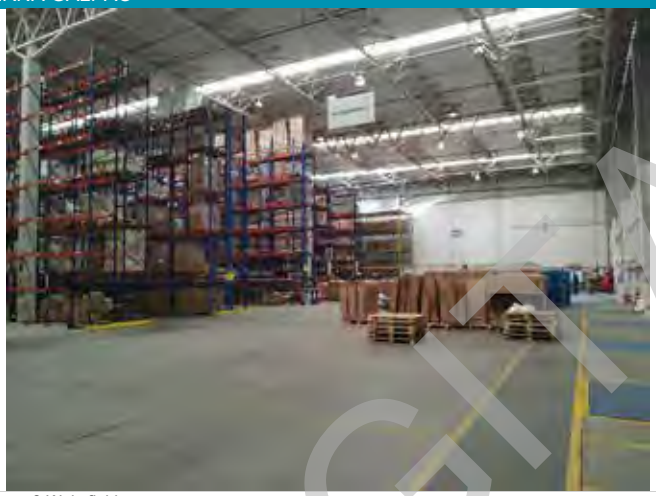


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

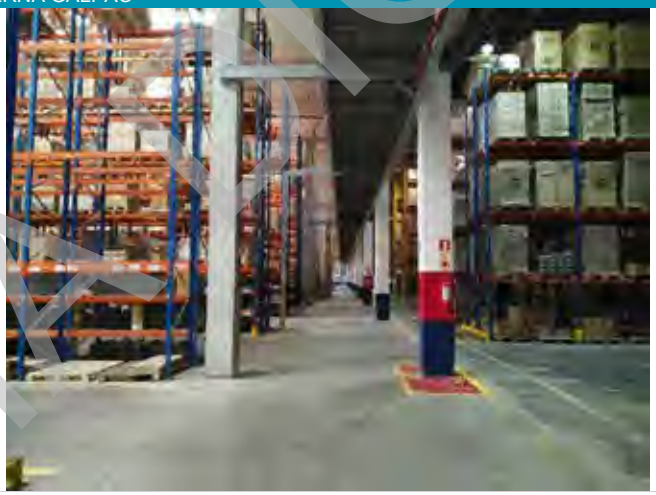
DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

VISTA INTERNA GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XIII
INTRODUÇÃO 15
OBJETO 15
OBJETIVO 15
FINALIDADE 15
DESTINATÁRIO 15
DIVULGAÇÃO DO LAUDO 15
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 15
DOCUMENTAÇÃO 16
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 16
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 17
ASPECTOS GERAIS 18
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 18
ACESSO 18
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 18
CONCLUSÃO 19
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 20
MERCADO DE CANOAS 25
OFERTA E DEMANDA 25
PREÇOS PRATICADOS 26
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 26
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 27
DESCRIÇÃO DO TERRENO 27
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 29
QUADRO DE ÁREAS 31
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO 31
ZONEAMENTO 32
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 33
AVALIAÇÃO 34

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

PROCESSO DE AVALIAÇÃO 34
METODOLOGIA 34
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 37
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 46
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENTA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 55
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL 56
TAXA DE DESCONTO 56
MÉTODO EVOLUTIVO 61
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 61
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES 69
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 71
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 72
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 73
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 78
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 81
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... A

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão localizado na Rodovia BR 386, nº 1.200, Canoas - RS.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins contábeis, auditoria, determinação de valor justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante.

Divulgação do Laudo

Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 22 de julho de 2018;
- Data da vistoria da propriedade: 11 de julho de 2018.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

MATRÍCULA	
Número do Registro:	91.971
Cartório:	Registro de Imóveis de Canoas
Data da Matrícula:	3 de julho de 2018
Endereço do imóvel:	Avenida McLane - São Luís, Canoas/RS
Proprietário:	BRES CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Área Construída (m²):	32.871,61
Área de Terreno (m²):	56.326,90

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU		
Número de Contribuinte:	00.0000.0.0013.4966	00.0000.0.0010.2100
Prefeitura:	Canoas - RS	Canoas - RS
Ano Base do Documento em Referencia:	2019	2019
Proprietário:	FM PROPERTIES DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILÁRIO	FM PROPERTIES DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILÁRIO
Valor Venal do Imóvel (R$):	1.535.596,61	10.799.443,92
Valor do Imposto a Pagar (R$):	9.494,77	58.232,42

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Projeto arquitetônico com quadro de áreas, levantamento planialtimétrico, quadro de áreas, Rent Roll (informações dos contratos de locação)

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se “FM Logistic Canoas” e está situada na Rodovia BR 386, nº 1.200, Canoas - RS.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 2,0 km da Estação São Luís/Ulbra;
- 2,6 km da Estação Mathias Velho;
- 3,4 km do Canoas Shopping Center;
- 4,5 km do Centro de Canoas;
- 19,7 km de Porto Alegre-RS; e
- 12,4 km do Aeroporto Internacional Salgado Filho de Porto Alegre/RS.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no município de Canoas que faz parte da região metropolitana de Porto Alegre no estado do Rio Grande do Sul.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População**: A população de Canoas de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 323.827 habitantes, com população estimada em 2018 de 344.957 habitantes (IBGE);
- **Forças**: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com do Aeroporto Internacional de Porto Alegre.

Ocupação circunvizinha

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação predominantemente industrial / logística, composta por galpões industriais de médio porte, áreas de plantio de arroz e áreas residenciais.

Acesso

Nível regional

O município de Canoas faz parte da região metropolitana de Porto Alegre no Estado do Rio Grande do Sul. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias BR-116; BR-290; BR-386; BR-448; RS-118.

Nível municipal

O imóvel está localizado na porção norte do município. Os principais acessos viários a essa região são a Avenida Getúlio Vargas e a Rodovia BR-386.

Nível local

A Rodovia BR-386 é asfaltada e possui duas faixas de rolamento em cada sentido.

Seu estado de conservação é bom.

Não possui inclinação o que beneficia o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel não dispõe de transporte público.

Infraestrutura logística

Além do sistema rodoviário, o Aeroporto Internacional Salgado Filho de Porto Alegre/RS localiza-se a aproximadamente 12,4 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 15 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Conclusão

Apesar da região de Canoas apresenta bons acessos e é favorecida pela proximidade ao Aeroporto Internacional de Porto Alegre. Ainda assim, a região concorre com mercados mais consolidados como o de Gravataí e Cachoerinha.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Análise Mercadológica

O primeiro trimestre de 2019 foi marcado por dois extremos, no início do ano as expectativas eram de uma recuperação forte, porém com o passar do trimestre a economia foi perdendo sua principal aliada que era até o momento era o otimismo. Diante de um cenário político adverso, o primeiro trimestre do ano foi marcado por uma retração na ordem de -0,2% no PIB e aumento do desemprego.

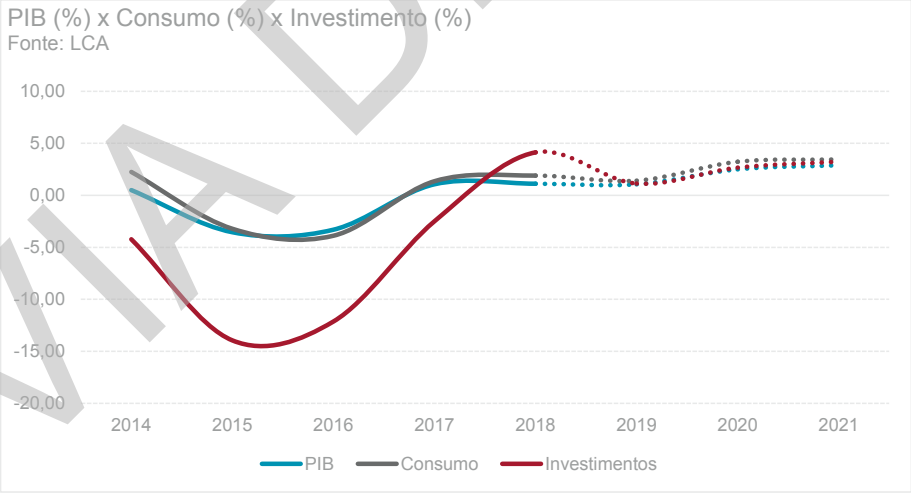
PIB

As projeções no início do ano indicavam um crescimento do PIB na ordem de 2,27%, grande parte explicada pelo otimismo que foi gerado pelo resultado das eleições presidenciais. Contudo no caminho para tornar o otimismo em resultados efetivos existem grandes reformas a serem aprovadas, reformas estas que até o fim do primeiro trimestre ainda não tinham sido sequer enviadas as comissões. Diante deste cenário o sentimento comum de uma melhora na economia foi perdendo força, e culminou com um recuo do PIB no primeiro trimestre de -0,2%.

As projeções mais atualizadas, já estimam um crescimento do PIB anual na ordem de 1,06%, menor do que o visto em 2017.

Consumo

O consumo das famílias, que é o principal motor do PIB, uma vez que representa 64% na demanda agregada, foi projetado no início do ano com um crescimento de 2,7%, decorrente de um cenário de juros baixos, desemprego diminuindo e inadimplência também em queda. Contudo, com a desaceleração da economia as últimas projeções apontam para um cenário de crescimento do consumo das famílias na ordem de 1,4%.



VIA DIGITAL

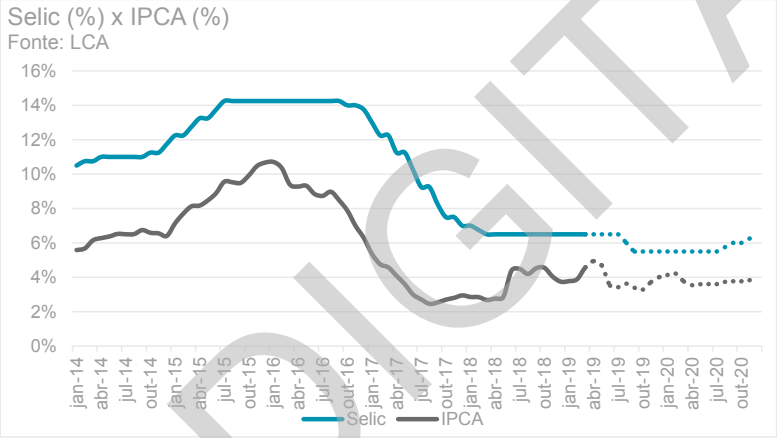
DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Contas públicas

Taxa Selic e inflação

O Copom iniciou uma política de redução da taxa Selic ao longo de 2017 e 2018, até atingir o patamar de 6,5% a.a. no final de 2018 - o menor nível da taxa de juros de todos os tempos. Esta taxa continuou a mesma até o fim de março.

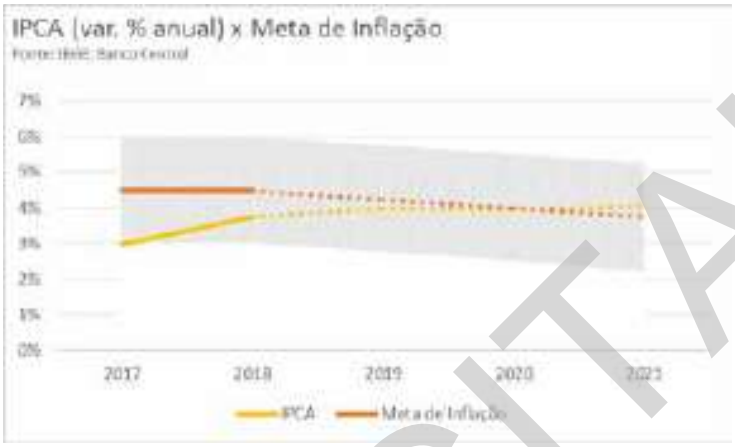
Durante o 1º trimestre de 2019 muito se especulou sobre uma redução na Selic, para destravar a economia, oferecendo crédito mais barato.



O IPCA, voltou para dentro da meta em 2018 quando fechou em 3,75%, e segundo as projeções mais recentes deve caminhar cada vez mais para o centro da meta, que é 4,25%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

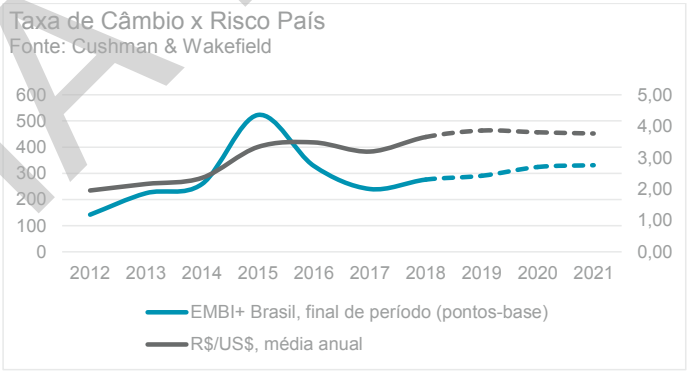


Câmbio e risco-país

A cotação R$/US$ média do primeiro trimestre de 2019 foi de R$3,77 devido tanto a fatores internos como externos. Por fatores internos, entende-se a incerteza decorrente do processo de aprovação de reformas importantes para destravar a economia ainda neste ano, bem como os fatores externos, entende-se o aumento da taxa de juros americanas pelo Federal Reserve (Fed), e a guerra comercial entre Estados Unidos e China.

O índice de risco-Brasil calculado pelo JP Morgan atingiu 276 no final de 2018, e mesmo diante de um cenário cada vez mais incerto teve uma redução de 29 pontos, atingindo 247 no final de março de 2019.

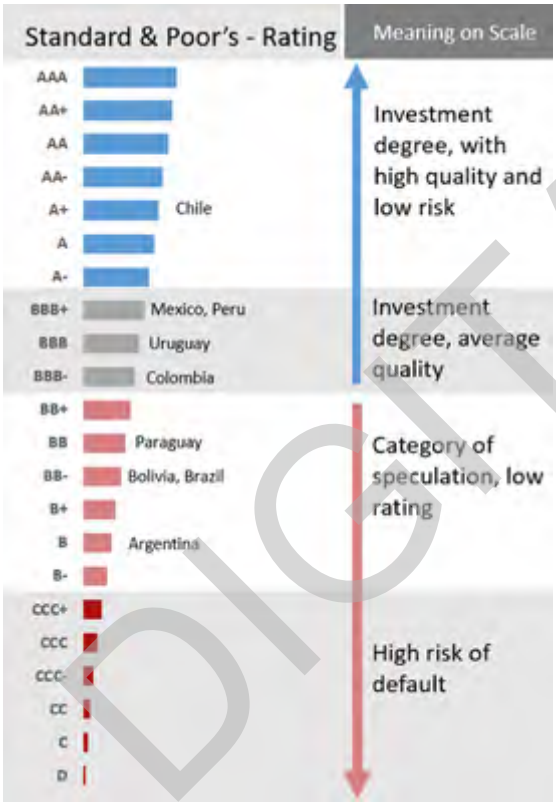
O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:



Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187



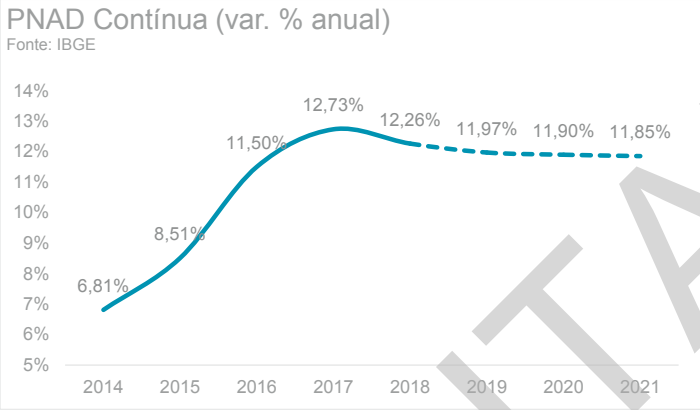
Mercado de trabalho

O mercado de trabalho apresentou em 2017, a maior taxa de desemprego já registrada (12,7%). Após este ápice a curva voltou a cair e o desemprego fechou 2018 em 12,2%. Porem contra as expectativas que foram construídas no início de 2019 de que a curva de desemprego continuasse a cair, o primeiro trimestre de 2019 fechou com uma taxa de 12,7% novamente, voltando aos patamares de 2017.

Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.

VIA DIGITAL

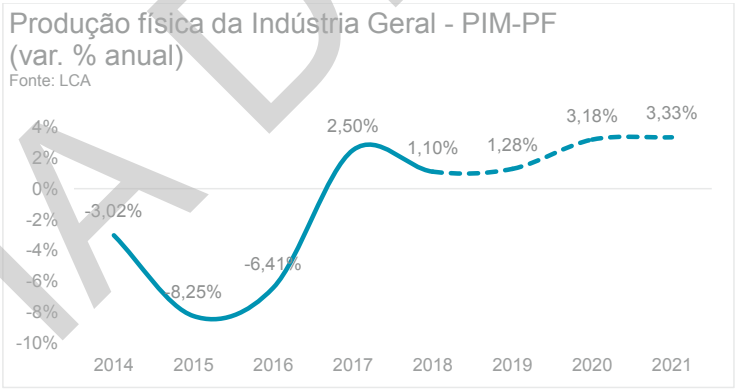
DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187



Atividade industrial

A atividade industrial é um dos principais indicadores relacionados à ocupação de galpões tanto no que se refere a produção como também a estocagem. A Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,1% em 2018.

No primeiro trimestre de 2019 a produção física apresentou um recuo de -2,2%. Porém as projeções para o final do ano ainda são de um crescimento em relação a 2018.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Projeções para a economia brasileira

Atividade Econômica

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PIB Real, %	0.5	-3.55	-3.31	1.06	1.11	1.06	2.49	2.88
Taxa de Desemprego, %	6.82	8.52	11.51	12.74	12.26	11.97	11.90	11.85
Empregos Brasil, #	152,714	-1,625,551	-1,371,363	-123,428	421,078	810,961	734,007	818,404
Empregos em Escritórios, #								
São Paulo	27,307	-35,588	-46,851	3,050	47,640	52,441	58,724	70,095
Rio de Janeiro	1,518	-34,311	-48,340	-12,304	2,374	9,259	10,959	16,493
Volume Varejo, %	2.23	-4.34	-6.25	2.09	2.28	2.51	4.90	4.75
Produção Industrial, %	-3.02	-8.24	-6.41	2.49	1.09	1.28	3.17	3,32
IPCA, %	6.41	10.67	6.29	2.95	3.75	4.01	3.96	4.05
IGP-M, %	3.69	10.54	7.17	-0.52	7.54	6.49	4.82	4.55
IPA-M, % (60%)	2.13	11.19	7.63	-2.54	9.42	7.81	5.25	4.52
IPC-M, % (30%)	6.77	10.23	6.26	3.13	4.12	4.10	4.04	4.19
INCC-M, % (10%)	6.74	7.22	6.34	4.03	3.97	4.03	4.01	5.84
SELIC, %	11.75	14.25	13.75	7	6.50	5.50	6.50	8.25
R$/US$ (fim de período)	2.66	3.9	3.26	3.31	3.87	3,80	3,78	3,78
EMBI+ Brasil (fim de período)	259	523	328	240	276	290	324	331

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (maio/19)

Mercado de Canoas

O município de Canoas faz parte da região metropolitana de Porto Alegre, sendo beneficiado da proximidade das demais cidades e do fácil acesso ao aeroporto internacional da capital.

Sua principal atividade econômica está ligada aos setores industrial e comercial, o que favorece o desenvolvimento do mercado logístico na região. Apesar disso, ainda são encontradas grandes áreas ao longo das principais rodovias que são ocupadas pelo plantio de arroz. Em vista disso, ainda existe um grande potencial de desenvolvimento desse mercado como ocorreu em Gravataí e Cachoeirinha.

Oferta e demanda

A disponibilidade de terrenos na região é considerada média, com um número relevante de ofertas e áreas ainda pouco adensadas. De acordo com o levantamento do departamento de Market Research da Cushman & Wakefield, observou-se um pequeno aumento nos índices de vacância no mercado de locação de galpões no estado, que usualmente sinaliza uma queda da demanda. Entretanto, vale mencionar que a oferta de galpões disponível na região possui, em sua maioria, padrão inferior ao da propriedade em estudo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 150,72 e R$ 265,00/m², com áreas variando entre 13.452,00 m² e 26.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 9,89/m² até R$ 18,96/m² com áreas variando entre 899,00 m² e 11.644,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

O entorno imediato da propriedade é marcado por grandes áreas destinadas ao plantio de arroz, com pouca atratividade construtiva apesar do bom acesso oferecido pela Rodovia BR-386. Apesar disto, a propriedade oferece um padrão construtivo superior à boa parte do mercado de galpões da região, conforme evidenciado ao longo das pesquisas realizadas, que juntamente com as facilidades de acesso, favorecem a atratividade do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 51.400,12 m²;
- Acesso: A localização do imóvel é favorecida pela proximidade da Avenida Getúlio Vargas, que interliga o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus e trem) e privado (automóveis em geral).

  O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidencias do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- Utilidade pública: A região possui a selecione. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



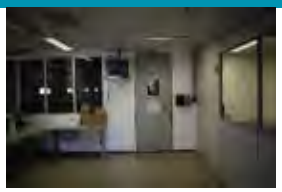
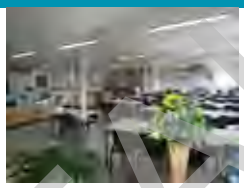
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através do levantamento planialtimétrico fornecido pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

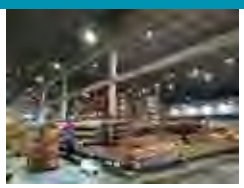
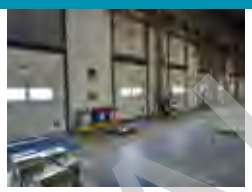
Descrição das construções e benfeitorias

ESCRITÓRIOS – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES		
		
Itens	Características	
Composição	Térreo	Refeitório, cozinha, lavanderia, cozinha, depósito, vestiários, portaria, ambulatório e supervisão operacional.
	Mezanino	Sala de treinamento, área da administração, Sesmit, Recursos Humanos, sala de reunião, sala do gerente, sala da diretoria, copa e sanitários.
Estrutura	Concreto armado	
Fachada	Fechamento em alvenaria estrutural, pintura látex e vidros	
Esquadrias	Alumínio basculante e madeira	
Circulação Vertical	Escadas	
Ar condicionado	Split	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores e hidrantes	
Segurança Patrimonial	Segurança privada	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Cerâmico e cimento queimado	
Paredes	Pintura látex branca e azulejos	
Forros	Termo acústico, placas em PVC e gesso acartonado com pintura PVA látex branco	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

GALPÃO – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

Itens	Características	
Composição	Térreo	Pavilhão com área de estoque / armazenagem.
	Mezanino	Salas de escritório
Estrutura	Concreto armado	
Fachada	Pintura em látex, vidros lisos e espelhados	
Esquadrias	Alumínio	
Cobertura	Estrutura e telha metálica	
Circulação Vertical	Escadas metálicas	
Ar condicionado	Presente nos escritórios do mezanino	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores e hidrantes	
Segurança Patrimonial	Segurança privada	
Pé-direito	12 metros	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Cerâmica e concreto (alta resistência)	
Paredes	Pintura látex branca, alvenaria estrutural	
Forros	Placas de PVC (nas salas de escritório)	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	51.400,12	Levantamento Planialtimétrico
ÁREA CONSTRUÍDA		
ESTOQUE SECO	7.671,69	
ESTOQUE DE PRODUÇÃO	1.415,51	
ESTOQUE DE PRODUÇÃO	2.278,98	
ÁREA COBERTA	610,00	
ESCRITÓRIOS	1.878,41	
PORTARIA	50,06	
CASA DE MÁQUINAS	112,50	
ESTOQUE SECO	14.101,90	Quadro de áreas
ÁREA COBERTA ABERTA	624,00	
PORTARIA	27,25	
ESTOQUE	3.863,11	
PORTARIA	43,30	
SL TRANSP/ SL MOTORISTAS/PORTARIA	180,30	
CASA DE BOMBAS - EXISTENTE (AMPLIAÇÃO)	14,60	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**32.871,61**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Canoas são determinadas pela Lei 5.961 2015, a qual "Institui o plano diretor urbano ambiental de Canoas, dispõe sobre o desenvolvimento urbano no município e dá outras providências".

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZUI - Zona de Uso Industrial**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Canoas

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZUI - Zona de Uso Industrial

Usos:

Comércio varejista de médio-baixo, médio e alto impactos; serviços, apenas oficinas; equipamentos urbanos comunitários, apenas os relacionados com indústrias; comércio atacadista; transporte, logística e indústria.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,75; e
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1,50, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 1,50 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura Municipal de Canoas.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto." (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização." (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis." (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos." (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, com base no Valor de Mercado para Locação determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para determinação do **Valor de Mercado para Venda**. Para aferição do valor optamos pelo “Método Evolutivo”.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando}\right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

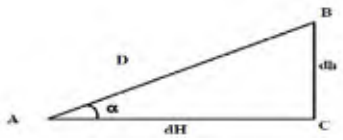
Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC)\ -(CA\ \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Nova	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
Valor Unitário (R$/m²)	16,69
Área CONSTRUÍDA	32.871,61
Valor de Mercado para Locação (R$)	**548.731,42**

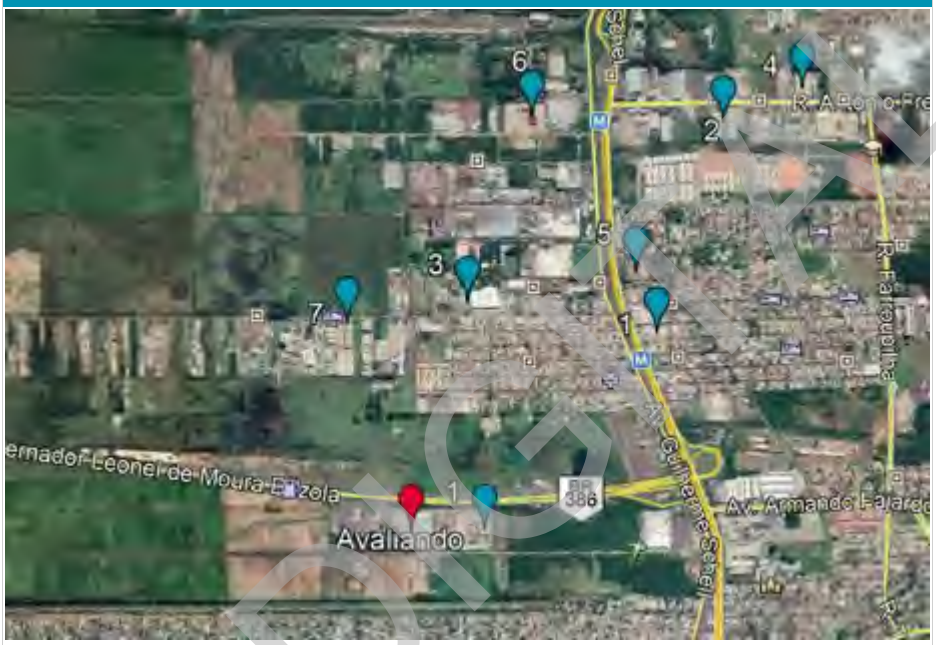
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187



Amostra Nº 1

A propriedade denominada Condomínio Laradon localiza-se na Condomínio Laradon Avenida Mclane, 1106 - Canoas/RS, distante aproximadamente 0,4 km do avaliando, possui 1.500,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 10,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 16,27/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8,5 m e capacidade do piso de 4 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade denominada Condomínio Ozanan localiza-se na Condomínio Ozanan Avenida Antônio Frederico Ozanan, 555 - Canoas/RS, distante aproximadamente 2,5 km do avaliando, possui 899,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 9,89/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 15,83/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187



Amostra Nº 3

A propriedade denominada Condomínio São Luís localiza-se na Rua Interna de Empresa, 41 - Canoas/RS, distante aproximadamente 1,0 km do avaliando, possui 5.800,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,96/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 20,22/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Antônio Frederico Ozanan, 1060, Brigadeira - Canoas/RS, distante aproximadamente 3,0 km do avaliando, possui 11.644,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 10,31/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 15,73/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Avenida Getúlio Vargas - São José, Canoas/RS, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 7.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 10,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 16,47/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rua João Goulart, 281, Industrial - Canoas/RS, distante aproximadamente 2,0 km do avaliando, possui 3.900,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 12,82/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 18,12/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187



Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Berto Cirio, São Lucas - Canoas/RS, distante aproximadamente 1,0 km do avaliando, possui 4.400,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 10,23/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 14,23/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO								
	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	FM Logistic Canoas Rodovia BR 386, nº 1200, Canoas/RS	32.871,61	-	-	jul-19	-	-	-
COMPARATIVOS								
1	Condomínio Laradon Avenida Mclane, 1106 - Canoas/RS	1.500,00	15.000,00	10,00	jul-19	CRE Tool	Ronei	(51) 3477-2800
2	Condomínio Ozanan Avenida Antônio Frederico Ozanan, 555 - Canoas/RS	899,00	8.891,11	9,89	jul-19	CRE Tool	Fábio	(51) 3472-4242
3	São Luís Rua Interna de Empresa, 41 - Canoas/RS	5.800,00	109.968,00	18,96	jul-19	CRE Tool	Felipe	(51) 3214-1400
4	Rua Antônio Frederico Ozanan, 1060 - Brigadeira, Canoas/RS	11.644,00	120.000,00	10,31	jul-19	Brandalise Imóveis	Gabriel	(51) 3472-4242
5	Avenida Getúlio Vargas - São José, Canoas/RS	7.000,00	70.000,00	10,00	jul-19	Ágora Imóveis	Daniel	(51) 99900-4927 (51) 3075-1313
6	Rua João Goulart, 281, Industria, Canoas/RS	3.900,00	50.000,00	12,82	jul-19	AR Imóveis	Lauro	(51) 3471-2323 (51) 98118-1847
7	Rua Berto Cirio - São Luis, Canoas/RS	4.400,00	45.000,00	10,23	jul-19	Guarida Imóveis	Anderson	(51) 98600-5451

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO								
	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,90	1,00 Similar	1,33 Pior	1,00 Similar	1,47 Pior	16,27	16,27	1,81
2	0,90	1,06 Pior	1,17 Pior	1,07 Pior	1,47 Pior	15,83	15,83	1,78
3	0,90	1,06 Pior	1,12 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	20,22	20,22	1,18
4	0,90	1,06 Pior	1,09 Pior	1,07 Pior	1,47 Pior	15,73	15,73	1,70
5	0,90	1,06 Pior	1,22 Pior	1,07 Pior	1,47 Pior	16,47	16,47	1,83
6	0,90	1,06 Pior	1,09 Pior	0,94 Melhor	1,47 Pior	18,12	18,12	1,57
7	0,90	1,06 Pior	1,01 Pior	1,00 Similar	1,47 Pior	14,23	14,23	1,55
					Média	**16,69**	**16,69**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

TRATAMENTO DE AMOSTRA - FM Logistics			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 11,74			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	21,70	Limite Superior	17,75
Limite Inferior (-30%)	11,69	Limite Inferior	15,64
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	7	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	13%
		Desvio Padrão	1,93
		Distri. "t" Student	1,44
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**16,69**	Número de Elementos Após Saneamento	7
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,12
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**16,69**
		Valor de Mercado para Locação(R$)	**548.731,42**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Método da Capitalização da Renta por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 13 anos, tendo em vista uma as finalidades do laudo: “determinação de valor justo para operação de mercado de capitais e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM”, sendo esse período necessário para integrar o estudo de viabilidade do FII, no qual foi utilizado o fluxo de caixa resultante deste estudo.

Galpão Logístico

Na avaliação do galpão foi utilizado um período de análise de 13 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em agosto de 2019 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Canoas e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi determinado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, incorporando-se alguns conceitos para adequar a forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 75%;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 28 de junho de 2019 uma taxa de CAPM Real de 9,42% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
8,01%	9,42%	10,83%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 13 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 9,50% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa real de capitalização de 9,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 13º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 14º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos utilizamos a projeção da taxa de inflação do LCA Consultores. As taxas mencionadas acima representam retorno real.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (Reembolsável);
- CAPEX de investimento;
- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.

VIA DIGITAL

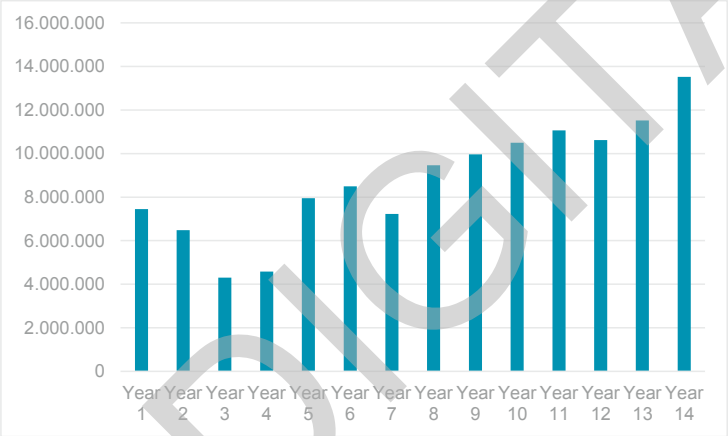
DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão Logístico é de R$ 7.449.214 e de R$ 13.526.086 para o 14º ano. Os resultados dos anos 2, 7 e 12 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 75% de chance de renovação dos contratos.

NET OPERATING INCOME – GALPÃO LOGÍSTICO



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

For the Years Ending	Forecast Year 1 jul-2020	Forecast Year 2 jul-2021	Forecast Year 3 jul-2022	Forecast Year 4 jul-2023	Forecast Year 5 jul-2024	Forecast Year 6 jul-2025	Forecast Year 7 jul-2026	Forecast Year 8 jul-2027	Forecast Year 9 jul-2028	Forecast Year 10 jul-2029	Forecast Year 11 jul-2030	Forecast Year 12 jul-2031	Forecast Year 13 jul-2032	Forecast Year 14 jul-2033	Total
Rental Revenue															
Potential Base Rent	8.044.214	7.862.303	6.941.670	6.941.670	6.941.670	6.941.670	7.584.089	9.511.345	9.511.345	9.511.345	9.511.345	9.748.274	13.016.699	13.016.699	125.084.337
Absorption & Turnover Vacancy	0	-597.133	0	0	0	0	-1.585.224	0	0	0	0	-1.029.541	-1.084.725	0	-4.296.623
Free Rent	0	-144.618	0	0	0	0	-198.153	0	0	0	0	0	-271.181	0	-613.952
Scheduled Base Rent	8.044.214	7.120.552	6.941.670	6.941.670	6.941.670	6.941.670	5.800.711	9.511.345	9.511.345	9.511.345	9.511.345	8.718.733	11.660.793	13.016.699	120.173.761
CPI Increases	0	0	112.924	574.935	1.079.652	1.620.423	1.520.782	41.486	542.124	1.076.373	1.643.553	2.006.760	0	639.554	10.858.565
Total Rental Revenue	8.044.214	7.120.552	7.054.594	7.516.605	8.021.322	8.562.093	7.321.493	9.552.831	10.053.469	10.587.718	11.154.898	10.725.493	11.660.793	13.656.253	131.032.326
Other Tenant Revenue															
Total Expense Recoveries	70.585	68.022	78.860	84.136	89.739	95.940	84.979	107.696	113.296	119.323	125.719	121.420	127.928	147.038	1.434.682
Total Other Tenant Revenue	70.585	68.022	78.860	84.136	89.739	95.940	84.979	107.696	113.296	119.323	125.719	121.420	127.928	147.038	1.434.682
Total Tenant Revenue	8.114.799	7.188.574	7.133.454	7.600.741	8.111.061	8.658.033	7.406.473	9.660.527	10.166.766	10.707.042	11.280.617	10.846.913	11.788.720	13.803.290	132.467.009
Potential Gross Revenue	8.114.799	7.188.574	7.133.454	7.600.741	8.111.061	8.658.033	7.406.473	9.660.527	10.166.766	10.707.042	11.280.617	10.846.913	11.788.720	13.803.290	132.467.009
Effective Gross Revenue	8.114.799	7.188.574	7.133.454	7.600.741	8.111.061	8.658.033	7.406.473	9.660.527	10.166.766	10.707.042	11.280.617	10.846.913	11.788.720	13.803.290	132.467.009
Operating Expenses															
IPTU	70.585	74.425	78.860	84.136	89.739	95.940	101.975	107.696	113.296	119.323	125.719	132.458	139.557	147.038	1.480.748
FRA	0	0	0	0	69.417	69.417	75.841	95.113	95.113	95.113	95.113	97.483	130.167	130.167	952.945
CAPEX	595.000	627.368	2.748.416	2.932.285	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.903.069
Total Operating Expenses	665.585	701.793	2.827.276	3.016.421	159.156	165.357	177.816	202.809	208.410	214.437	220.833	229.940	269.724	277.205	9.336.762
Net Operating Income	7.449.214	6.486.781	4.306.178	4.584.320	7.951.905	8.492.676	7.228.657	9.457.718	9.958.356	10.492.605	11.059.784	10.616.972	11.518.996	13.526.086	123.130.247
Leasing Costs															
Leasing Commissions	0	578.472	0	0	0	0	792.612	0	0	0	0	0	1.084.725	0	2.455.809
Total Leasing Costs	0	578.472	0	0	0	0	792.612	0	0	0	0	0	1.084.725	0	2.455.809
Total Leasing & Capital Costs	0	578.472	0	0	0	0	792.612	0	0	0	0	0	1.084.725	0	2.455.809
Cash Flow Before Debt Service	7.449.214	5.908.309	4.306.178	4.584.320	7.951.905	8.492.676	6.436.044	9.457.718	9.958.356	10.492.605	11.059.784	10.616.972	10.434.271	13.526.086	120.674.437
Cash Flow Available for Distribution	7.449.214	5.908.309	4.306.178	4.584.320	7.951.905	8.492.676	6.436.044	9.457.718	9.958.356	10.492.605	11.059.784	10.616.972	10.434.271	13.526.086	120.674.437
Property resale @ 9,00% p.a.													146.532.598		
Real rate NPV @ 9,50% a.a.	9,50%														
Inflation (IGPM)	4,79%	4,55%	5,11%	5,84%	5,80%	6,05%	5,43%	4,76%	4,35%	4,47%	4,51%	4,51%	4,51%		
Present Value	6.517.804	4.532.540	2.882.262	2.660.443	4.002.247	3.699.045	2.439.091	3.136.950	2.901.251	2.682.271	2.479.867	2.088.068	27.077.858		
NPV	**67.099.697**														

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO										
PREMISSAS GERAIS										
Data de Início do Fluxo:						ago-19				
Data Final do Fluxo:						jul-32				
Período do Fluxo:						13 anos				
Inflações e Crescimentos:										
Inflação (IGP-M)										
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
4,55	5,11	5,84	5,8	6,05	5,43	4,76	4,35	4,47	4,51	
Crescimento Real										
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
0,89	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO										
Contrato:						FM Logistic Canoas				
Tipo de contrato						Atípico				
Aluguel Base						R$ 658.517,99				
R$/m2						R$ 20,03				
Vencimento						mar-21				
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO										
Premissas de Mercado										
Probabilidade de Renovação:						75,00%				
Aluguel de Mercado:						R$ 548.731,42				
Valor de Mercado Locação:						R$ 16,69				
Prazo do novo contrato:						5 anos				
Meses Vagos:						6 meses				
Comissão de Locação na Contratação:						1 mes de locação				
Carência						1 mês de locação				
DESPESAS										
IPTU:						R$ 70.584,74 anual				
CAPEX						R$ 6.110.000,00				
FRA - Fundo de Reposição de Ativ						1,00% total				
PREMISSAS FINANCEIRAS										
Taxa de Desconto:						9,50% ao ano				
						0,79% ao mês				
Taxa de Capitalização:						9,00% ao ano				
						0,75% ao mês				
Ano de Capitalização:						13º				
Comissão de venda na perpetuidad						2,50%				
RESULTADOS										
VPL - Valor Presente Líquido:						67.099.697 R$				

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (30%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN).”

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do Valor de Mercado para Venda do terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R$/ m²)	168,03
Área Total(m²)	51.400,12
Valor de Mercado para Venda (R$)	**8.636.795,00**

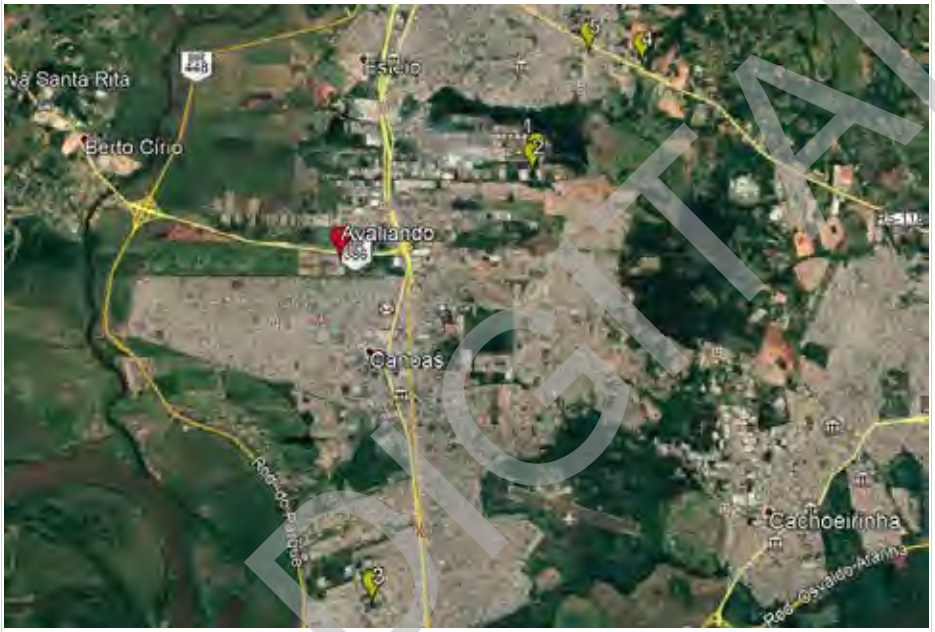
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel avaliando.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187



Amostra Nº 1

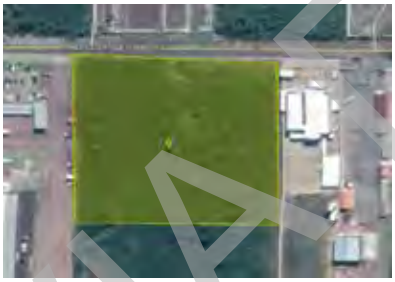
A propriedade localiza-se na Rua Antônio Frederico Ozanan, 2600 - Canoas/RS, distante aproximadamente 4,8 km do avaliando, possui 20.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUI - Zona de Uso Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 160,00/m². O preço ajustado é R$ 159,32/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua Antônio Frederico Ozanan, 2809 - Canoas/RS, distante aproximadamente 4,8 km do avaliando, possui 26.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUI - Zona de Uso Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 150,72/m². O preço ajustado é R$ 160,89/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Treze de Maio / Rio Branco, Canoas/RS, distante aproximadamente 7,3 km do avaliando, possui 17.200,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUR3 - Zona de Uso Residencial 3 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 247,67/m². O preço ajustado é R$ 154,54/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Melhor



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua RS-118 / Boa Vista, Sapucaia do Sul/RS, distante aproximadamente 8,1 km do avaliando, possui 13.452,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI - Zona Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 265,00/m². O preço ajustado é R$ 205,94/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Avenida Luís Pasteur / Parque Primavera, Esteio/RS, distante aproximadamente 7,4 km do avaliando, possui 14.600,00 m² de área total e 500 m² de área construída.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Mista Preferencialmente Residencial 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 211,32/m². O preço ajustado é R$ 159,47/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO													
	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	FM Logistic Canoas Rodovia BR 386, nº 1200, Canoas/RS	51.400,12	254,01	32.871,61	Zui - Zona De Uso Industrial	-	-		-		-	-	-
COMPARATIVOS													
1	Rua Antônio Frederico Ozanan, 2600 - Canoas/RS	20.000,00	110,00	0,00	ZUI - Zona de Uso Industrial	Oferta	3.200.000,00	0,00	160,00	jul-19	Foxter Cia. Imobiliaria	Jorge	(51) 3083-7777
2	Rua Antônio Frederico Ozanan, 2809 - Canoas/RS	26.000,00	170,00	0,00	ZUI - Zona de Uso Industrial	Oferta	3.918.844,00	0,00	150,72	jul-19	Bergerlar	Bergues	(51) 3273-4002
3	Rua Treze de Maio / Rio Branco, Canoas/RS	17.200,00	100,00	0,00	ZUR3 - Zona de Uso Residencial 3	Oferta	4.260.000,00	0,00	247,67	jul-19	Benin Imoveis	Hugo	(51) 3031-1588 (51) 3051-1588
4	Rua RS-118 / Boa Vista, Sapucaia do Sul/RS	13.452,00	100,00	0,00	ZI - Zona Industrial	Oferta	3.564.780,00	0,00	265,00	jul-19	Imobiliária Sapucaia	Rafael	(51) 3034-5300 (51) 9928-5300
5	Avenida Luis Pasteur / Parque Primavera, Esteio/RS	14.600,00	150,00	500,00	Zona Mista Preferencialmente Residencial 2	Oferta	3.085.200,00	48.029,14	208,03	jul-19	Imobiliária Sapucaia	Rafael	(51) 3034-5300 (51) 9928-5300

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA									
	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,90	1,06 Pior	0,89 Menor	1,15 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	159,32	159,32	1,11
2	0,90	1,06 Pior	0,92 Menor	1,15 Pior	1,05 Pior	1,00 Similar	160,89	160,89	1,19
3	0,90	1,06 Pior	0,87 Menor	0,88 Melhor	1,00 Similar	0,88 Melhor	154,54	154,54	0,69
4	0,90	1,00 Similar	0,85 Menor	0,97 Melhor	1,05 Pior	1,00 Similar	205,94	205,94	0,86
5	0,90	1,06 Pior	0,85 Menor	1,00 Similar	1,11 Pior	0,82 Melhor	159,47	159,47	0,85
						Média	**168,03**	**168,03**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 206,28			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	218,44	Limite Superior	182,65
Limite Inferior (-30%)	117,62	Limite Inferior	153,41
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	17%
		Desvio Padrão	21,33
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,13
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**168,03**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**168,03**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**8.636.795,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Determinação do Valor das Construções

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada anteriormente.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,90 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, com um desconto de 10%, tendo em vista o aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

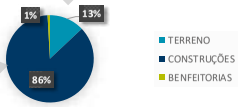
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
FM Logistic Canoas Rodovia BR 386, nº 1200, Canoas/RS	51.400,12	168,03	8.636.795,00

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JUNHO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
ESTOQUE SECO	7.671,69	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.520,36	2.079,85	18,00	c	80,00	1,00	0,87	15.955.983,47	13.919.494,18
ESTEIRA DE PRODUÇÃO	1.415,51	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.520,36	2.079,85	18,00	c	80,00	1,00	0,87	2.944.051,98	2.568.297,62
ESTEIRA DE PRODUÇÃO	2.278,98	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.520,36	2.079,85	18,00	c	80,00	1,00	0,87	4.739.942,20	4.134.975,32
ÁREA COBERTA	610,00	3.1.2 Cobertura MédioL.INF.	0,23	1.520,36	348,16	18,00	c	20,00	1,00	0,23	212.379,09	48.254,95
ESCRITÓRIOS	1.878,41	2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador| INF.	1,45	1.520,36	2.207,56	18,00	c	60,00	1,00	0,83	4.146.707,89	3.432.525,37
PORTARIA	50,06	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.520,36	1.626,79	18,00	c	70,00	1,00	0,85	81.436,87	69.530,18
CASA DE MÁQUINAS	112,50	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.520,36	2.275,98	18,00	c	70,00	1,00	0,85	256.047,63	218.611,52
ESTOQUE SECO	14.101,90	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.520,36	2.079,85	18,00	c	80,00	1,00	0,87	29.329.871,69	25.586.450,30
ÁREA COBERTA ABERTA	624,00	3.1.2 Cobertura MédioL.INF.	0,23	1.520,36	348,16	18,00	c	20,00	1,00	0,23	217.253,36	49.362,44
PORTARIA	27,25	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.520,36	1.626,79	18,00	c	70,00	1,00	0,85	44.329,90	37.848,53
ESTOQUE	3.863,11	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.520,36	2.079,85	18,00	c	80,00	1,00	0,87	8.034.698,91	7.009.216,63
PORTARIA	43,30	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.520,36	1.626,79	18,00	c	70,00	1,00	0,85	70.439,80	60.140,96
SL TRANSP/ SL MOTORISTAS/PORTARIA	180,30	2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador| INF.	1,45	1.520,36	2.207,56	18,00	c	60,00	1,00	0,83	396.023,56	329.472,44
CASA DE BOMBAS - EXISTENTE (AMPLIAÇÃO)	14,60	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.520,36	2.275,98	18,00	c	70,00	1,00	0,85	33.229,29	28.370,92
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	32.871,61										66.464.395,64	57.492.600,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Área Pavimentada	m²	11.500,00	64,82	18,00	c	50,00	1,00	0,74	745.430,00	548.762,43
Reservatório Elevado	m³	43,83	584,42	17,00	c	50,00	1,00	0,75	25.615,13	19.281,55
VALOR DAS BENFEITORIAS									771.045,13	568.043,97



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	66.697.438,97
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	**0,90**
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	60.028.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	**1.826,00**
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	**1.168,00**

Em resumo, conforme pode ser observado acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando, considerando o **Método Evolutivo**, é de R$ 60.028.000,00 (Sessenta Milhões e Vinte e Oito Mil Reais).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Valor de Liquidação Forçada[2]

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte formula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1+i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 24 meses (atratividade média) para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 9,00% a.a., com base na Selic atual (6,5% a.a.) e um risco adicional devido às condições do imóvel de 2,5% a.a. (atratividade alta).

Como pode ser observado, o desconto em relação ao **Valor de Mercado para Venda** é de 15,83%.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	67.099.697,00
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	9,00%
Valor de Liquidação forçada (R$)	**56.476.000,00**

VIA DIGITAL

[2] Referências de tempo de exposição a mercado e spread de risco obtidas do Boletim Técnico Btec - 2016/005 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia): "Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos".

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de Julho de 2019:

FM Logistic Canoas, Rodovia BR 386, nº 1200, Canoas/RS

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 67.100.000,00 (Sessenta e Sete Milhões e Cem Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 2.041,27

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R$ 56.476.000,00 (Cinquenta e Seis Milhões Quatrocentos e Setenta e Seis Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 1.718,08

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos cinco classificações: Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo”, duas para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” (cálculo valor de terreno e valor de locação), uma para o cálculo das construções através do “Método da Quantificação de Custo” e outra para o cálculo do valor do imóvel através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			7

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		17,40%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

Comparativo de Locação de Galpão

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		9,52%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

Método da Quantificação de Custo

Para o "Método da Quantificação de Custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

Método Evolutivo

Para o "Método Evolutivo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**13**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Premissas e “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- A inspeção da propriedade objeto deste laudo foi realizada pelo Consultor Diego Melo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

DocuSigned by: Diego Melo 8B246628AA634EF

Diego Melo
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C6334DE

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil 0E5F56EAC568434

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

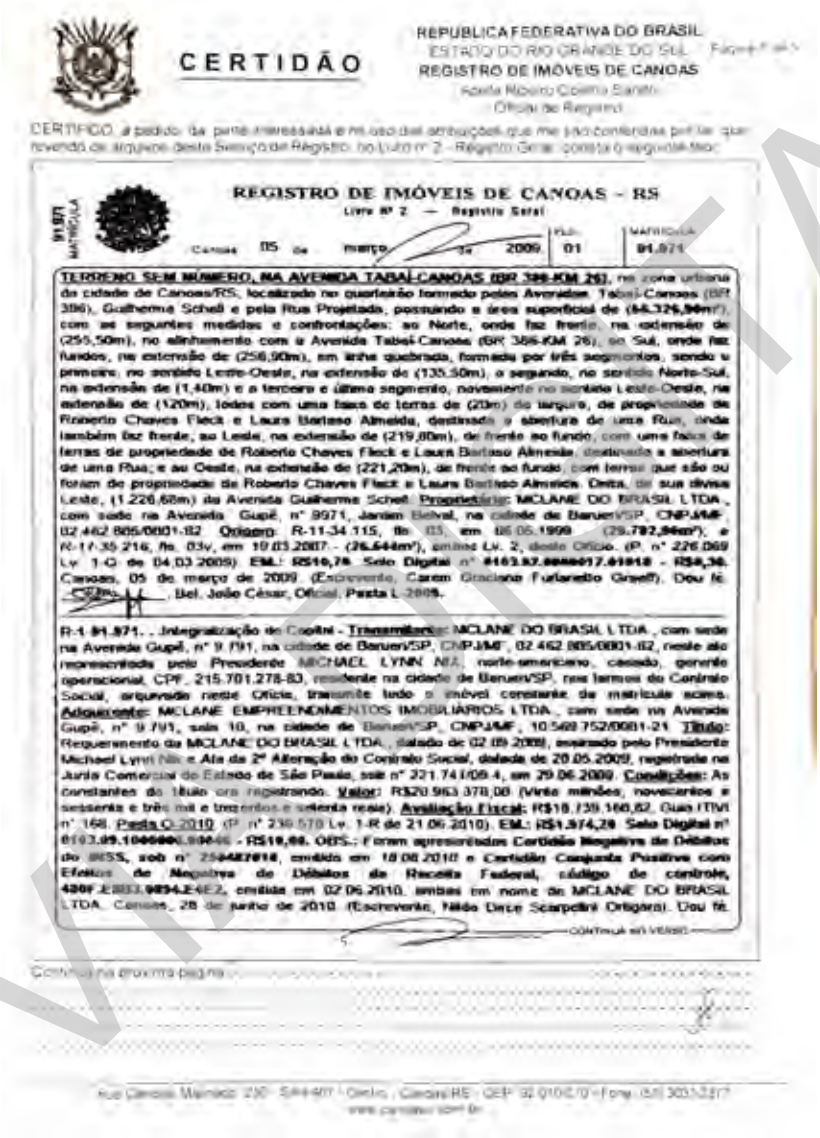
DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

- Matrícula



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS
Karla Ribeiro Coelho Sanin
Oficial de Registro

CERTIFICO, a pedido da parte interessada e em cumprimento às atribuições que me são conferidas por lei, que revendo os arquivos desta Serventia do Registro de Imóveis, no Livro nº 2 - Registro Geral, consta o seguinte teor:

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
Livro Nº 2 — Registro Geral

MATRÍCULA 91.971 | Canoas, 05 de março de 2009 | Fls. 01 | MATRÍCULA 91.971

TERRENO SEM NÚMERO, NA AVENIDA TABAÍ-CANOAS (BR 386-KM 26), na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizado no quarteirão formado pelas Avenidas Tabaí-Canoas (BR 386), Guilherme Schell e pela Rua Projetada, possuindo a área superficial de (56.326,94m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, onde faz frente, na extensão de (255,50m), no alinhamento com a Avenida Tabaí-Canoas (BR 386-KM 26), ao Sul, onde faz fundos, na extensão de (256,90m), em linha quebrada, formada por três segmentos, sendo o primeiro, no sentido Leste-Oeste, na extensão de (135,50m), o segundo, no sentido Norte-Sul, na extensão de (1,40m) e o terceiro e último segmento, novamente no sentido Leste-Oeste, na extensão de (120m), todos com uma faixa de terras de (20m) de largura, de propriedade de Ribeiro Chaves Fleck e Laura Barbosa Almeida, destinada à abertura de uma Rua, onde também faz frente, ao Leste, na extensão de (219,80m), de frente ao fundo, com uma faixa de terras de propriedade de Roberto Chaves Fleck e Laura Barbosa Almeida, destinada à abertura de uma Rua; e ao Oeste, na extensão de (221,20m), de frente ao fundo, com terras que são ou foram de propriedade de Roberto Chaves Fleck e Laura Barbosa Almeida. Dista, de sua divisa Leste, (1.226,68m) da Avenida Guilherme Schell. Proprietário: MCLANE DO BRASIL LTDA., com sede na Avenida Gupê, nº 9971, Jardim Belval, na cidade de Barueri/SP, CNPJ/MF 02.462.805/0001-82. Origem: R-11-34.115, fls. 03, em 06.05.1999 (29.792,94m²); e R-17-35.216, fls. 03v, em 10.03.2007 - (26.644m²), ambos Liv. 2, deste Ofício. (P. nº 226.069 Lv. 1-O de 04.03.2009). EM.: R$16,78. Selo Digital nº 8163.07.0000017.61918 - R$4,36. Canoas, 05 de março de 2009. (Escrevente, Carem Graciane Furlaredo Graeff). Dou fé. Bel. João César, Oficial. Prenota L. 2805.

R-1 91.971. - Integralização de Cota/Int - Transmitente: MCLANE DO BRASIL LTDA., com sede na Avenida Gupê, nº 9.791, na cidade de Barueri/SP, CNPJ/MF, 02.462.805/0001-82, neste ato representada pelo Presidente MICHAEL LYNN IVA, norte-americano, casado, gerente operacional, CPF 215.701.278-83, residente na cidade de Barueri/SP, nos termos do Contrato Social, arquivado neste Ofício, transmite todo o imóvel constante da matrícula acima. Adquirente: MCLANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Avenida Gupê, nº 9.791, sala 10, na cidade de Barueri/SP, CNPJ/MF 10.569.752/0001-21. Título: Requerimento da MCLANE DO BRASIL LTDA., datado de 02.09.2008, assinado pelo Presidente Michael Lynn Iva e Ata da 2ª Alteração do Contrato Social, datada de 20.05.2009, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 321.741/09-4, em 29.06.2009. Condições: As constantes do título ora registrando. Valor: R$20.963.378,00 (Vinte milhões, novecentos e sessenta e três mil e trezentos e setenta reais). Avaliação Fiscal: R$18.739.160,62. Guia ITIV nº 168. Prefa O-2010 (P. nº 236.570 Lv. 1-R de 21.06.2010). EM.: R$1.974,28. Selo Digital nº 8163.09.1000[illegible]-R$18,68. OBS.: Foram apresentadas Certidão Negativa de Débitos do INSS, sob nº 2[illegible], emitida em 18.06.2010 e Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos da Receita Federal, código de controle, 43[illegible], emitida em 02.06.2010, ambas em nome de MCLANE DO BRASIL LTDA. Canoas, 28 de junho de 2010. (Escrevente, Nilda Deze Scarpelini Ortigara). Dou fé.

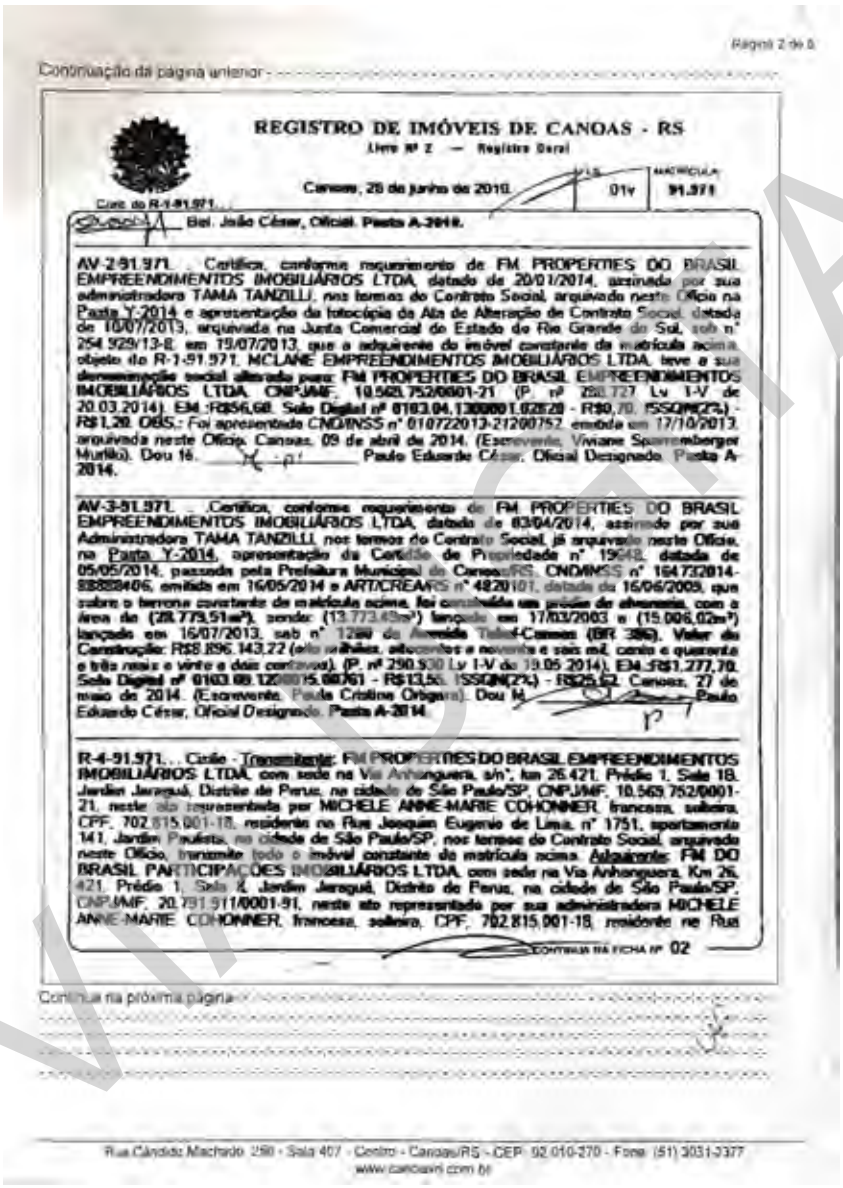
CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Rua Cândido Machado, 230 - Sala 401 - Centro - Canoas/RS - CEP 92.010-070 - Fone: (51) 3051-2817
www.canoas.com.br

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187



Página 2 de 5

Continuação da página anterior - ----------

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 — Registro Geral

Canoas, 26 de junho de 2014. FLS. 01v MATRÍCULA 91.971

Cont. do R-1-91.971...

Bel. João César, Oficial. Posto A-2014.

AV-2-91.971... Certifica, conforme requerimento de FM PROPERTIES DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, datado de 20/01/2014, assinado por sua administradora TAMA TANZILLI, nos termos do Contrato Social, arquivado neste Ofício na Pasta Y-2014 e apresentação da fotocópia da Ata de Alteração de Contrato Social, datada de 10/07/2013, arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, sob nº 254.929/13-8, em 19/07/2013, que a adquirente do imóvel constante da matrícula acima objeto do R-1-91.971, MCLANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, teve a sua denominação social alterada para: FM PROPERTIES DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF. 10.569.752/0001-21 (P. nº 288.727 Lv I-V de 20.03.2014). EM: R$56,68. Selo Digital nº 0183.04.13[illegible] - R$0,70. ISSQN(2%) - R$1,20. OBS.: Foi apresentada CND/INSS nº 010722013-21200752, emitida em 17/10/2013, arquivada neste Ofício. Canoas, 09 de abril de 2014. (Escrevente, Viviane Spannenberger Murilo). Dou fé. _____ Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Posto A-2014.

AV-3-91.971... Certifica, conforme requerimento de FM PROPERTIES DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, datado de 03/04/2014, assinado por sua Administradora TAMA TANZILLI, nos termos do Contrato Social, já arquivado neste Ofício, na Pasta Y-2014, apresentação da Certidão de Propriedade nº 19948, datada de 05/05/2014, passada pela Prefeitura Municipal de Canoas/RS, CND/INSS nº 164732014-93888406, emitida em 16/05/2014 e ART/CREA/RS nº 4820101, datada de 16/06/2009, que sobre o terreno constante da matrícula acima, foi construída uma prédio de alvenaria, com a área de (28.779,51m²), sendo: (13.773,49m²) lançado em 17/03/2003 e (15.006,02m²) lançado em 16/07/2013, sob nº 1289 da Avenida Tabaí-Canoas (BR 386). Valor da Construção: R$8.896.143,72 (oito milhões, oitocentos e noventa e seis mil, cento e quarenta e três reais e vinte e dois centavos). (P. nº 290.930 Lv I-V de 19.05.2014). EM: R$1.277,70. Selo Digital nº 0183.09.12[illegible]15.88761 - R$13,56. ISSQN(2%) - R$25,52. Canoas, 27 de maio de 2014. (Escrevente, Paula Cristina Ortigara). Dou fé. _____ Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Posto A-2014.

R-4-91.971... Cisão - Transmitente: FM PROPERTIES DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Via Anhanguera, s/nº, km 26.421, Prédio 1, Sala 18, Jardim Jaraguá, Distrito de Perus, na cidade de São Paulo/SP, CNPJ/MF. 10.569.752/0001-21, neste ato representada por MICHELE ANNE-MARIE COHONNER, francesa, solteira, CPF. 702.815.901-18, residente na Rua Joaquim Eugenio de Lima, nº 1751, apartamento 141, Jardim Paulista, na cidade de São Paulo/SP, nos termos do Contrato Social, arquivado neste Ofício, transmite todo o imóvel constante da matrícula acima. Adquirente: FM DO BRASIL PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Via Anhanguera, Km 26.421, Prédio 1, Sala X, Jardim Jaraguá, Distrito de Perus, na cidade de São Paulo/SP, CNPJ/MF. 20.791.911/0001-91, neste ato representado por sua administradora MICHELE ANNE-MARIE COHONNER, francesa, solteira, CPF. 702.815.901-18, residente na Rua

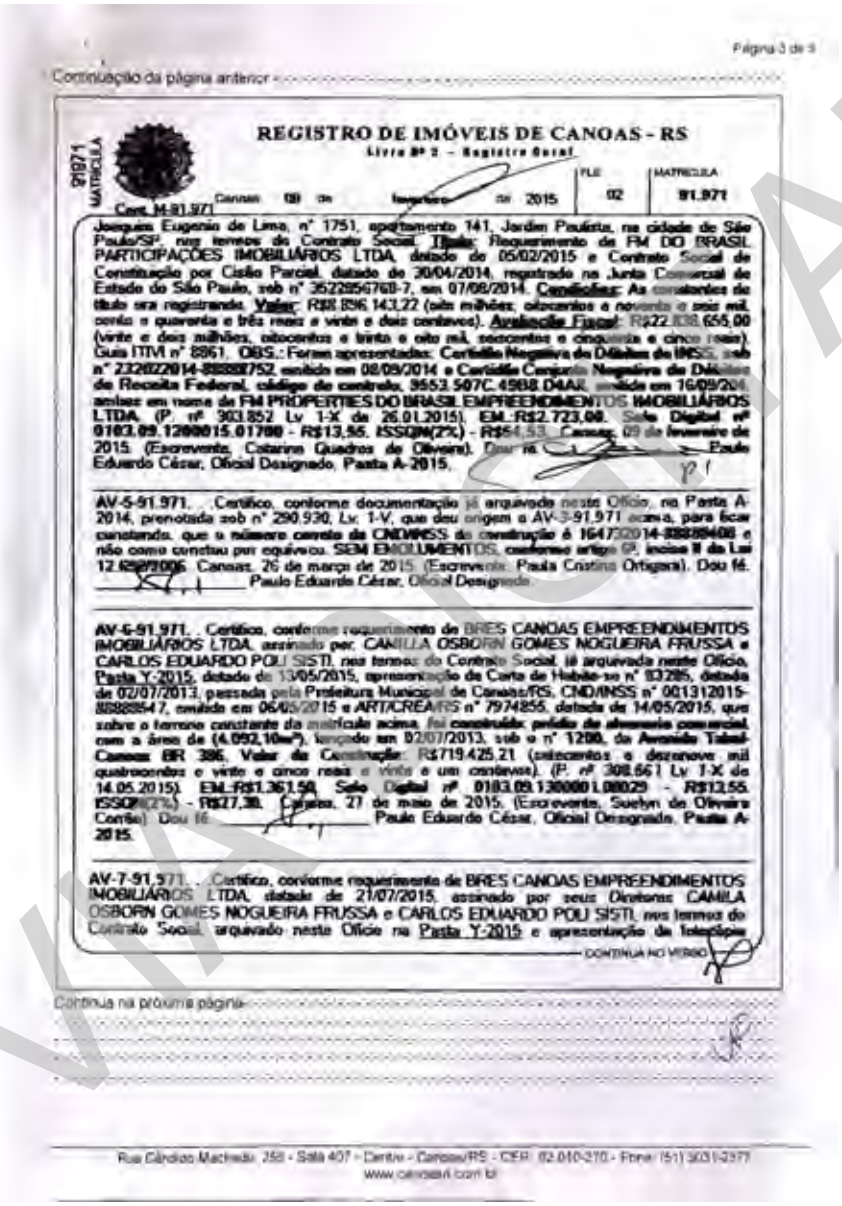
CONTINUA NA FICHA Nº 02

Continua na próxima página - ----------

Rua Cândido Machado 290 - Sala 407 - Centro - Canoas/RS - CEP: 92.010-270 - Fone: (51) 3031-3377
www.canoasri.com.br

VIA OFICIAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187



Página 3 de 9

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
Livro Nº 2 - Registro Geral

91971 MATRÍCULA

FLE 02 | MATRÍCULA 91.971

Canoas 09 de fevereiro de 2015

Cert. M-91.971

Joaquim Eugênio de Lima, nº 1751, apartamento 141, Jardim Paulista, na cidade de São Paulo/SP, nos termos do Contrato Social. **Título:** Requerimento de FM DO BRASIL PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIOS LTDA, datado de 05/02/2015 e Contrato Social de Constituição por Cisão Parcial, datado de 30/04/2014, registrado na Junta Comercial do Estado do São Paulo, sob nº 35228567601-7, em 07/08/2014. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor:** R$8.896.143,22 (oito milhões, oitocentos e noventa e seis mil, cento e quarenta e três reais e vinte e dois centavos). **Avaliação Fiscal:** R$22.838.655,00 (vinte e dois milhões, oitocentos e trinta e oito mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais). Guia ITIV nº 8861. **OBS.:** Foram apresentadas: Certidão Negativa de Débitos do INSS, sob nº 232022014-88888752, emitida em 08/09/2014 e Certidão Conjunta Negativa de Débitos de Receita Federal, código de controle, 9553.507C.4988.D4AR, emitida em 16/09/2014, ambas em nome de FM PROPERTIES DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (P. nº 303.852 Lv 1-X de 26.01.2015). **EM:** R$2.723,00. **Selo Digital nº 0183.09.1200015.01700 - R$13,55. ISSQN(2%) - R$54,53.** Canoas, 09 de fevereiro de 2015. (Escrevente, Catarina Quadros de Oliveira). Dou fé. Paulo Eduardo Cézar, Oficial Designado, Pasta A-2015.

AV-5-91.971. - Certifico, conforme documentação já arquivada neste Ofício, na Pasta A-2014, prenotada sob nº 290.930, Lv. 1-V, que deu origem a AV-3-91.971 acima, para ficar constando, que o número correto da CNOMPASS da construção é 164720[illegible]14-88888408 e não como constou por equívoco. SEM EMOLUMENTOS, conforme artigo 6º, inciso II da Lei 12.[illegible]/2006. Canoas, 26 de março de 2015. (Escrevente: Paula Cristina Ortigara). Dou fé. Paulo Eduardo Cézar, Oficial Designado.

AV-6-91.971. - Certifico, conforme requerimento de BRES CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, assinado por CAMILLA OSBORN GOMES NOGUEIRA FRUSSA e CARLOS EDUARDO POLI SISTI, nos termos do Contrato Social, já arquivada neste Ofício, Pasta Y-2015, datado de 13/05/2015, apresentação da Carta de Habite-se nº 93285, datada de 02/07/2013, passada pela Prefeitura Municipal de Canoas/RS, CND/INSS nº 001312015-88888547, emitida em 06/05/2015 e ART/CREA/RS nº 7974855, datada de 14/05/2015, que sobre o terreno constante da matrícula acima, foi construída: prédio de elevador comercial, com a área de (4.092,10m²), lançado em 02/07/2013, sob o nº 1200, da Avenida Tabaí-Canoas BR 386. Valor da Construção: R$719.425,21 (setecentos e dezenove mil quatrocentos e vinte e cinco reais e vinte e um centavos). (P. nº 308.661 Lv 1-X de 14.05.2015). **EM:** R$1.361,50. **Selo Digital nº 0183.09.1300001.00029 - R$13,55. ISSQN(2%) - R$27,39.** Canoas, 27 de maio de 2015. (Escrevente, Suelyn de Oliveira Corrêa). Dou fé. Paulo Eduardo Cézar, Oficial Designado, Pasta A-2015.

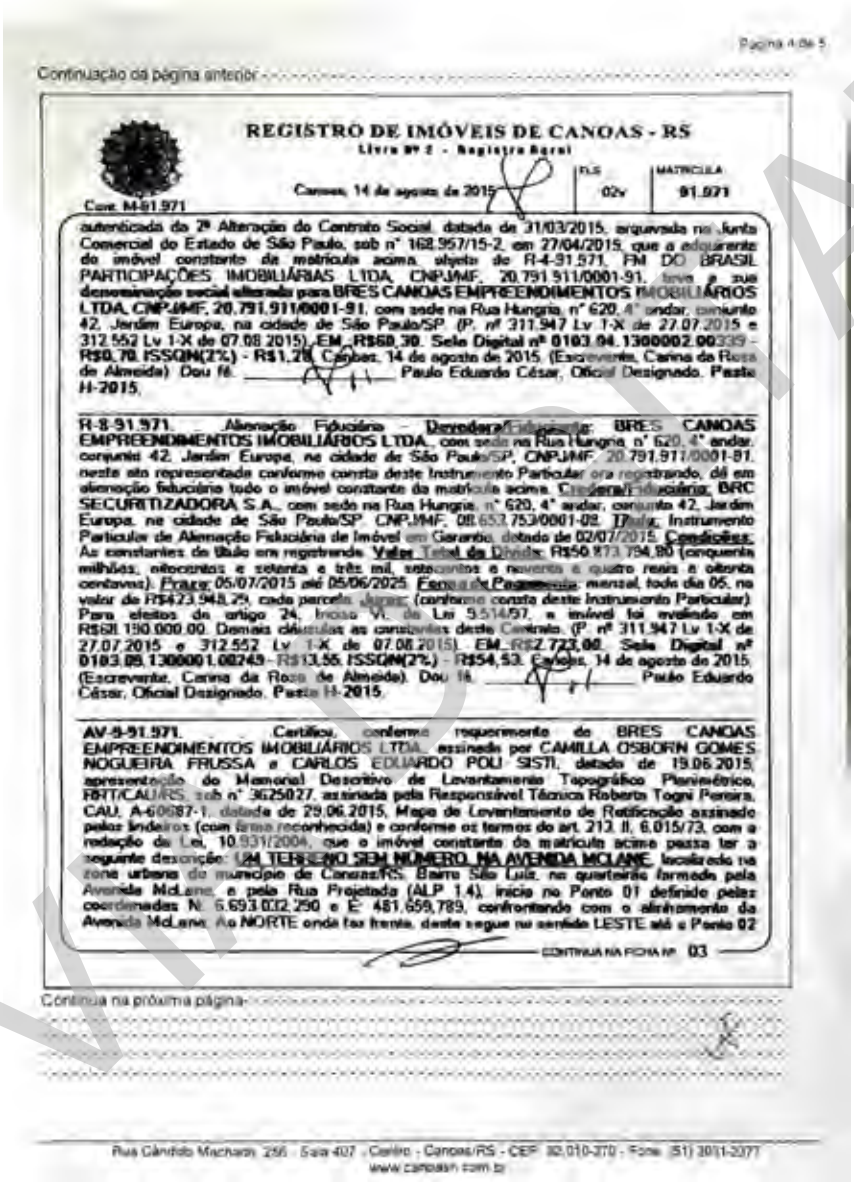
AV-7-91.971. - Certifico, conforme requerimento de BRES CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, datado de 21/07/2015, assinado por seus Diretores CAMILA OSBORN GOMES NOGUEIRA FRUSSA e CARLOS EDUARDO POLI SISTI, nos termos do Contrato Social, arquivado neste Ofício na Pasta Y-2015 e apresentação de Interpôs

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Rua Cândido Machado, 358 - Sala 407 - Centro - Canoas/RS - CEP: 92.010-370 - Fone: (51) 3031-2377
www.canoasri.com.br

VIA ORIGINAL



Página 4 de 5

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas, 14 de agosto de 2015 | FLS 02v | MATRÍCULA 91.971

Cont. M-91.971

autenticada da 7ª Alteração do Contrato Social, datada de 31/03/2015, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 162.957/15-2, em 27/04/2015, que a adquirente do imóvel constante da matrícula acima, alvará de R-4-91.971, FM DO BRASIL PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, CNPJ/MF. 20.791.911/0001-91, teve a sua denominação social alterada para BRES CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF. 20.791.911/0001-91, com sede na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, na cidade de São Paulo/SP. (P. nº 311.947 Lv 1-X de 27.07.2015 e 312.552 Lv 1-X de 07.08.2015). EM - R$68,30. Selo Digital nº 0183.04.1300002.00339 - R$0,70. ISSQN(2%) - R$1,28. Canoas, 14 de agosto de 2015. (Escrevente, Carina da Rosa de Almeida). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2015.

R-8-91.971. - Alienação Fiduciária - Devedora/Fiduciante: BRES CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, na cidade de São Paulo/SP, CNPJ/MF. 20.791.911/0001-91, neste ato representada conforme consta deste Instrumento Particular ora registrando, dá em alienação fiduciária tudo o imóvel constante da matrícula acima. Credora/Fiduciária: BRC SECURITIZADORA S.A., com sede na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, na cidade de São Paulo/SP. CNPJ/MF. 08.653.753/0001-02. Título: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, datado de 02/07/2015. Condições: As constantes do título em registrando. Valor Total da Dívida: R$50.873.794,80 (cinquenta milhões, oitocentos e setenta e três mil, setecentos e noventa e quatro reais e oitenta centavos). Prazo: 05/07/2015 até 05/06/2025. Forma de Pagamento: mensal, todo dia 05, no valor de R$423.948,29, cada parcela. Juros: (conforme consta deste Instrumento Particular) Para efeitos do artigo 24, Inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R$68.190.000,00. Demais cláusulas as constantes deste Contrato. (P. nº 311.947 Lv 1-X de 27.07.2015 e 312.552 Lv 1-X de 07.08.2015). EM - R$2.723,00. Selo Digital nº 0183.05.1300001.00245 - R$13,55. ISSQN(2%) - R$54,53. Canoas, 14 de agosto de 2015. (Escrevente, Carina da Rosa de Almeida). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta H-2015.

AV-9-91.971. - Certifico, conforme requerimento de BRES CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., assinado por CAMILLA OSBORN GOMES NOGUEIRA FRUSSA e CARLOS EDUARDO POLI SISTI, datado de 19.06.2015, apresentação do Memorial Descritivo de Levantamento Topográfico Planimétrico, RRT/CAU/RS, sob nº 3625027, assinado pela Responsável Técnica Roberta Togni Pereira, CAU, A-60087-1, datado de 29.06.2015, Mapa de Levantamento de Retificação assinado pelos lindeiros (com firma reconhecida) e conforme os termos do art. 213, II, 6.015/73, com a redação da Lei, 10.931/2004, que o imóvel constante da matrícula acima passa ter a seguinte descrição: UM TERRENO SEM NÚMERO, NA AVENIDA McLANE, localizado na zona urbana do município de Canoas/RS, Bairro São Luiz, na quadrante formada pela Avenida McLane, e pela Rua Projetada (ALP 1.4), inicia no Ponto 01 definido pelas coordenadas N: 6.693.002,290 e E: 481.659,789, confrontando com o alinhamento da Avenida McLane, Ao NORTE onde tem frente, deste segue no sentido LESTE até o Ponto 02

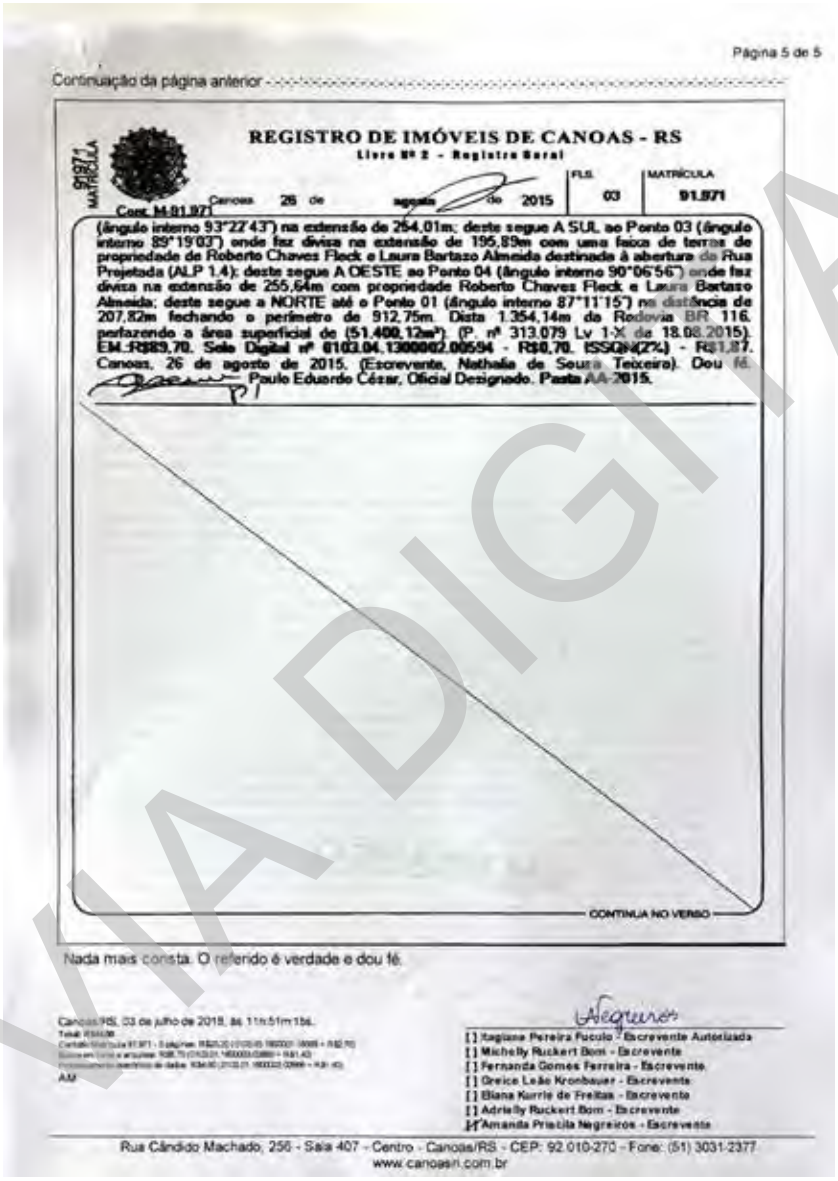
CONTINUA NA FICHA Nº 03

Continua na próxima página

Rua Cândido Machado, 256 - Sala 407 - Centro - Canoas/RS - CEP: 92.010-370 - Fone: (51) 3011-2077

www.canoasrn.com.br

MODELO



Página 5 de 5

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
Livro Nº 2 - Registro Geral

91871 MATRÍCULA

Cert. M-91.971 Canoas 25 de agosto de 2015 | FLS. 03 | MATRÍCULA 91.971

(ângulo interno 93°22'43") na extensão de 264,01m; deste segue A SUL ao Ponto 03 (ângulo interno 89°19'03") onde faz divisa na extensão de 195,89m com uma faixa de terras de propriedade de Roberto Chaves Fleck e Laura Bartazo Almeida destinada à abertura da Rua Projetada (ALP 1.4); deste segue A OESTE ao Ponto 04 (ângulo interno 90°06'56") onde faz divisa na extensão de 255,64m com propriedade Roberto Chaves Fleck e Laura Bartazo Almeida; deste segue a NORTE até o Ponto 01 (ângulo interno 87°11'15") na distância de 207,82m fechando o perímetro de 912,75m. Dista 1.354,14m da Rodovia BR 116, perfazendo a área superficial de (51.400,12m²). (P. nº 313.079 Lv 1-X de 18.08.2015). Em R389,70. Selo Digital nº 6103.04.1300002.00594 - R$0,70. ISSQN(2%) - R$1,87. Canoas, 26 de agosto de 2015. (Escrevente, Nathalia de Souza Teixeira). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Prenota AA-2015.

CONTINUA NO VERSO

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Canoas/RS, 03 de julho de 2018, às 11h:51m:18s.

Total: R$4,58

AM

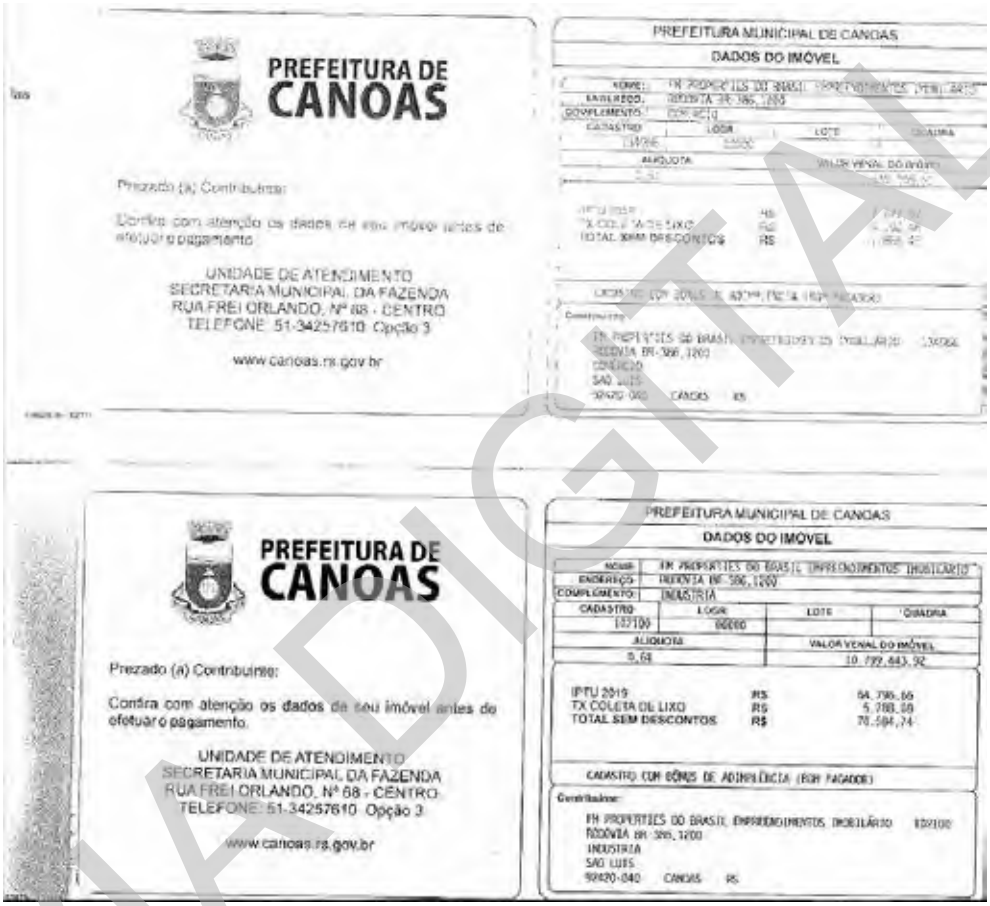
[ ] Kaqiane Pereira Fuculo - Escrevente Autorizada
[ ] Michelly Ruckert Bom - Escrevente
[ ] Fernanda Gomes Ferreira - Escrevente
[ ] Greice Leão Kronbauer - Escrevente
[ ] Eliana Kurrle de Freitas - Escrevente
[ ] Adrielly Ruckert Bom - Escrevente
[ ] Amanda Priscila Negreiros - Escrevente

Rua Cândido Machado, 256 - Sala 407 - Centro - Canoas/RS - CEP: 92.010-270 - Fone: (51) 3031-2377
www.canoasri.com.br

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

- IPTU



PREFEITURA DE CANOAS

Prezado (a) Contribuinte:

Confira com atenção os dados de seu imóvel antes de efetuar o pagamento.

UNIDADE DE ATENDIMENTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
RUA FREI ORLANDO, Nº 68 - CENTRO
TELEFONE: 51-34257610 Opção 3

www.canoas.rs.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANOAS

DADOS DO IMÓVEL

NOME:	FII PROPERTIES DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO
ENDEREÇO:	RODOVIA BR 386, 1200
COMPLEMENTO:	INDUSTRIA

CADASTRO	LOGR.	LOTE	QUADRA
137100	00000		

ALÍQUOTA	VALOR VENAL DO IMÓVEL
5,68	10.799.443,92

IPTU 2019	R$	64.796,66
TX COLETA DE LIXO	R$	5.788,08
TOTAL SEM DESCONTOS	R$	70.584,74

CADASTRO COM BÔNUS DE ADIMPLÊNCIA (EGH PAGADOR)

Contribuinte:

FII PROPERTIES DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO 137100
RODOVIA BR 386, 1200
INDUSTRIA
SAO LUIS
92420-040 CANOAS RS

VIA DIGITAL

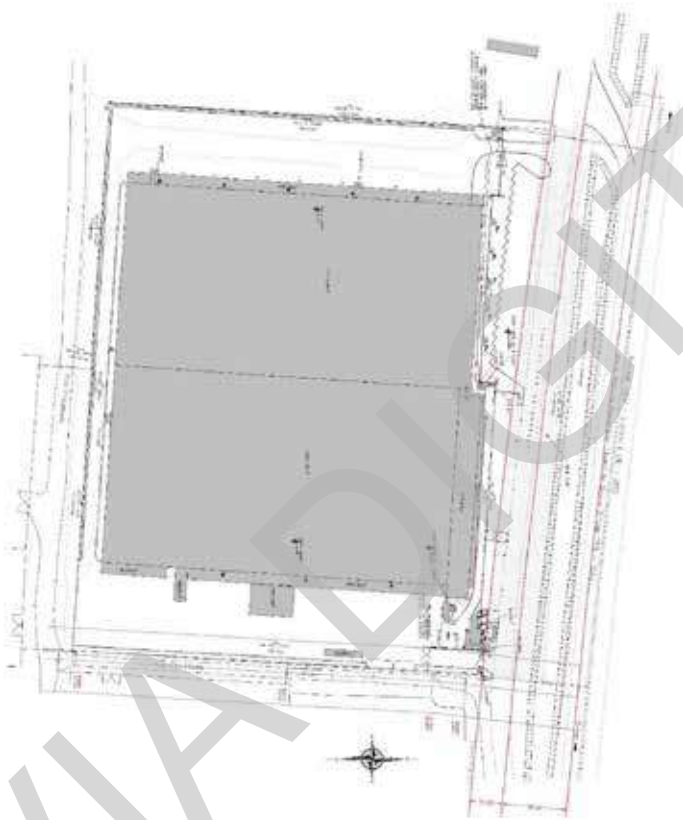
DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

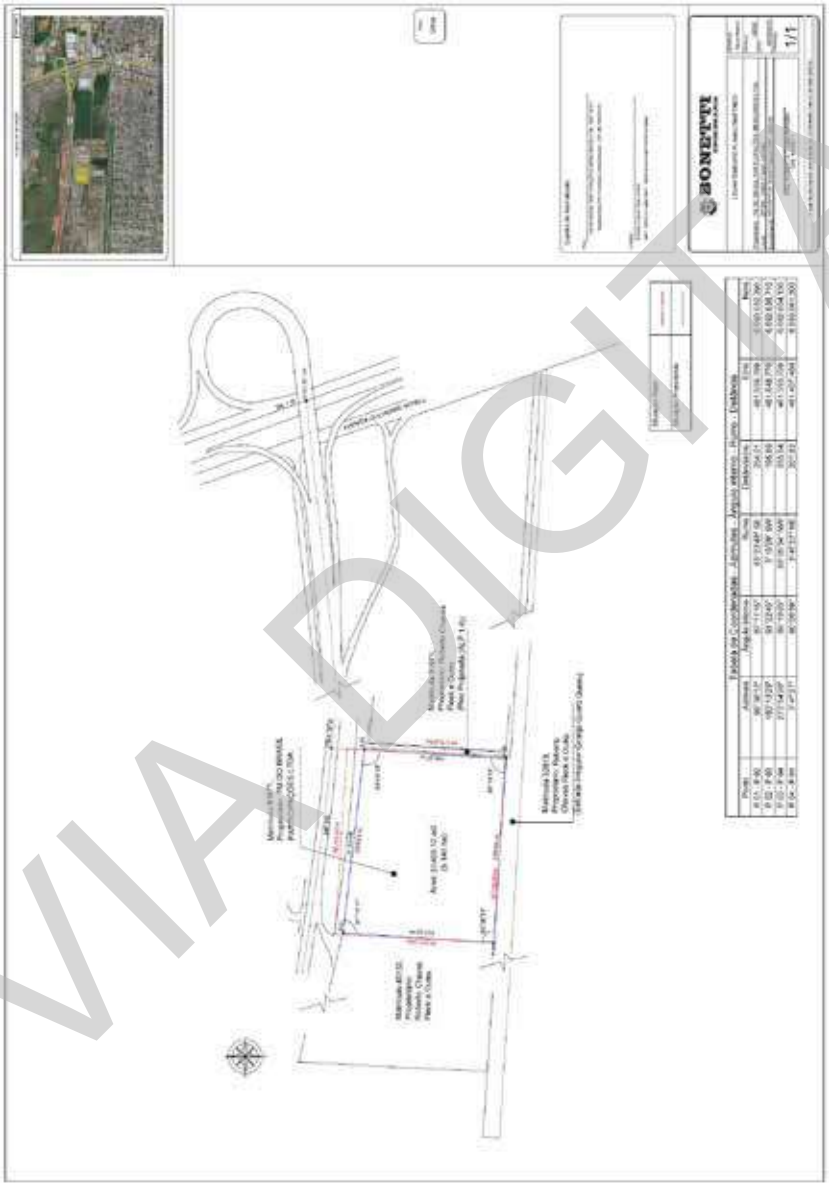
- Planta



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

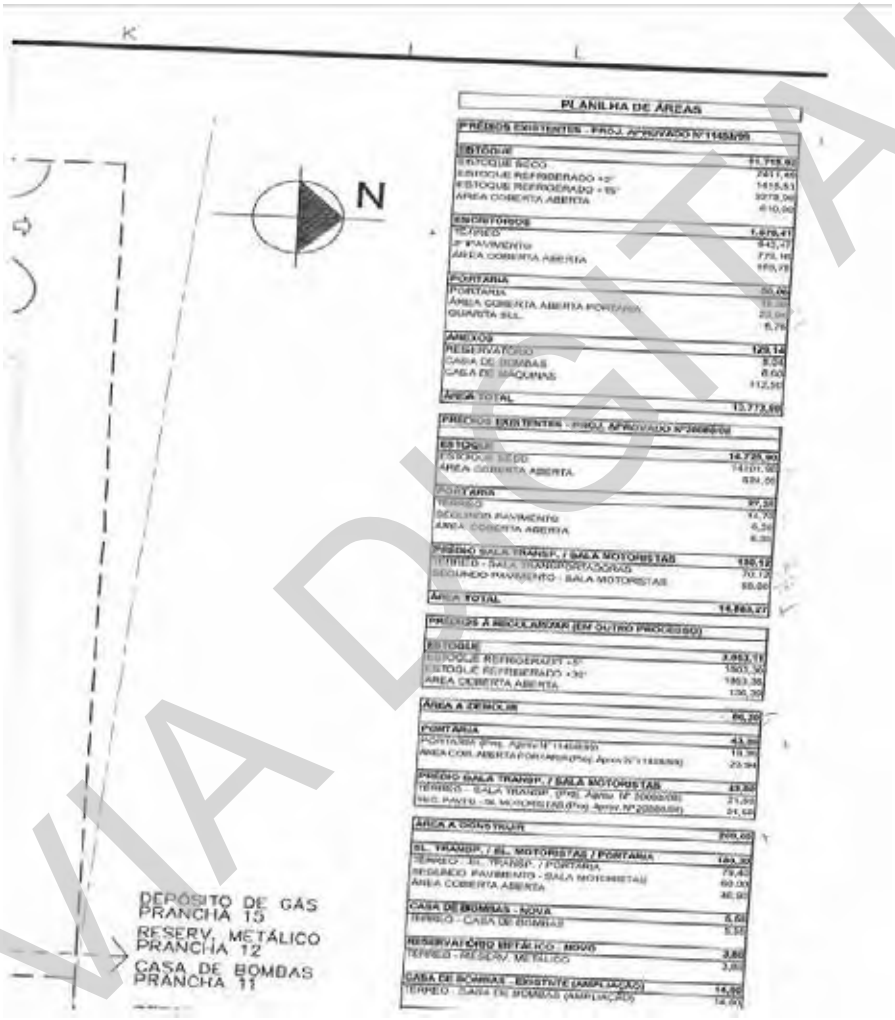
- Levantamento planialtimétrico



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

- **Quadro de áreas**



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

- *Rent Roll*:

#	Imóvel	Inquilino	Mês Base Aniversário	Aluguel Base (Jul/19)	Descontos	Carência	Aluguel Mensal Atual (Jun/19)	Aluguel Estabilizado (Jul/19)	Vencimento	Índice de Reajust	Tipo de Contrato
11	**FM Logistic Canoas**	FM Logistic	4	R$ 658.517,99	R$ 0,00	n/a	R$ 658.517,99	R$ 672.836,32	mar/21	IGP-M	Atípico

- Planilha CAPEX

INVESTIMENTOS 2019 - IMÓVEIS BRESCO - FUNDO 06/06/2019

Item	EMPREENDIMENTO	Descrição	Custo R$	Custo Bresco	Custo Associaçã	STATUS	OBSERVAÇÕES
4	**FM CANOAS**						
4.1		Retrofit da cobertura	750.000,00				
4.2		Linha de vida	20.000,00				EXEUCUTADO - FALTA DISPOSITIVO DA ESCADA
4.3		Retrofit das alvenarias - amarração com estrutura	120.000,00				
4.4		Recuperação do reservatório de água - metálico	300.000,00				
4.5		Recuperação do piso de concreto	4.920.000,00				

- Quadro de Áreas

#	Imóvel	Inquilino	Área de Terreno Total	Área de Reserva Legal	APP	Área Locável	Área Locada
11	**FM Logistic Canoas**	FM Logistic	56.326,90 m²	-	-	32.871,61 m²	32.871,61 m²

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 097790AB-B673-469E-94BC-6C8F08DE5187

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

CUSHMAN & WAKEFIELD



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário

FINALIDADE: Fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM

PROPRIEDADE: Galpão localizado na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 1.651, Chácaras Reunidas - Contagem/MG

DATA: 07 de agosto de 2019

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 7 de agosto de 2019.

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620, 4° andar
01455-000 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do galpão situado na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 1.651, Chácaras Reunidas, Contagem - MG.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 70 páginas. Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta"), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de julho de 2019:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620, 4° Andar.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 152.517.000,00 (Cento e Cinquenta e Dois Milhões Quinhentos e Dezessete Mil Reais)	R$/m² 2.496,02
Valor de Liquidação Forçada	R$ 126.047.000,00 (Cento e Vinte e Seis Milhões e Quarenta e Sete Mil Reais)	R$/m² 2.062,84

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Obs.: **Diante da copropriedade do terreno do Imóvel Contagem com o "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", o "Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário" possuí uma fração ideal de 78,3044% do terreno, equivalente à 168.942,23m².**

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by: Giuliana Martin 718121C4EC734CB...
Giuliana Martin
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C8334DE...
Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil DE5F56EAC568434...
William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...
Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, logístico, galpão, multiusuário
Endereço:	Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 1651 - Chácaras Reunidas, Contagem/MG
Data da avaliação:	22 de julho de 2019
Data da inspeção:	12 de julho de 2019
Objetivo:	Determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada**
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM
Metodologias:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado e Método Evolutivo
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-19-66032-900393e

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
Terreno:	Testada:	254,00 m (conforme estimativa por Google Earth Pro)
	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Irregular
	Área:	215.750,75 m² (conforme matrícula)
	Descrição:	Trata-se de um condomínio logístico multiusuário de propriedade da Bresco.
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
Galpão:	Área Construída Total:	52.080,74 m² (conforme informação do cliente)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente (análise física):	09 anos
	Vida Remanescente (análise física):	71 anoss
	Vida Útil Total (critério para análise física):	80 anos
	Vida Útil Remanescente (análise contábil):	41 anos
	Vida Útil Total (critério para análise contábil):	50 anos
Escritório:	Área Construída Total:	5.848,84 m² (conforme informação do cliente)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente (análise física):	09 anos
	Vida Remanescente (análise física):	51 anoss
	Vida Útil Total (critério para análise física):	60 anos
	Vida Útil Remanescente (análise contábil):	41 anos
	Vida Útil Total (critério para análise contábil):	50 anos
Apoio:	Área Construída Total:	3.174,23 m² (conforme informação do cliente)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente (análise física):	09 anos
	Vida Remanescente (análise física):	61 anoss
	Vida Útil Total (critério para análise física):	70 anos
	Vida Útil Remanescente (análise contábil):	41 anos
	Vida Útil Total (critério para análise contábil):	50 anos

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Acessibilidade:	Avenida Wilson Tavares Ribeiro, Rua das Contendas e Rodovia Juscelino Kubitschek
Vizinhança:	Mista (industrial/logística, residencial e comercial)
Infraestrutura logística:	Rodoviária
Transporte:	Rodoviário (público e privado)
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG sob a matrícula nº 136701
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 96010200001 a 96010200023
Outros:	Planta e quadro de áreas, *Rent Roll* (informações dos contratos de locação)

ZONEAMENTO

Zona:	ZEU 1 - Zona de Expansão Urbana 1
Uso:	Residencial unifamiliar e multifamiliar; não residencial convivente e incômodo
Taxa de Ocupação:	Não definido
Coeficiente de aproveitamento máximo:	1,00 vez a área de terreno

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro Chácaras Reunidas. Seu perfil ocupacional é composto principalmente por imóveis industriais e logísticos. Possui média densidade de ocupação, havendo verticalização regular, mas ainda com alguns terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação com predomínio de empreendimentos voltados à indústria e logística.

A pesquisa indicou pouca oferta de terrenos à venda e de galpões para locação. Não existem informações públicas disponíveis suficientes de transações para podermos estimar o tempo de absorção desses tipos de ativos no mercado da região.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 120,00 e R$ 500,01/m², com áreas variando entre 18.914,00 m² e 428.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as amostras apresentam valores ofertados entre R$ 18,01/m² e R$ 22,00/m², com áreas variando entre 1.974,00 m² e 16.610,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

ANÁLISE SWOT	
PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ Imóvel de padrão adequado à região, totalmente adaptável às necessidades de qualquer empresa de atividade logística; e ▪ Próximo à capital, de fácil acesso, e com inquilinos de nome forte.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ Enfrenta grande concorrência de imóveis do mesmo padrão; e ▪ Localização e acesso ligeiramente inferiores à concorrência, sem visibilidade de nenhuma rodovia principal.

CONCLUSÃO DE VALORES		
Valor de Mercado para Venda:	R$ 152.517.000,00 (Cento e Cinquenta e Dois Milhões Quinhentos e Dezessete Mil Reais).	R$/m² 2.496,02
Valor de Liquidação Forçada:	R$ 126.047.000,00 (Cento e Vinte e Seis Milhões e Quarenta e Sete Mil Reais).	R$/m² 2.062,84

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA

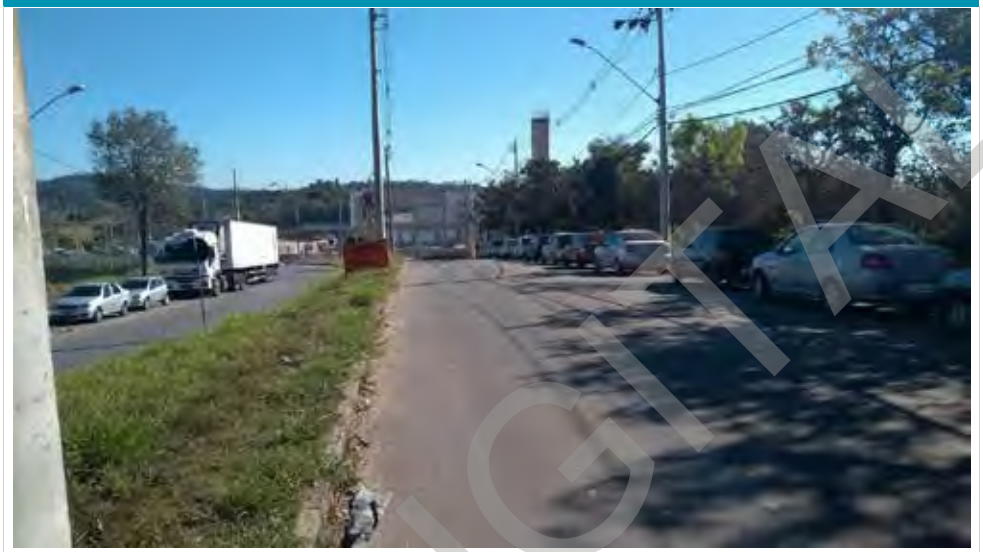


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

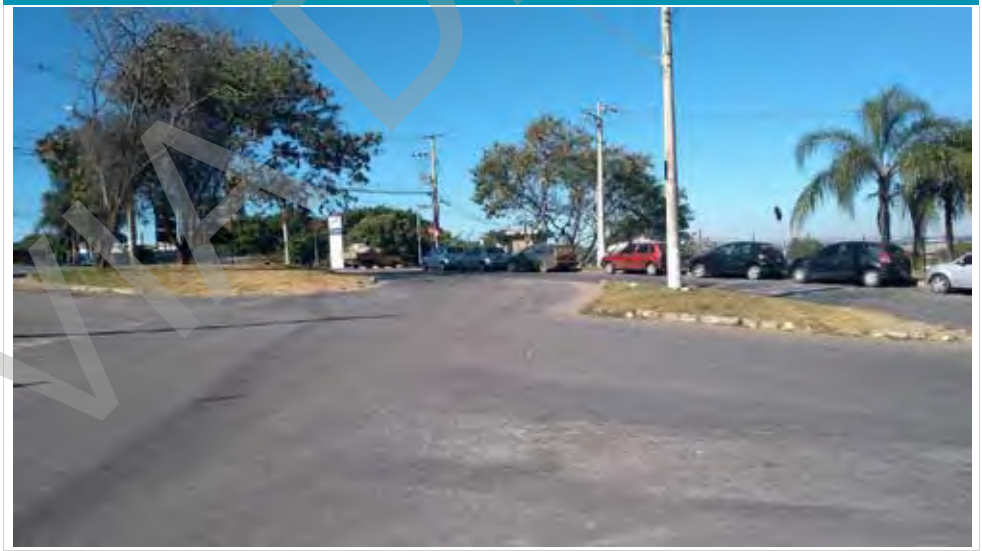
DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

ACESSO – AVENIDA WILSON TAVARES RIBEIRO



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO – AVENIDA WILSON TAVARES RIBEIRO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

GUARITA – ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

FACHADA – VISTA DA VIA DE ACESSO AO CONDOMÍNIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

ENTRADA DO CONDOMÍNIO - PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield

PRÉDIO ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

WA DIGITAL

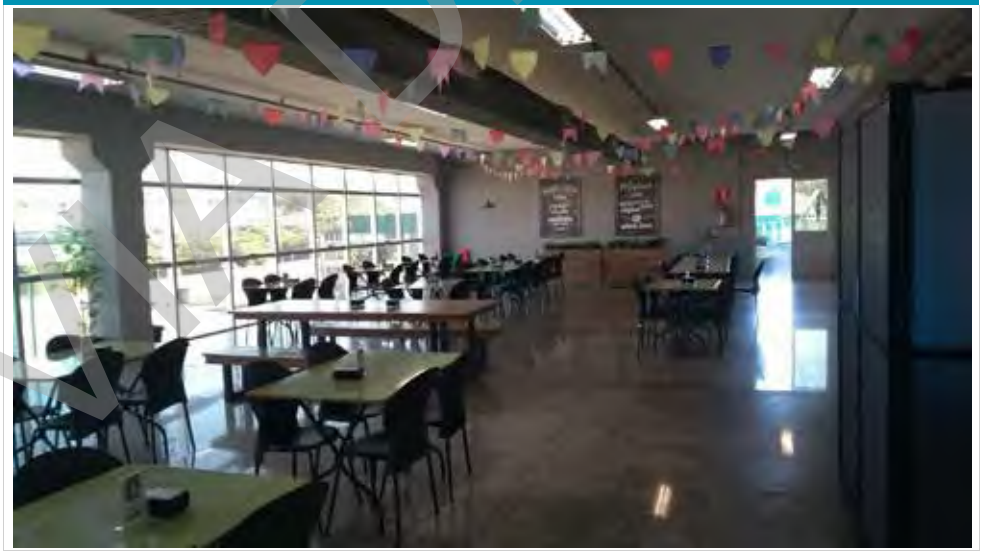
DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

PRÉDIO ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

PRÉDIO ADMINISTRATIVO - REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

M DIGITAL

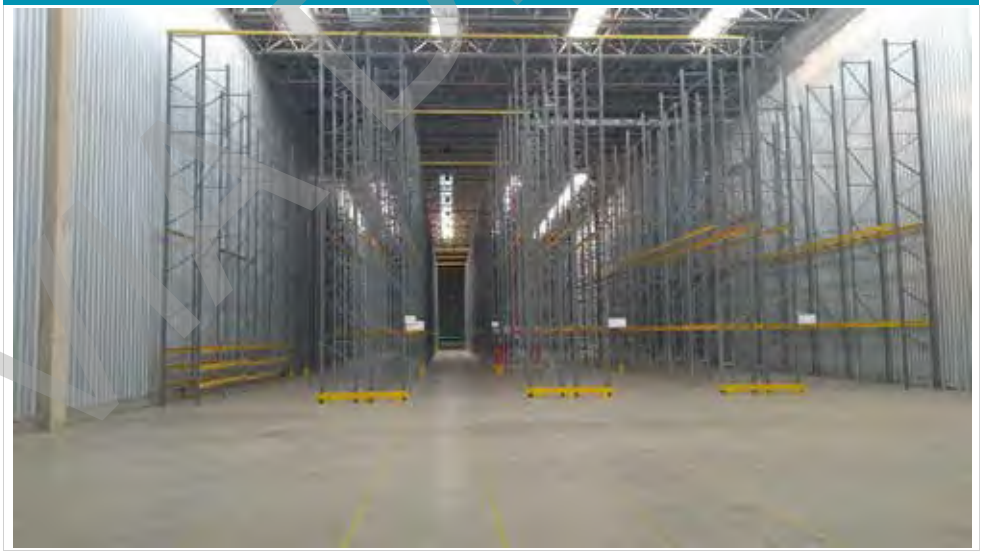
DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

DIGITAL

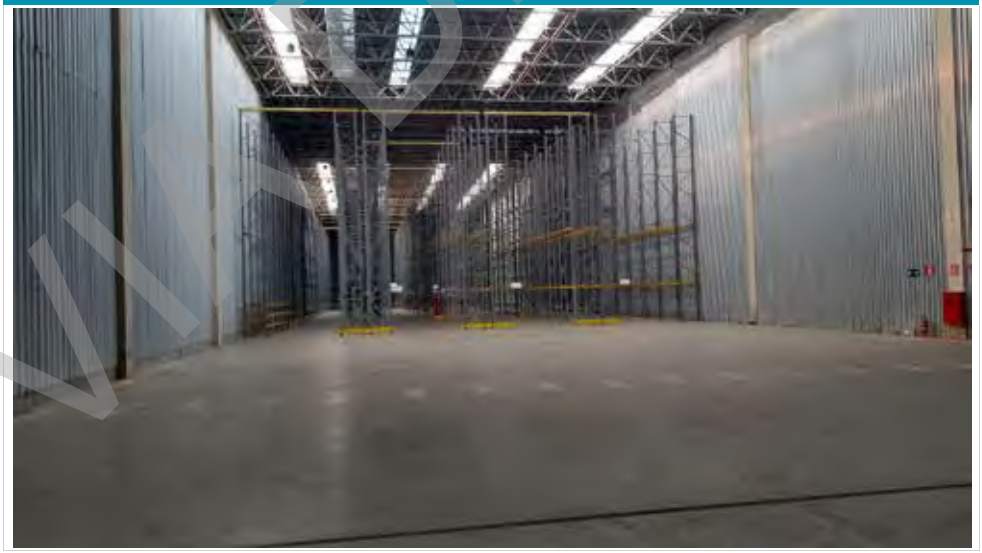
DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO

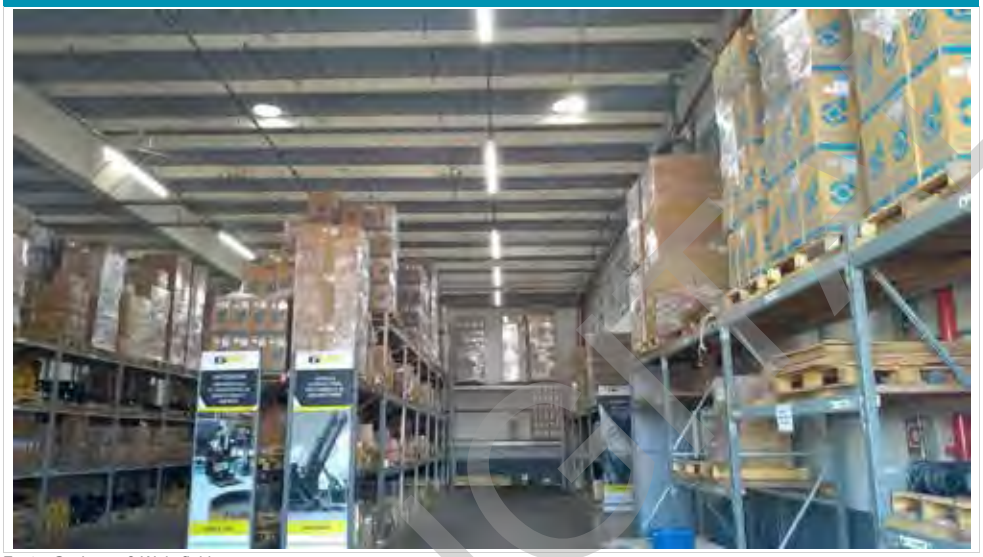


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

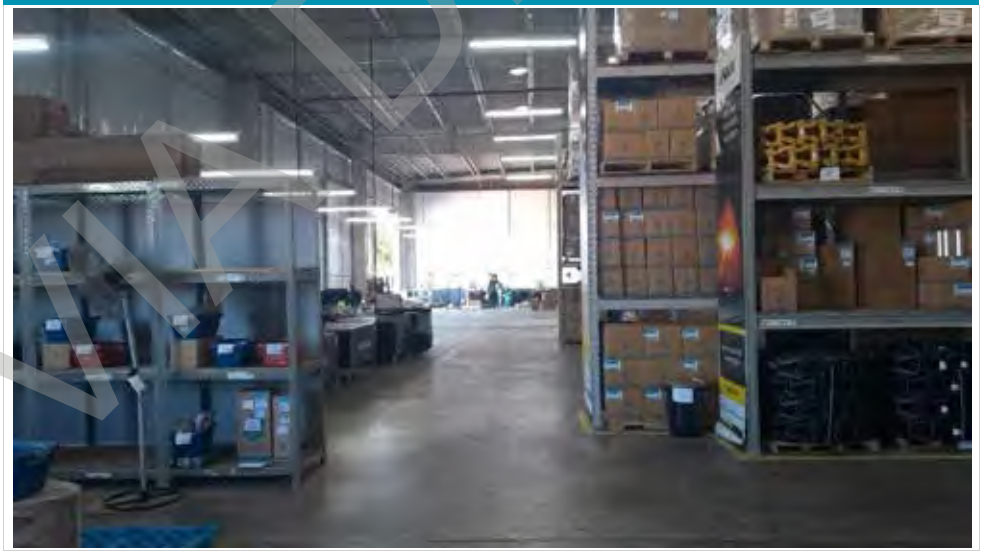
DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VII
ÍNDICE XVI
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
DOCUMENTAÇÃO 2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 3
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 4
ASPECTOS GERAIS 5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 5
ACESSO 5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 5
CONCLUSÃO 5
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 6
CENÁRIO ECONÔMICO 6
MERCADO DE CONTAGEM - REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE/MG 11
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL 12
OFERTA E DEMANDA 12
PREÇOS PRATICADOS 12
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 12
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 13
DESCRIÇÃO DO TERRENO 13
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 15
QUADRO DE ÁREAS 18
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO 18

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

ZONEAMENTO 19
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 20
AVALIAÇÃO 21
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 21
METODOLOGIA 21
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 24
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 32
MÉTODO EVOLUTIVO 40
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 40
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES 48
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 50
RESUMO DE VALORES 59
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 60
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 61
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 62
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 67
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 70
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... A

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o imóvel logístico localizado na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 1.651, Chácaras Reunidas, Contagem - MG.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins contábeis, auditoria, determinação de valor justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante.

Divulgação do Laudo

Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 22 de julho de 2019;
- Data da vistoria da propriedade: 12 de julho de 2019.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

MATRÍCULA	
Número do Registro:	136.701
Cartório:	Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG
Data da Matrícula:	18/04/2018
Endereço do imóvel:	Avenida Wilson Tavares, 1651
Proprietário:	BRESCO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Área Construída (m²):	66.325,58
Área de Terreno (m²):	215.750,75

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU	
Número de Contribuinte:	96010200001 a 96010200023
Prefeitura:	Contagem/MG
Ano Base do Documento em Referencia:	2018
Proprietário:	Antares - Fundo de Investimento Imobiliário
Endereço do Imóvel:	Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 1651
Valor do Imposto a Pagar (R$):	757.592,23

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONTRATOS					
Locatário	Carrefour	Bcube	Coty	Magazine Luiza	GHT
Término	dez/23	mar/21	mar/21	fev/22	mai/23
Área (m²)	20.168,30	3.073,00	3.274,00	12.862,32	2.369,00
Valor (R$/mês)	R$ 401.255,33	R$ 67.324,00	R$ 60.031,25	R$ 233.846,51	R$ 19.384,83

**Alugueis possuem desconto, não considerado para a tabela acima.

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Planta e quadro de áreas, Rent Roll (informações dos contratos de locação)

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Comentários sobre a documentação recebida

Na matrícula consta uma alienação fiduciária em garantia, conforme R-2 de 10 de julho de 2014, em favor do Banco Bradesco S.A.; está já se encontra cancelada conforme AV-7, de 17 de outubro de 2016.

Na matrícula também consta uma área de APP de 48.000,00 m², contudo, o contratante informou que essa área de APP foi desmembrada para a matrícula 40.553.

Importante ressaltar que diante da copropriedade do terreno do Imóvel Contagem com o "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", o "Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário" possui uma fração ideal de 78,3044% do terreno, equivalente à 168.942,23m².

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se “Antares Contagem” e está situada na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 1.651, Chácaras Reunidas, Contagem - MG.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 1,7 km para a Rodovia Juscelino Kubitschek;
- 12,4 km para a Rodovia Fernão Dias;
- 10,9 km para a Prefeitura Municipal de Contagem;
- 13 km para a Universidade Federal de Minas Gerais;
- 26,7 km para a cidade de Belo Horizonte; e
- 13,4 km para o Aeroporto de Belo Horizonte/Pampulha.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na Região Metropolitana de Belo Horizonte, na cidade de Contagem, município que se localiza a Sul-Oeste de Belo Horizonte.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População**: A população de Contagem de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 603.442 habitantes, com previsão de crescimento para 2018 de 659.070 habitantes (IBGE);
- **Forças**: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade e o fácil acesso à capital e outras cidades da região metropolitana de Belo Horizonte;
- **Fraquezas**: Fraquezas da região incluem dificuldade de acesso por transporte público.

Ocupação circunvizinha

A vizinhança do imóvel é ocupada principalmente por imóveis industriais e logísticos.

Acesso

Nível regional

O município de Contagem faz parte da região Metropolitana de Belo Horizonte, no Estado de MG. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias BR-135, BR-262 e BR-040.

Nível municipal

O bairro Chácaras Reunidas está localizado na porção nordeste do município. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia BR-040 e a Avenida Professor Ballesteros Rodrigues.

Nível local

A Avenida Wilson Tavares Ribeiro é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido. Seu estado de conservação é regular. Possui inclinação média de 4%, o que não prejudica o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de acesso por transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado em frente ao acesso principal.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto da Pampulha, em Belo Horizonte, que opera voos domésticos regulares, e com o Aeroporto Internacional Tancredo Neves, em Confins, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

Conclusão

A região onde está localizado o imóvel está em vias de consolidação como região industrial, tendo a presença de diversas empresas do ramo industrial e logístico, além de condomínios modulares similares ao avaliando.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Análise Mercadológica

Cenário econômico

O primeiro trimestre de 2019 foi marcado por dois extremos, no início do ano as expectativas eram de uma recuperação forte, porém com o passar do trimestre a economia foi perdendo sua principal aliada que era até o momento era o otimismo. Diante de um cenário político adverso, o primeiro trimestre do ano foi marcado por uma retração na ordem de -0,2% no PIB e aumento do desemprego.

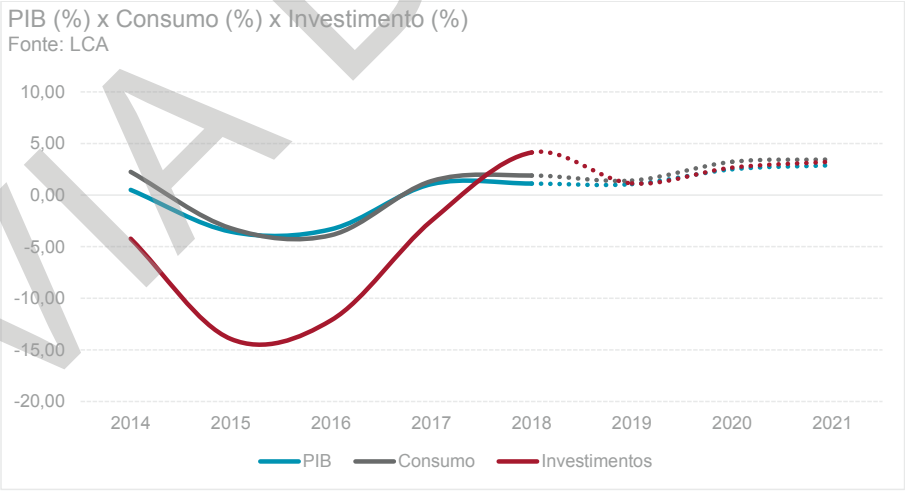
PIB

As projeções no início do ano indicavam um crescimento do PIB na ordem de 2,27%, grande parte explicada pelo otimismo que foi gerado pelo resultado das eleições presidenciais. Contudo no caminho para tornar o otimismo em resultados efetivos existem grandes reformas a serem aprovadas, reformas estas que até o fim do primeiro trimestre ainda não tinham sido sequer enviadas as comissões. Diante deste cenário o sentimento comum de uma melhora na economia foi perdendo força, e culminou com um recuo do PIB no primeiro trimestre de -0,2%.

As projeções mais atualizadas, já estimam um crescimento do PIB anual na ordem de 1,06%, menor do que o visto em 2017.

Consumo

O consumo das famílias, que é o principal motor do PIB, uma vez que representa 64% na demanda agregada, foi projetado no início do ano com um crescimento de 2,7%, decorrente de um cenário de juros baixos, desemprego diminuindo e inadimplência também em queda. Contudo, com a desaceleração da economia as últimas projeções apontam para um cenário de crescimento do consumo das famílias na ordem de 1,4%.



VIA DIGITAL

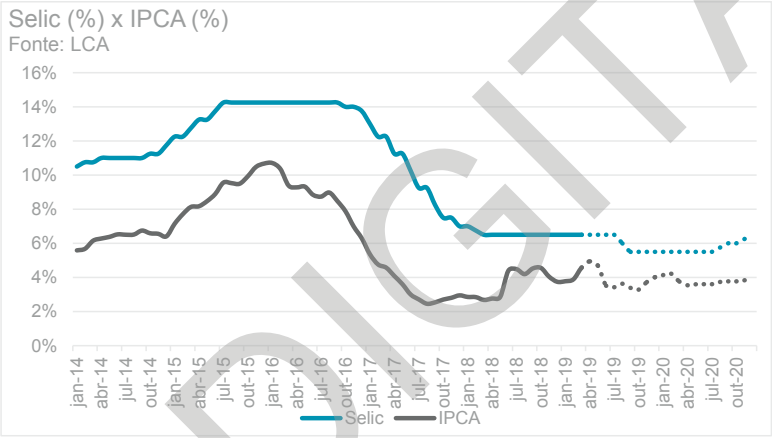
DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Contas públicas

Taxa Selic e inflação

O Copom iniciou uma política de redução da taxa Selic ao longo de 2017 e 2018, até atingir o patamar de 6,5% a.a. no final de 2018 - o menor nível da taxa de juros de todos os tempos. Esta taxa continuou a mesma até o fim de março.

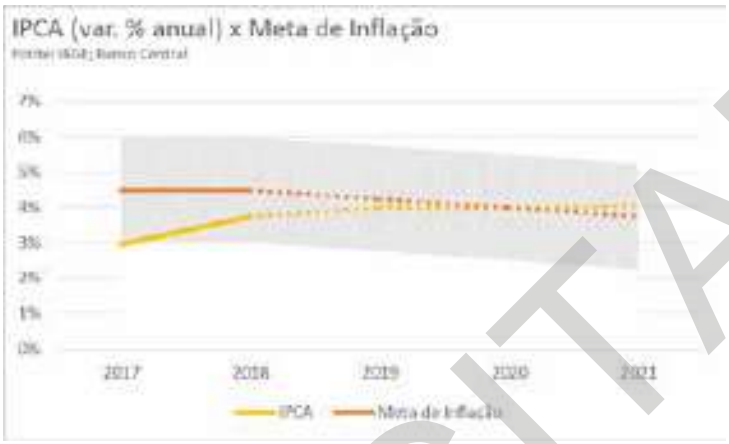
Durante o 1º trimestre de 2019 muito se especulou sobre uma redução na Selic, para destravar a economia, oferecendo crédito mais barato.



O IPCA, voltou para dentro da meta em 2018 quando fechou em 3,75%, e segundo as projeções mais recentes deve caminhar cada vez mais para o centro da meta, que é 4,25%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

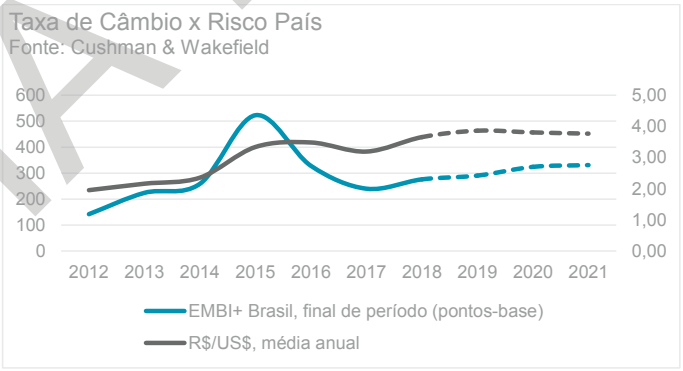


Câmbio e risco-país

A cotação R$/US$ média do primeiro trimestre de 2019 foi de R$3,77 devido tanto a fatores internos como externos. Por fatores internos, entende-se a incerteza decorrente do processo de aprovação de reformas importantes para destravar a economia ainda neste ano, bem como os fatores externos, entende-se o aumento da taxa de juros americanas pelo Federal Reserve (Fed), e a guerra comercial entre Estados Unidos e China.

O índice de risco-Brasil calculado pelo JP Morgan atingiu 276 no final de 2018, e mesmo diante de um cenário cada vez mais incerto teve uma redução de 29 pontos, atingindo 247 no final de março de 2019.

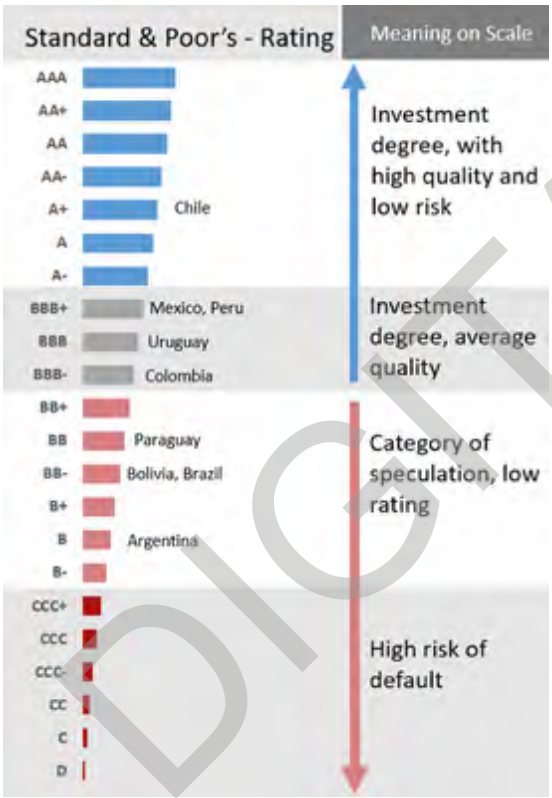
O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:



Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51



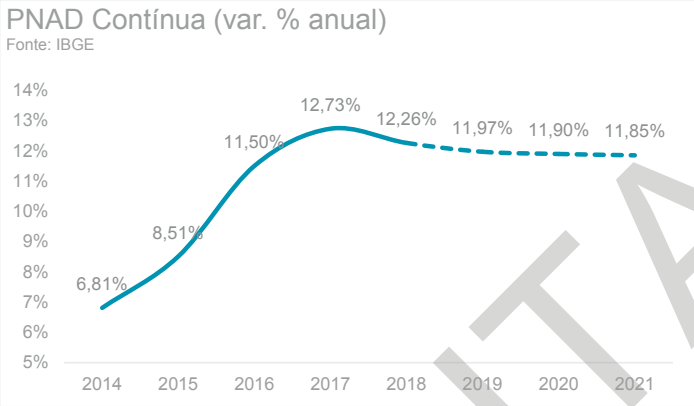
Mercado de trabalho

O mercado de trabalho apresentou em 2017, a maior taxa de desemprego já registrada (12,7%). Após este ápice a curva voltou a cair e o desemprego fechou 2018 em 12,2%. Porem contra as expectativas que foram construídas no início de 2019 de que a curva de desemprego continuasse a cair, o primeiro trimestre de 2019 fechou com uma taxa de 12,7% novamente, voltando aos patamares de 2017.

Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.

VIA DIGITAL

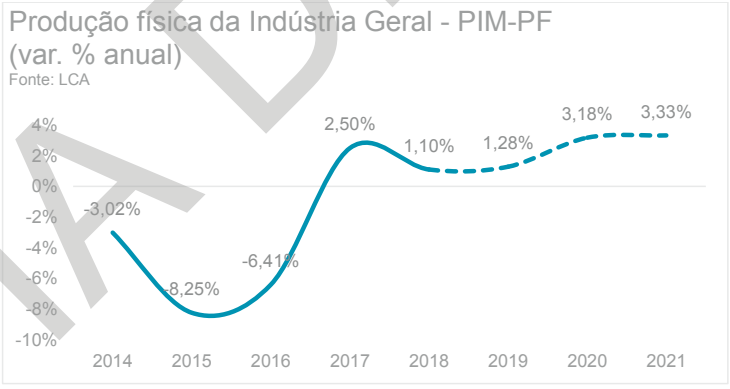
DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51



Atividade industrial

A atividade industrial é um dos principais indicadores relacionados à ocupação de galpões tanto no que se refere a produção como também a estocagem. A Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,1% em 2018.

No primeiro trimestre de 2019 a produção física apresentou um recuo de -2,2%. Porém as projeções para o final do ano ainda são de um crescimento em relação a 2018.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Projeções para a economia brasileira

Atividade Econômica

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PIB Real, %	0.5	-3.55	-3.31	1.06	1.11	1.06	2.49	2.88
Taxa de Desemprego, %	6.82	8.52	11.51	12.74	12.26	11.97	11.90	11.85
Empregos Brasil, #	152,714	-1,625,551	-1,371,363	-123,428	421,078	810,961	734,007	818,404
Empregos em Escritórios, #								
São Paulo	27,307	-35,588	-46,851	3,050	47,640	52,441	58,724	70,095
Rio de Janeiro	1,518	-34,311	-48,340	-12,304	2,374	9,259	10,959	16,493
Volume Varejo, %	2.23	-4.34	-6.25	2.09	2.28	2.51	4.90	4.75
Produção Industrial, %	-3.02	-8.24	-6.41	2.49	1.09	1.28	3.17	3,32
IPCA, %	6.41	10.67	6.29	2.95	3.75	4.01	3.96	4.05
IGP-M, %	3.69	10.54	7.17	-0.52	7.54	6.49	4.82	4.55
IPA-M, % (60%)	2.13	11.19	7.63	-2.54	9.42	7.81	5.25	4.52
IPC-M, % (30%)	6.77	10.23	6.26	3.13	4.12	4.10	4.04	4.19
INCC-M, % (10%)	6.74	7.22	6.34	4.03	3.97	4.03	4.01	5.84
SELIC, %	11.75	14.25	13.75	7	6.50	5.50	6.50	8.25
R$/US$ (fim de período)	2.66	3.9	3.26	3.31	3.87	3,80	3,78	3,78
EMBI+ Brasil (fim de período)	259	523	328	240	276	290	324	331

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (maio/19)

Mercado de Contagem - Região Metropolitana de Belo Horizonte/MG

Contagem é um município brasileiro do estado de Minas Gerais na Região Metropolitana de Belo Horizonte, sendo o município com a terceira maior população do estado. Hoje, Contagem é a 3ª mais rica de Minas Gerais e a 2ª na geração de empregos. Maior que muitas capitais, Contagem já é a 25ª cidade mais rica do país (fonte: Prefeitura Municipal de Contagem/MG).

Ao longo do tempo, os limites geográficos do município perderam-se em virtude do seu crescimento horizontal em direção à capital, ocasionando uma intensa conurbação com Belo Horizonte. Contagem integra a Grande BH, sendo um dos mais importantes municípios dessa aglomeração urbana, principalmente pelo seu grande parque industrial. Seu sistema viário, planejado para comportar um fluxo intenso de veículos e de carga, é feito através das principais rodovias do país, a BR-381 (Fernão Dias - acesso a São Paulo), BR-262 (acesso a Vitória e Triângulo Mineiro) e a BR-040 (acesso a Brasília e Rio de Janeiro).

MA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

O mercado no entorno do imóvel

O entorno do imóvel é marcado pela ocupação majoritária de imóveis industriais e logísticos. O perfil edificado é de galpões de padrão médio, no geral.

As principais empresas do ramo industrial/logístico presentes no município são: Carrefour, Megafort, Maxion, Smartlog, Braspress, entre outras.

Oferta e demanda

A oferta tanto de terrenos para desenvolvimento quanto de galpões modulares para locação é regular. Isso se deve ao fato de ser uma região industrial consolidada, mas ainda com bastante potencial para expansão e desenvolvimento.

Não existe quantidade suficiente de informação pública disponível a respeito de transações de qualquer tipo na região, não sendo possível a estimativa de tempo de absorção tanto de terrenos para venda quando de galpões para locação.

As ofertas de condomínios logísticos na região são bastante similares e comparáveis ao avaliando em relação ao padrão. Já os terrenos de mesmo porte, no geral, são mais afastados e necessitam de terraplanagem.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 120,00 e R$ 500,01/m², com áreas variando entre 18.914,00 m² e 428.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as amostras apresentam valores ofertados entre R$ 18,01/m² e R$ 22,00/m² com áreas variando entre 1.974,00 m² e 16.610,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

No geral, o avaliando está de acordo com o padrão de ocupação da região. Por ser modular, é de fácil adaptação ao uso da maioria das empresas de atividade logística.

O imóvel enfrenta bastante concorrência de imóveis de bom padrão, porém possui acesso inferior. Para ser mais atrativo, é necessário adequar os preços pedidos (menores que a concorrência) para que seja absorvida sua vacância, que é maior do que 30%. Sem levar em consideração a ampliação já planejada para novembro de 2020 de mais 10.125,00 m², ainda sem contrato.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 215.750,75 m²;
- Acesso: Avenida Wilson Tavares Ribeiro, Rua das Contendas e Rodovia Juscelino Kubitschek;
  O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidencias do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Descrição das construções e benfeitorias

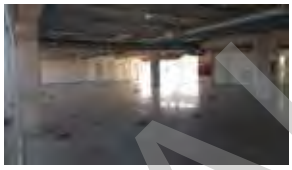
Galpão – Resumo das Benfeitorias Existentes	
	
	
Itens	**Características**
Composição	Armazenagem - Módulos 1 a 17
Estrutura	Concreto armado
Fachada	Pintura látex
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Cobertura metálica + telha isotérmica
Circulação Vertical	Escadas de concreto
Ar condicionado	Individual (split) em alguns ambientes
Iluminação	Zenital e fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Hidrantes e extintores
Segurança Patrimonial	Privada
Capacidade do piso (T/m²)	5,00
Pé direito (m)	12,00
Principais acabamentos internos	
Pisos	Concreto polido
Paredes	Telha isotérmica
Forros	Telha isotérmica

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Escritório – Resumo das Benfeitorias Existentes





Itens	Características
Composição	Prédio de escritório
Estrutura	Concreto armado
Fachada	Pintura látex
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Laje
Circulação Vertical	Escadas de concreto
Ar condicionado	Central
Iluminação	Zenital e fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Hidrantes e extintores
Segurança Patrimonial	Privada
Principais acabamentos internos	
Pisos	Cerâmico
Paredes	Pintura látex
Forros	Gesso e PVC

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Apoio – Resumo das Benfeitorias Existentes





Itens	Características
Composição	Portaria/Apoio caminhoneiro; Oficina; Lavajato/Abastecimento; Material reciclável; Guarita 1; Guarita 2; Apoio/Administração; Subestação/Gerador; Depósito de lixo.
Estrutura	Concreto armado
Fachada	Pintura látex
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Metálica
Circulação Vertical	-
Ar condicionado	Individual (split) em alguns ambientes
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Hidrantes e extintores
Segurança Patrimonial	Privada
Principais acabamentos internos	
Pisos	Cerâmico
Paredes	Pintura látex
Forros	PVC

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas de terreno e construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	215.750,75	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpões	52.080,74	Informação recebida do cliente
Prédio administrativo	2.973,02	
Oficina	2.206,13	
Edifício A - setor administrativo	2.875,82	
Portaria P1	18,21	
Portaria P2	423,87	
Guarita 1 e guarita 2	45,28	
Castelo d'água e casa de bombas	91,02	
Subestação e gerador	133,40	
Depósito de lixo e depósito de recicláveis	256,32	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**61.103,81**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 1,00 (100%) sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 0,10 (10%) sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas non aedificandi, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, não temos áreas com restrições de uso, ou seja, a área total do terreno é igual a área equivalente.

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

VIA DIGITAL

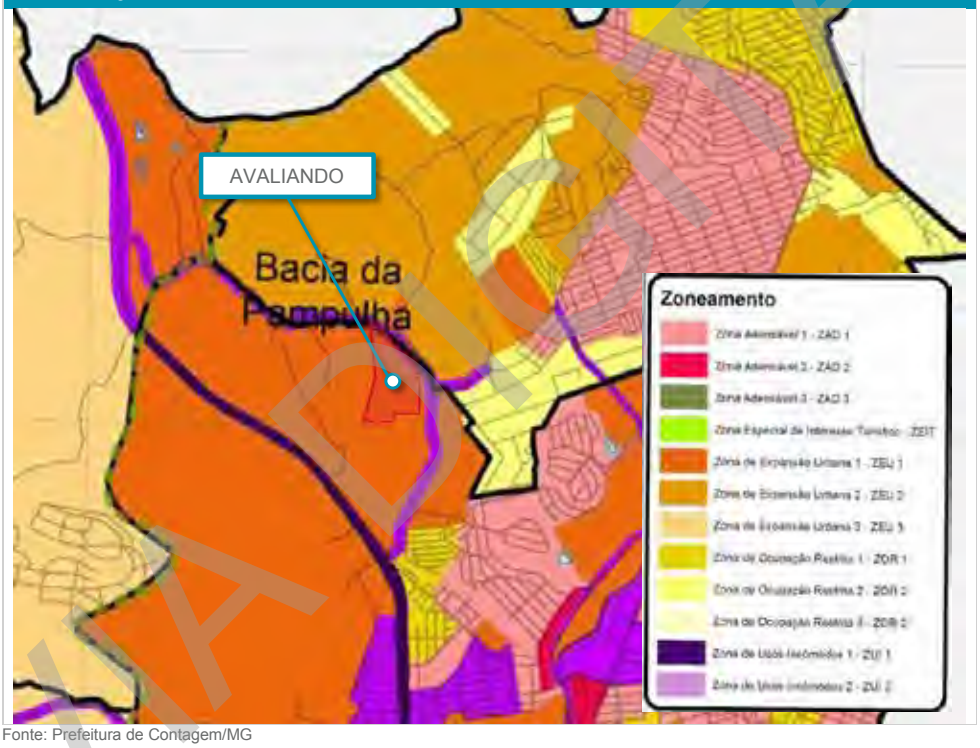
DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Contagem/MG são determinadas pela Lei complementar n° 248 de 11 de janeiro de 2018, que institui o Plano Diretor do Município de Contagem e dá outras providências.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZEU 1 - Zona de Expansão Urbana 1**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de Contagem/MG

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

VAZIO FINAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZEU 1 - Zona de Expansão Urbana 1

Usos:

Residencial unifamiliar e multifamiliar; não residencial convivente e incômodo.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: não definida; e
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1,00, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 1,00 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura de Contagem/MG.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto." (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização." (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis." (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos." (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, com base no Valor de Mercado para Locação determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para determinação do **Valor de Mercado para Venda**. Para aferição do valor optamos pelo Método Evolutivo.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando}\right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

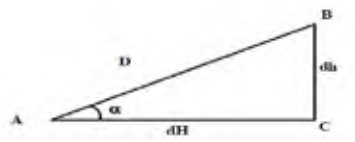
TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$

Sendo:



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{\frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)}\right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Fator Obsolescência	Foc
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Galpão
Valor Unitário (R$/m²)	18,62
Área CONSTRUÍDA	61.103,81
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.138.007,43**

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua das Perobas, S/N, Cincão - Contagem/MG, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 16.610,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 20,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 18,39/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade denominada Centro Logístico VM5: Avenida Vereador Joaquim Costa, 1405, Campina Verde - Contagem/MG, distante aproximadamente 6,5 km do avaliando, possui 15.617,34 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 22,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 22,14/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 8 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51



Amostra Nº 3

A propriedade denominada HV Business Park: Avenida Apio Cardoso, 577, Cincão - Contagem/MG, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 3.229,10 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 22,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 17,48/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 8 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade denominada Parque Logístico Via Expressa: Avenida Apio Cardoso, 100, Parque São João - Contagem/MG, distante aproximadamente 9,5 km do avaliando, possui 6.122,39 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 20,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 17,57/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 8 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51



Amostra Nº 5

A propriedade denominada FAME Business Park: Rua Chopim, 33, Chácaras Reunidas Santa Terezinha - Contagem/MG, distante aproximadamente 550 m do avaliando, possui 1.974,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,01/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 17,53/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO										
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Antares Contagem: Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 1651, Chácaras Reunidas - Contagem/MG	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	215.750,75	61.103,81	-	-	julho-19	-	-	-
COMPARATIVOS										
1	Rua das Perobas, S/N, Cincão - Contagem/MG	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	42.000,00	16.610,00	332.200,00	20,00	março-19	Sempre Imóveis	João Carlos Fernandes	(31) 3291-2860 (31) 98938-1040
2	Centro Logístico VM5: Avenida Vereador Joaquim Costa, 1405, Campina Verde - Contagem/MG	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	70.703,00	15.617,34	343.581,48	22,00	maio-19	Sempre Imóveis	João Carlos Fernandes	(31) 3291-2860 (31) 98938-1040
3	HV Business Park: Avenida Apio Cardoso, 577, Cincão - Contagem/MG	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	56.224,38	3.229,10	71.040,20	22,00	maio-19	Repol	Kênia do Carmo	(31) 3394-2573
4	Parque Logístico Via Expressa: Avenida Apio Cardoso, 100, Parque São João - Contagem/MG	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	53.820,67	6.122,39	122.447,80	20,00	maio-19	Repol	Kênia do Carmo	(31) 3394-2573
5	FAME Business Park: Rua Chopim, 33, Chácaras Reunidas Santa Terezinha - Contagem/MG	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	10.739,00	1.974,00	35.543,00	18,01	julho-19	Sempre Imóveis	Carolina Cleto	(31) 3291-2860 (31) 98276-7678

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,90	1,06 Pior	0,95 Melhor	0,89 Melhor	1,13 Pior	18,39	18,39	1,02
2	0,90	1,00 Similar	1,05 Pior	0,94 Melhor	1,13 Pior	22,14	22,14	1,12
3	0,90	1,00 Similar	0,99 Melhor	0,89 Melhor	1,00 Similar	17,48	17,48	0,88
4	0,90	0,94 Melhor	1,02 Pior	0,89 Melhor	1,13 Pior	17,57	17,57	0,98
5	0,90	1,00 Similar	0,95 Melhor	1,00 Similar	1,13 Pior	17,53	17,53	1,08
						18,62	**18,62**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpão			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 20,40			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	24,21	Limite Superior	20,00
Limite Inferior (-30%)	13,04	Limite Inferior	17,25
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	15%
		Desvio Padrão	2,00
		Distri. "t" Student	1,53
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**18,62**	Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,11
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**18,62**
		Valor de Mercado para Locação(R$)	**1.138.007,43**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do Valor de Mercado para Venda do terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. Para a homogeneização dos valores unitários de terreno utilizamos os fatores descritos na seção anterior, assim como a metodologia.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R$/ m²)	203,01
Área Equivalente(m²)	215.750,75
Valor de Mercado para Venda (R$)	**43.800.414,36**

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

PRELIMINAR

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Helena Vasconcelos Costa, s/n, Perobas - Contagem/MG, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 121.866,00 m² de área total e APP de 18.279,90 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEU 1 - Zona de Expansão Urbana 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 262,58/m². O preço ajustado é R$ 203,94/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua Projetada, s/n, Betânia - Contagem/MG, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 75.000,00 m² de área total e APP de 10.000,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEU 1 - Zona de Expansão Urbana 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 126,67/m². O preço ajustado é R$ 168,16/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua das Perobas, s/n, Perobas - Contagem/MG, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 75.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEU 1 - Zona de Expansão Urbana 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 266,67/m². O preço ajustado é R$ 184,41/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua José Pedro de Araújo X Rua Olavo Machado, Cinco - Contagem/MG, distante aproximadamente 12,5 km do avaliando, possui 18.914,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUI 1 - Zona de Usos Incômodos 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 500,01/m². O preço ajustado é R$ 246,45/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

VERSÃO DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia MG-080, Darcy Ribeiro - Contagem/MG, distante aproximadamente 15 km do avaliando, possui 86.470,35 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEU 3 - Zona de Expansão Urbana 3 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 0,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 120,00/m². O preço ajustado é R$ 174,85/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rua das Contendas, Chácaras Reunidas Santa Terezinha - Contagem/MG, distante aproximadamente 550 m do avaliando, possui 428.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEU 2 - Zona de Expansão Urbana 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 182,24/m². O preço ajustado é R$ 240,27/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

VERSÃO DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO															
	LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Antares Contagem: Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 1651, Chácaras Reunidas - Contagem/MG	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	215.750,75	0,00	0,00	215.750,75	Zeu 1 - Zona De Expansão Urbana 1	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS															
1	Avenida Helena Vasconcelos Costa, s/n, Perobas - Contagem/MG	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	121.866,00	18.279,90	0,00	105.414,09	ZEU 1 - Zona de Expansão Urbana 1	Oferta	32.000.000,00	262,58	303,56	julho-19	Corretor de Plantão	Barroso	(31) 99897-7453 (31) 99678-6655
2	Rua Projetada, s/n, Betânia - Contagem/MG	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	75.000,00	10.000,00	0,00	66.000,00	ZEU 1 - Zona de Expansão Urbana 1	Oferta	9.500.000,00	126,67	143,94	julho-19	Multiplik Imóveis	Adalberto	(31) 3324-2001 (31) 9996-87771
3	Rua das Perobas, s/n, Perobas - Contagem/MG	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	75.000,00	0,00	0,00	75.000,00	ZEU 1 - Zona de Expansão Urbana 1	Oferta	20.000.000,00	266,67	266,67	julho-19	BH Brokers	Thiago	(31) 3262-2025 (31) 98967-1600
4	Rua José Pedro de Araújo X Rua Olavo Machado, Cinco - Contagem/MG	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	18.914,00	0,00	0,00	18.914,00	ZUI 1 - Zona de Usos Incômodos 1	Oferta	9.457.100,00	500,01	500,01	julho-19	PHGT Negócios Imobiliários	Caroline	(31) 3373-3188
5	Rodovia MG-080, Darcy Ribeiro - Contagem/MG	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	86.470,35	0,00	0,00	86.470,35	ZEU 3 - Zona de Expansão Urbana 3	Oferta	10.376.400,00	120,00	120,00	julho-19	Evilásio Imóveis	Glaucia	(31) 3439-1100
6	Rua das Contendas, Chácaras Reunidas Santa Terezinha - Contagem/MG	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	428.000,00	0,00	0,00	428.000,00	ZEU 2 - Zona de Expansão Urbana 2	Oferta	78.000.000,00	182,24	182,24	julho-19	PHGT Negócios Imobiliários	Caroline	(31) 3373-3188

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA									
	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,90	0,94 Melhor	0,91 Menor	0,84 Melhor	1,05 Pior	1,00 Similar	203,94	203,94	0,75
2	0,90	1,12 Pior	0,86 Menor	1,07 Pior	1,25 Pior	1,00 Similar	168,16	168,16	1,30
3	0,90	0,94 Melhor	0,88 Menor	0,84 Melhor	1,11 Pior	1,00 Similar	184,41	184,41	0,77
4	0,90	1,00 Similar	0,74 Menor	0,80 Melhor	1,11 Pior	0,90 Melhor	246,45	246,45	0,55
5	0,90	0,94 Melhor	0,89 Menor	1,39 Pior	1,11 Pior	1,29 Pior	174,85	174,85	1,62
6	0,90	1,00 Similar	1,09 Maior	1,07 Pior	1,25 Pior	1,06 Pior	240,27	240,27	1,46
							203,01	**203,01**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 243,03			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	263,92	Limite Superior	223,23
Limite Inferior (-30%)	142,11	Limite Inferior	182,80
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
		Desvio Padrão	33,55
		Distri. "t" Student	1,48
		Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,17
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**203,01**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**203,01**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**43.800.414,36**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Determinação do Valor das Construções

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,90 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, com 10% de desconto, tendo em vista o aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

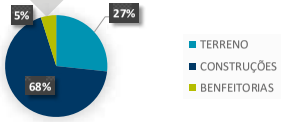
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Antares Contagem: Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 1651, Chácaras Reunidas - Contagem/MG	215.750,75	203,01	43.800.414,36

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JUNHO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Galpões	52.080,74	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.428,31	1.953,93	9,00	c	80,00	0,93	101.762.020,31	94.744.417,26
Prédio administrativo	2.973,02	2.1.3.2 Escritório Médio c/ ElevadorMÉDIA	1,84	1.428,31	2.622,38	9,00	c	60,00	0,91	7.796.379,74	7.114.810,87
Oficina	2.206,13	2.2.2 Galpão SimplesL.INF.	0,98	1.428,31	1.402,60	9,00	c	60,00	0,91	3.094.318,86	2.823.809,80
Edifício A - setor administrativo	2.875,82	2.1.3.2 Escritório Médio c/ ElevadorMÉDIA	1,84	1.428,31	2.622,38	9,00	c	60,00	0,91	7.541.484,68	6.882.199,04
Portaria P1	18,21	2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA	0,61	1.428,31	869,84	9,00	c	60,00	0,91	15.839,80	14.455,07
Portaria P2	423,87	2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA	0,61	1.428,31	869,84	9,00	c	60,00	0,91	368.699,42	336.467,27
Guarita 1 e guarita 2	45,28	2.2.1 Galpão EconômicoL.INF.	0,52	1.428,31	739,86	9,00	c	60,00	0,91	33.501,07	30.572,36
Castelo d'água e casa de bombas	91,02	2.2.1 Galpão EconômicoL.INF.	0,52	1.428,31	739,86	9,00	c	60,00	0,91	67.342,47	61.455,31
Subestação e gerador	133,40	2.2.1 Galpão EconômicoL.INF.	0,52	1.428,31	739,86	9,00	c	60,00	0,91	98.697,93	90.069,64
Depósito de lixo e depósito de recicláveis	256,32	2.2.1 Galpão EconômicoL.INF.	0,52	1.428,31	739,86	9,00	c	60,00	0,91	189.642,09	173.063,35
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	61.103,81									120.967.926,39	112.271.300,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Área Pavimentada - Asfalto	m²	116.049,32	72,30	9,00	c	50,00	0,87	8.390.748,80	7.310.660,06
Área Pavimentada - Concreto	m²	1.570,00	188,73	9,00	c	50,00	0,87	296.306,10	258.164,46
Fechamento Muro	m²	4.400,00	102,82	9,00	c	50,00	0,87	452.408,00	394.172,34
VALOR DAS BENFEITORIAS								9.139.462,90	7.962.996,87



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	164.034.711,23
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,90
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	147.631.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	2.416,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	684,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R$ 147.631.000,00 (Cento e Quarenta e Sete Milhões Seiscentos e Trinta e Um Mil Reais).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 12 anos, tendo em vista uma as finalidades do laudo: "determinação de valor justo para operação de mercado de capitais e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM", sendo esse período necessário para integrar o estudo de viabilidade do FII, no qual foi utilizado o fluxo de caixa resultante deste estudo.

Condomínio logístico

Na avaliação do condomínio foi utilizado um período de análise de 12 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em agosto de 2019 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Contagem/MG, especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

CONTRATOS – BASE DATA ASSINATURA				
INQUILINO	**ÁREA LOCADA (M²)**	**VALOR (R$/MÊS)**	**FINAL**	**ÍNDICE DE REAJUSTE**
Carrefour	20.168,30	381.087,33 (até fev/2020) / 401.255,33 (demais)	31/12/2023	IGP-M
Coty	3.274,00	60.031,25	20/03/2021	IPCA
Bcube	3.073,00	67.324,00	01/03/2021	IPCA
Magazine Luiza	12.862,32	208.121,87 (até mar/2020) / 233.846,51 (demais)	28/02/2022	IPCA
GHT	2.369,00	19.834,83	03/05/2023	IPCA

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

- Aluguel de Mercado: R$ 18,62/m², conforme resultado do Método Comparativo Direto de Dados e Mercado;
- Para os primeiros contratos simulados nos módulos vagos, decidimos utilizar 3 meses de carência, tendo em vista a atual situação de mercado da região;
- Prazo de Contrato de Mercado: Total de 05 anos;
- Área Locável: 61.103,81 m², conforme tabela de locação fornecida pelo cliente;
- Ampliação: 10.125,00 m², começando a obra em novembro de 2022 e com 10 meses de duração;
- IPTU: R$ 10,91 /m²/ano;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, incorporando-se alguns conceitos para adequar a forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- No fluxo de caixa aplicamos a taxa de inflação (IGP-M ou IPCA) de acordo com o tipo de reajuste em contrato;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 50%;
- A administração do empreendimento (condomínio logístico) será feita por administradores que gerenciarão profissionalmente, aproveitando todo o potencial de locação do condomínio, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 28 de junho de 2019 uma taxa de CAPM Real de 9,42% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
8,01%	9,42%	10,83%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 9,00% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 12º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 13º ano do período de análise no fluxo do IGP-M e no 12º no fluxo do IPCA, isso pois poderíamos prejudicar o imóvel utilizando o 13º onde ocorre fim de contratos simulados. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos utilizamos as taxas de inflação IGP-M e IPCA, do LCA Consultores, de acordo com o tipo de reajuste que cada contrato irá sofrer. As taxas mencionadas acima representam retorno real.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (reembolsável);
- Condomínio (reembolsável);
- FRA – fundo de reposição de ativos;
- CAPEX de reforma e expansão; e
- Comissão de locação.

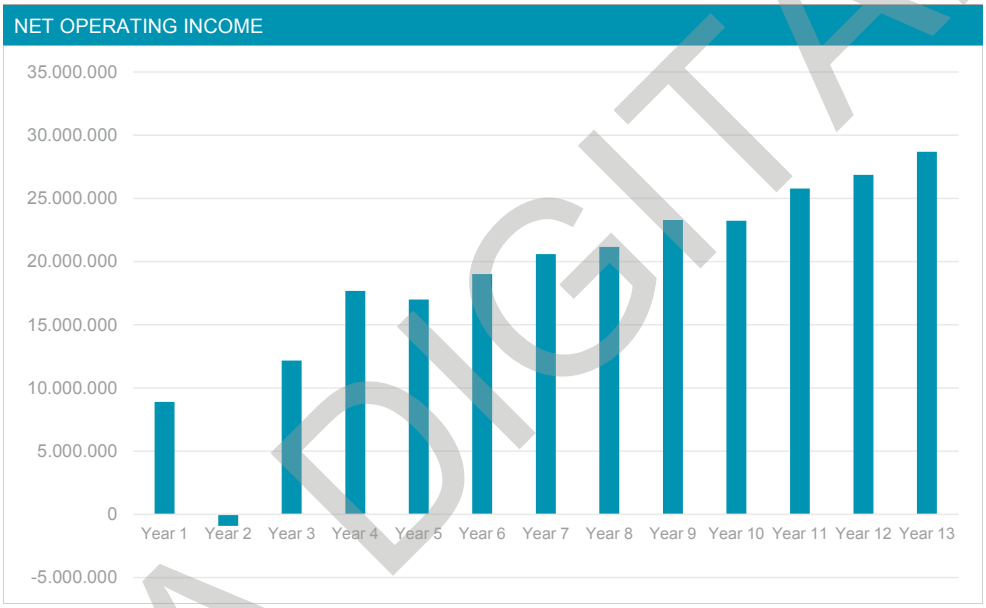
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação é de R$ 8.895.580, e de R$ 26.872.260 para o 12º ano. Por ser modular, os resultados da maioria dos anos da análise incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 50% de chance de renovação dos contratos.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

- **Fluxo IGP-M:**

Cash Flow As Of Report

FII Antares Contagem - IGPM (2) (Amounts in BRL)
ago, 2019 through jul, 2032
01/08/2019 16:25:58

For the Years Ending	Forecast Year 1 jul-2020	Forecast Year 2 jul-2021	Forecast Year 3 jul-2022	Forecast Year 4 jul-2023	Forecast Year 5 jul-2024	Forecast Year 6 jul-2025	Forecast Year 7 jul-2026	Forecast Year 8 jul-2027	Forecast Year 9 jul-2028	Forecast Year 10 jul-2029	Forecast Year 11 jul-2030	Forecast Year 12 jul-2031	Forecast Year 13 jul-2032	Forecast Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	9.183.439	9.555.446	11.771.955	12.095.086	12.516.068	13.150.015	14.716.852	15.668.660	16.174.918	16.963.955	17.674.702	19.537.017	20.560.592	189.568.704
Absorption & Turnover Vacancy	-3.027.621	-228.650	-1.200.021	-75.517	-1.447.769	-893.672	-634.924	-586.164	-309.172	-1.951.196	-791.414	-1.254.193	-641.745	-13.042.056
Free Rent	0	0	-381.183	-203.895	-651.496	-268.102	-428.574	-263.774	-139.127	-585.359	-470.747	-752.516	-173.271	-4.318.043
Scheduled Base Rent	6.155.818	9.326.796	10.190.751	11.815.675	10.416.802	11.988.242	13.653.355	14.818.723	15.726.619	14.427.401	16.412.541	17.530.308	19.745.575	172.208.604
CPI Increases	0	189.750	653.197	1.275.924	1.360.110	1.212.640	1.080.223	1.408.190	1.722.135	1.936.783	1.383.144	1.086.737	1.474.660	14.783.492
Total Rental Revenue	6.155.818	9.516.546	10.843.948	13.091.599	11.776.912	13.200.881	14.733.577	16.226.913	17.448.754	16.364.184	17.795.685	18.617.045	21.220.235	186.992.097
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	1.477.224	2.318.419	2.812.379	3.373.872	3.260.087	3.662.010	3.983.405	4.240.371	4.551.858	4.393.703	4.965.194	5.139.322	5.603.610	49.781.455
Total Other Tenant Revenue	1.477.224	2.318.419	2.812.379	3.373.872	3.260.087	3.662.010	3.983.405	4.240.371	4.551.858	4.393.703	4.965.194	5.139.322	5.603.610	49.781.455
Total Tenant Revenue	7.633.042	11.834.965	13.656.327	16.465.471	15.036.999	16.862.892	18.716.982	20.467.284	22.000.611	20.757.887	22.760.879	23.756.367	26.823.845	236.773.551
Potential Gross Revenue	7.633.042	11.834.965	13.656.327	16.465.471	15.036.999	16.862.892	18.716.982	20.467.284	22.000.611	20.757.887	22.760.879	23.756.367	26.823.845	236.773.551
Effective Gross Revenue	7.633.042	11.834.965	13.656.327	16.465.471	15.036.999	16.862.892	18.716.982	20.467.284	22.000.611	20.757.887	22.760.879	23.756.367	26.823.845	236.773.551
Operating Expenses														
IPTU	431.223	455.932	598.123	650.934	696.109	746.159	795.182	842.098	888.329	938.164	991.171	1.047.172	1.106.337	10.186.934
CAPEX	607.112	641.899	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.249.011
CONDOMÍNIO	1.816.592	1.920.682	2.519.684	2.742.158	2.932.464	3.143.308	3.349.823	3.547.463	3.742.218	3.952.157	4.175.454	4.411.367	4.660.609	42.913.977
Manutenção (FRA)	0	0	117.720	120.951	125.161	131.500	147.169	156.687	161.749	169.640	176.747	195.370	205.606	1.708.298
Capex expansão	0	13.500.000	1.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000.000
Total Operating Expenses	2.854.926	16.518.513	4.735.527	3.514.043	3.753.733	4.020.967	4.292.174	4.546.247	4.792.296	5.059.961	5.343.371	5.653.909	5.972.552	71.058.220
Net Operating Income	4.778.116	-4.683.549	8.920.799	12.951.428	11.283.266	12.841.924	14.424.808	15.921.037	17.208.315	15.697.927	17.417.508	18.102.459	20.851.294	165.715.332
Leasing Costs														
Leasing Commissions	216.259	152.434	127.061	67.965	434.331	178.734	285.716	175.849	92.752	585.359	118.712	501.677	115.514	3.052.362
Total Leasing Costs	216.259	152.434	127.061	67.965	434.331	178.734	285.716	175.849	92.752	585.359	118.712	501.677	115.514	3.052.362
Total Leasing & Capital Costs	216.259	152.434	127.061	67.965	434.331	178.734	285.716	175.849	92.752	585.359	118.712	501.677	115.514	3.052.362
Cash Flow Before Debt Service	4.561.857	-4.835.982	8.793.738	12.883.463	10.848.935	12.663.190	14.139.093	15.745.187	17.115.563	15.112.568	17.298.796	17.600.781	20.735.780	162.662.970
Cash Flow Available for Distribution	4.561.857	-4.835.982	8.793.738	12.883.463	10.848.935	12.663.190	14.139.093	15.745.187	17.115.563	15.112.568	17.298.796	17.600.781	20.735.780	162.662.970
Property resale @ 8,75% p.a.												232.342.990		
Real rate NPV @ 9,00% a.a.	9,00%													
Inflation (IGP-M)	4,79%	4,55%	5,11%	5,84%	5,80%	6,05%	5,43%	4,76%	4,35%	4,47%	4,51%	4,51%		
Present Value	4.009.005	-3.742.616	5.963.839	7.608.682	5.580.909	5.661.826	5.524.493	5.407.986	5.186.412	4.035.946	4.069.997	51.807.384		
NPV	**101.113.864**													

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

- **Fluxo IPCA:**

Cash Flow As Of Report

FII Antares Contagem - IPCA (Amounts in BRL)
ago, 2019 through jul, 2032

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 jul-2020	Year 2 jul-2021	Year 3 jul-2022	Year 4 jul-2023	Year 5 jul-2024	Year 6 jul-2025	Year 7 jul-2026	Year 8 jul-2027	Year 9 jul-2028	Year 10 jul-2029	Year 11 jul-2030	Year 12 jul-2031	Year 13 jul-2032	Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	4.448.512	4.696.865	4.599.340	4.869.754	5.545.562	5.650.145	5.699.734	6.120.572	6.906.005	7.646.002	7.782.443	7.815.982	8.103.796	79.884.713
Absorption & Turnover Vacancy	0	-393.907	-798.103	-150.519	0	0	-244.425	-968.213	-371.536	-216.520	0	0	-680.980	-3.824.203
Free Rent	0	-139.021	-388.014	0	-74.044	0	0	-234.713	-501.574	-97.434	0	0	-306.441	-1.741.241
Scheduled Base Rent	4.448.512	4.163.938	3.413.223	4.719.235	5.471.518	5.650.145	5.455.309	4.917.646	6.032.895	7.332.048	7.782.443	7.815.982	7.116.375	74.319.269
CPI Increases	395	68.167	90.405	108.261	305.496	579.397	825.575	639.456	204.658	328.239	664.682	1.031.979	974.918	5.821.629
Total Rental Revenue	4.448.907	4.232.105	3.503.628	4.827.495	5.777.014	6.229.542	6.280.884	5.557.102	6.237.553	7.660.287	8.447.125	8.847.961	8.091.293	80.140.897
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	1.227.159	1.191.082	1.160.004	1.404.026	1.525.848	1.615.720	1.647.867	1.558.899	1.809.156	1.952.745	2.118.084	2.234.367	2.183.711	21.628.669
Total Other Tenant Revenue	1.227.159	1.191.082	1.160.004	1.404.026	1.525.848	1.615.720	1.647.867	1.558.899	1.809.156	1.952.745	2.118.084	2.234.367	2.183.711	21.628.669
Total Tenant Revenue	5.676.067	5.423.187	4.663.632	6.231.521	7.302.862	7.845.262	7.928.751	7.116.002	8.046.710	9.613.032	10.565.210	11.082.328	10.275.004	101.769.566
Potential Gross Revenue	5.676.067	5.423.187	4.663.632	6.231.521	7.302.862	7.845.262	7.928.751	7.116.002	8.046.710	9.613.032	10.565.210	11.082.328	10.275.004	101.769.566
Effective Gross Revenue	5.676.067	5.423.187	4.663.632	6.231.521	7.302.862	7.845.262	7.928.751	7.116.002	8.046.710	9.613.032	10.565.210	11.082.328	10.275.004	101.769.566
Operating Expenses														
IPTU	235.419	247.732	261.506	276.699	292.720	309.961	328.063	346.336	365.212	385.189	406.336	428.643	452.176	4.335.992
CONDOMÍNIO	991.740	1.043.608	1.101.632	1.165.637	1.233.127	1.305.759	1.382.015	1.458.993	1.538.508	1.622.665	1.711.749	1.805.724	1.904.858	18.266.014
CAPEX	331.443	348.777	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	680.220
Manutenção (FRA)	0	0	45.993	48.698	55.456	56.501	56.997	61.206	69.060	76.460	77.824	78.160	81.038	707.393
Total Operating Expenses	1.558.602	1.640.117	1.409.131	1.491.034	1.581.303	1.672.221	1.767.075	1.866.535	1.972.780	2.084.313	2.195.909	2.312.527	2.438.072	23.989.620
Net Operating Income	4.117.464	3.783.070	3.254.501	4.740.488	5.721.559	6.173.041	6.161.675	5.249.467	6.073.930	7.528.719	8.369.301	8.769.801	7.836.932	77.779.946
Leasing Costs														
Leasing Commissions	0	111.926	239.431	0	49.363	0	0	156.475	334.383	64.956	0	0	204.294	1.160.827
Total Leasing Costs	0	111.926	239.431	0	49.363	0	0	156.475	334.383	64.956	0	0	204.294	1.160.827
Total Leasing & Capital Costs	0	111.926	239.431	0	49.363	0	0	156.475	334.383	64.956	0	0	204.294	1.160.827
Cash Flow Before Debt Service	4.117.464	3.671.144	3.015.070	4.740.488	5.672.196	6.173.041	6.161.675	5.092.991	5.739.547	7.463.763	8.369.301	8.769.801	7.632.638	76.619.119
Cash Flow Available for Distribution	4.117.464	3.671.144	3.015.070	4.740.488	5.672.196	6.173.041	6.161.675	5.092.991	5.739.547	7.463.763	8.369.301	8.769.801	7.632.638	76.619.119
Property resale @ 8,75% p.a.												97.720.640		
Real rate NPV @ 9,00% a.a.	9,00%													
Inflation (IPCA)	3,91%	4,05%	4,43%	4,67%	4,65%	4,75%	4,70%	4,43%	4,31%	4,33%	4,35%	4,35%		
Present Value	3.646.715	2.876.023	2.082.342	2.880.338	3.032.462	2.901.337	2.547.161	1.856.089	1.846.041	2.118.159	2.095.360	23.520.617		
NPV	**51.402.644**													

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo:	ago-19	
Data Final do Fluxo:	ago-31	
Período do Fluxo:	12	anos

Crescimento Real nas Receitas e Despesas:

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1,18	1,13	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14

Inflação - IGP-M:

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
4,05	4,43	4,67	4,65	4,75	4,70	4,43	4,31	4,33	4,35	4,35

Inflação - IPCA:

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
4,55	5,11	5,84	5,80	6,05	5,43	4,76	4,35	4,47	4,51	4,51

Área construída atual (m²):	61.103,81	m²
Área construída total após expansão (m²):	71.228,81	m²
PREMISSAS DE MERCADO		
Probabilidade de Renovação:	50,00%	
Aluguel da Renovação:	R$ 18,62	/m²/mês
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	6	meses
Carência:	3	meses
Comissão de Locação:	1	mês de locação
DESPESAS		
IPTU:	R$ 10,91	p/m²/ano
Condomínio:	R$ 3,83	p/m²/mês
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00%	% Receita Base de Locação Programada
Capex reforma:	R$ 1,28	p/m²/mês durante dois anos
Capex expansão:	R$ 15.000.000,00	total, distribuido em 10 meses a partir do segundo ano (IGP-M)
PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto:	9,00%	ao ano
Taxa de Capitalização	8,75%	ao ano
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	
VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO		
	R$152.516.507,77	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN).”

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Resumo de Valores

Para determinação do Valor de Mercado para Venda adotamos o valor obtido através do Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado:

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: Antares Contagem: Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 1651, Chácaras Reunidas - Contagem/MG

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Método Evolutivo	2.429,05	148.424.124,44
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado	**2.496,02**	**152.516.508,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Valor de Liquidação Forçada[2]

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1+i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 24 meses (atratividade média) para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 10%, com base na Selic atual (6,50% a.a.) e um risco adicional devido às condições do imóvel de 3,5% a.a. (atratividade alta).

Como pode ser observado, o desconto em relação ao **Valor de Mercado para Venda** é de 17,36%.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	152.517.000,00
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	10,00%
Valor de Liquidação forçada (R$)	**126.047.107,44**

[2] Referências de tempo de exposição a mercado e spread de risco obtidas do Boletim Técnico Btec - 2016/005 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia): "Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos".

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de julho de 2019:

Antares Contagem: Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 1651, Chácaras Reunidas - Contagem/MG

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 152.517.000,00 (Cento e Cinquenta e Dois Milhões Quinhentos e Dezessete Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 2.496,02

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R$ 126.047.000,00 (Cento e Vinte e Seis Milhões e Quarenta e Sete Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 2.062,84

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos as seguintes classificações: Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo”, outra para o cálculo do valor das construções através do “Método da Quantificação de Custo”, duas para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, para venda de terreno e locação de galpão, e outra para o “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”.

Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Método da Quantificação de Custo

Para o "Método da Quantificação de Custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Venda de Terreno

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**9**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		19,92%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Locação de Galpão

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			**10**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		14,73%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**13**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Premissas e “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “*in loco*” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

VERSÃO DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- A inspeção da propriedade objeto deste laudo foi realizada pelo Consultor Ricardo Luna;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

VIA DIGITAL

DocuSigned by: Giuliana Martin 718121C4EC734CB...

Giuliana Martin
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C8334DE...

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil DE5F56EAC568434...

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

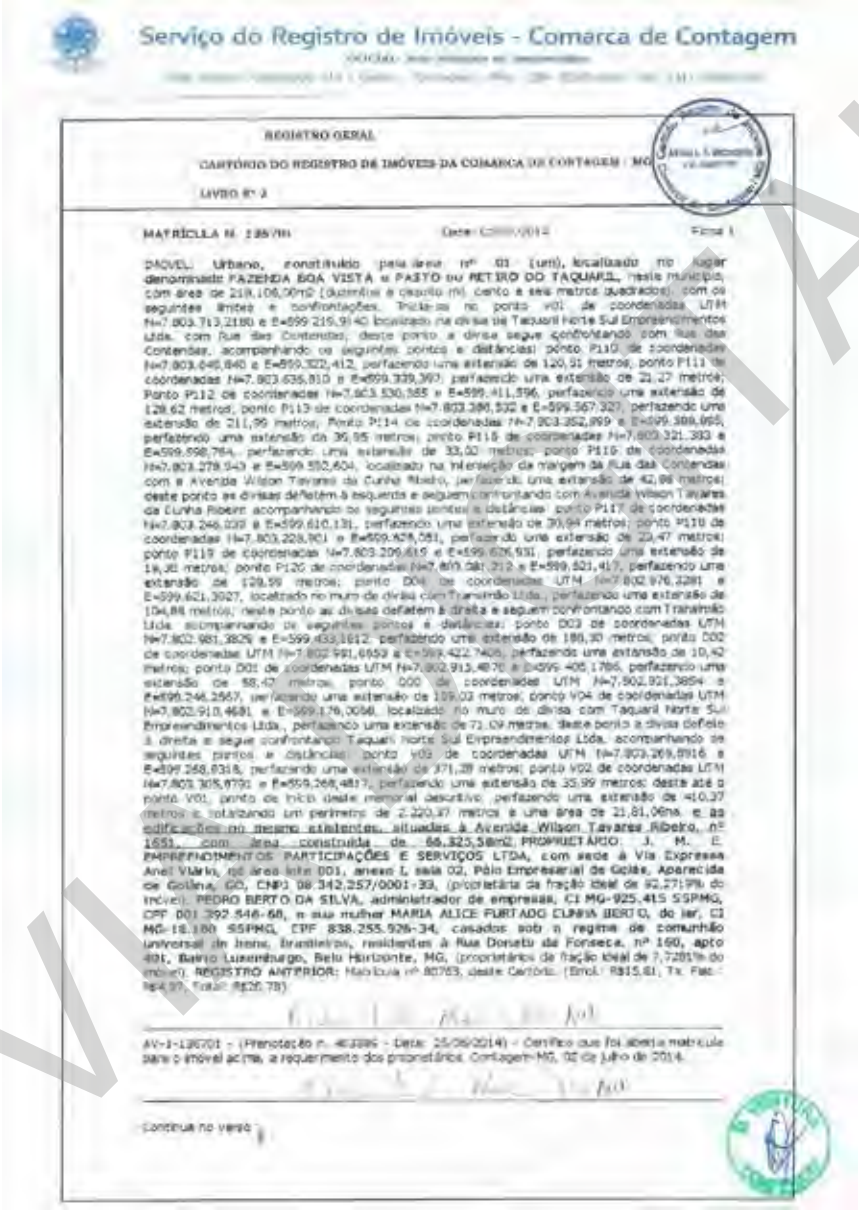
DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

- **Matrícula:**



Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº 139.701 Data: [illegible]/2014 Ficha 1

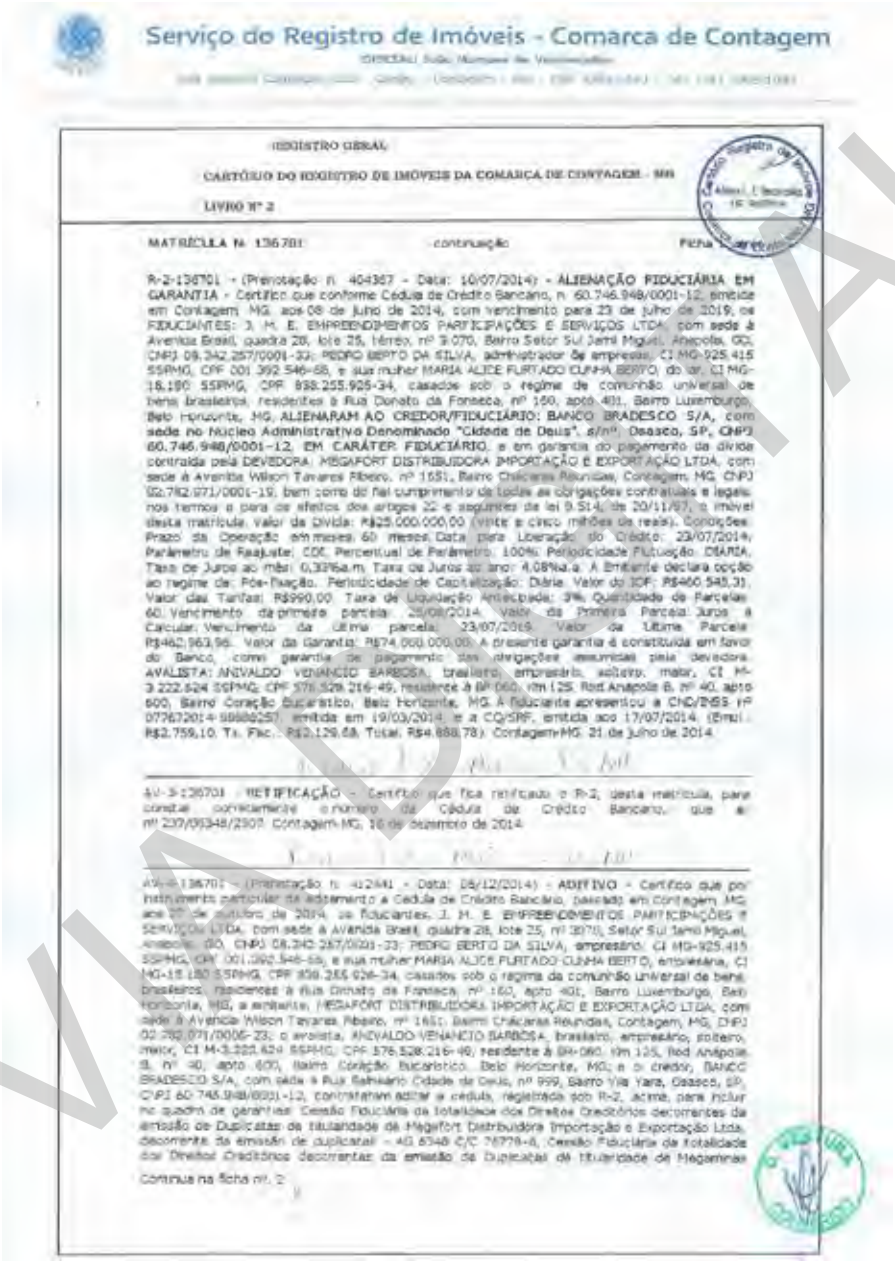
IMÓVEL: Urbano, constituído pela área nº 01 (um), localizado no lugar denominado FAZENDA BOA VISTA e PASTO ou RETIRO DO TAQUARIL, neste município, com área de 219.106,00m2 (duzentos e cinco mil, cento e seis metros quadrados), com as seguintes limites e confrontações: Tem-se no ponto V01 de coordenadas UTM N=7.803.713,2180 e E=699.215,9140 localizado na divisa de Taquaril Norte Sul Empreendimentos Ltda. com Rua das Contendas, deste ponto a divisa segue confrontando com Rua das Contendas, acompanhando os seguintes pontos e distâncias: ponto P110 de coordenadas N=7.803.646,840 e E=699.322,412, perfazendo uma extensão de 120,91 metros; ponto P111 de coordenadas N=7.803.635,810 e E=699.339,397; perfazendo uma extensão de 21,27 metros; Ponto P112 de coordenadas N=7.803.530,585 e E=699.411,596; perfazendo uma extensão de 128,62 metros; ponto P113 de coordenadas N=7.803.386,532 e E=699.567,327; perfazendo uma extensão de 211,99 metros; Ponto P114 de coordenadas N=7.803.352,899 e E=699.589,995; perfazendo uma extensão de 39,95 metros; ponto P115 de coordenadas N=7.803.321,383 e E=699.598,764; perfazendo uma extensão de 33,00 metros; ponto P116 de coordenadas N=7.803.278,943 e E=699.552,604; localizado na intersecção da margem da Rua das Contendas com a Avenida Wilson Tavares da Cunha Ribeiro, perfazendo uma extensão de 62,66 metros; deste ponto as divisas defletem à esquerda e seguem confrontando com Avenida Wilson Tavares da Cunha Ribeiro acompanhando os seguintes pontos e distâncias: ponto P117 de coordenadas N=7.803.246,039 e E=699.610,131; perfazendo uma extensão de 39,94 metros; ponto P118 de coordenadas N=7.803.228,901 e E=699.658,051; perfazendo uma extensão de 23,47 metros; ponto P119 de coordenadas N=7.803.209,615 e E=699.626,931; perfazendo uma extensão de 18,30 metros; ponto P120 de coordenadas N=7.803.081,212 e E=699.521,417; perfazendo uma extensão de 129,99 metros; ponto D04 de coordenadas UTM N=7.802.976,2281 e E=699.621,3927, localizado no muro de divisa com Transmião Ltda., perfazendo uma extensão de 104,84 metros; neste ponto as divisas defletem à direita e seguem confrontando com Transmião Ltda. acompanhando os seguintes pontos e distâncias: ponto D03 de coordenadas UTM N=7.802.981,3825 e E=699.453,1612 perfazendo uma extensão de 180,30 metros; ponto D02 de coordenadas UTM N=7.802.981,6653 e E=699.422,7405, perfazendo uma extensão de 10,42 metros; ponto D01 de coordenadas UTM N=7.802.913,4870 e E=699.405,1786, perfazendo uma extensão de 68,47 metros; ponto D00 de coordenadas UTM N=7.802.921,3854 e E=699.246,2567, perfazendo uma extensão de 159,03 metros; ponto V04 de coordenadas UTM N=7.802.910,4681 e E=699.176,0066, localizado no muro de divisa com Taquaril Norte Sul Empreendimentos Ltda., perfazendo uma extensão de 71,04 metros; deste ponto a divisa defleti à direita e segue confrontando Taquaril Norte Sul Empreendimentos Ltda. acompanhando os seguintes pontos e distâncias: ponto V03 de coordenadas UTM N=7.803.269,6916 e E=699.268,9318, perfazendo uma extensão de 371,28 metros; ponto V02 de coordenadas UTM N=7.803.305,9791 e E=699.268,4817, perfazendo uma extensão de 35,99 metros; deste até o ponto V01, ponto de início deste memorial descritivo, perfazendo uma extensão de 410,37 metros e, totalizando um perímetro de 2.220,47 metros e uma área de 21.81,06ha. e as edificações no mesmo existentes, situadas à Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 1651, com área construída de 66.325,58m2. PROPRIETÁRIO: J. M. E. EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, com sede à Via Expressa Anel Viário, qd área lote 001, anexo I, sala 02, Pólo Empresarial de Goiás, Aparecida de Goiânia, GO, CNPJ 08.342.257/0001-39, (proprietária da fração ideal de 92,2719% do imóvel). PEDRO BERTO DA SILVA, administrador de empresas, CI MG-925.415 SSPMG, CPF 001.392.546-68, e sua mulher MARIA ALICE FURTADO CUNHA BERTO, do lar, CI MG-10.180 SSPMG, CPF 838.255.926-34, casados sob o regime de comunhão universal de bens, brasileiros, residentes à Rua Doneto da Fonseca, nº 160, apto 401, Bairro Luxemburgo, Belo Horizonte, MG, (proprietários de fração ideal de 7,7281% do imóvel). REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 80763, deste Cartório. (Emol.: R$15,61; Tx. Fisc.: R$4,99; Total: R$20,78)

AV-1-139701 - (Prenotação n. 463386 - Data: 25/06/2014) - Certifico que foi aberta matrícula para o imóvel acima, a requerimento dos proprietários. Contagem-MG, 02 de julho de 2014.

Continua no verso

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51



Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº 136701 continuação Ficha

R-2-136701 - (Prenotação n. 404367 - Data: 10/07/2014) - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Certifico que conforme Cédula de Crédito Bancário, n. 60.746.948/0001-12, emitida em Contagem, MG, aos 08 de julho de 2014, com vencimento para 23 de julho de 2019, os FIDUCIANTES: J. H. E. EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, com sede à Avenida Brasil, quadra 28, lote 25, térreo, nº 3.070, Bairro Setor Sul Jamil Miguel, Anápolis, GO, CNPJ 08.342.257/0001-33; PEDRO BERTO DA SILVA, administrador de empresas, CI MG-925.415 SSPMG, CPF 001.392.546-68, e sua mulher MARIA ALICE FURTADO CUNHA BERTO, do lar, CI MG-16.180 SSPMG, CPF 858.255.926-34, casados sob o regime de comunhão universal de bens brasileiros, residentes à Rua Donato da Fonseca, nº 160, apto 401, Bairro Luxemburgo, Belo Horizonte, MG, ALIENARAM AO CREDOR/FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S/A, com sede no Núcleo Administrativo Denominado "Cidade de Deus", s/nº, Osasco, SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, e em garantia do pagamento da dívida contraída pela DEVEDORA: MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, com sede à Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 1651, Bairro Chácaras Reunidas, Contagem, MG, CNPJ 02.782.971/0001-19, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da lei 9.514, de 20/11/97, o imóvel desta matrícula. Valor da Dívida: R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais). Condições: Prazo da Operação: em meses 60 meses. Data para Liberação do Crédito: 23/07/2014. Parâmetro de Reajuste: CDI. Percentual de Parâmetro: 100%. Periodicidade Flutuação: DIARIA. Taxa de Juros ao mês: 0,3316a.m. Taxa de Juros ao ano: 4,08%a.a. A Emitente declara opção ao regime de: Pós-fixação. Periodicidade de Capitalização: Diária. Valor do IOF: R$460.545,31. Valor das Tarifas: R$990,00. Taxa de Liquidação Antecipada: 3%. Quantidade de Parcelas: 60. Vencimento da primeira parcela: 25/08/2014. Valor da Primeira Parcela: Juros a Calcular. Vencimento da última parcela: 23/07/2019. Valor da Última Parcela: R$462.963,96. Valor da Garantia: R$74.000.000,00. A presente garantia é constituída em favor do Banco, como garantia de pagamento das obrigações assumidas pela devedora. AVALISTA: ANIVALDO VENANCIO BARBOSA, brasileiro, empresário, solteiro, maior, CI M-3.222.624 SSPMG, CPF 576.528.216-49, residente à BR-060, km 125, Rod Anápolis B, nº 40, apto 601, Bairro Coração Eucarístico, Belo Horizonte, MG. A fiduciante apresentou a CND/INSS nº 077672014-99886257, emitida em 09/03/2014, e a CQ/SRF, emitida aos 17/07/2014. (Emol.: R$2.759,10. Ts. Fisc.: R$2.129,68. Total: R$4.888,78). Contagem-MG, 21 de julho de 2014.

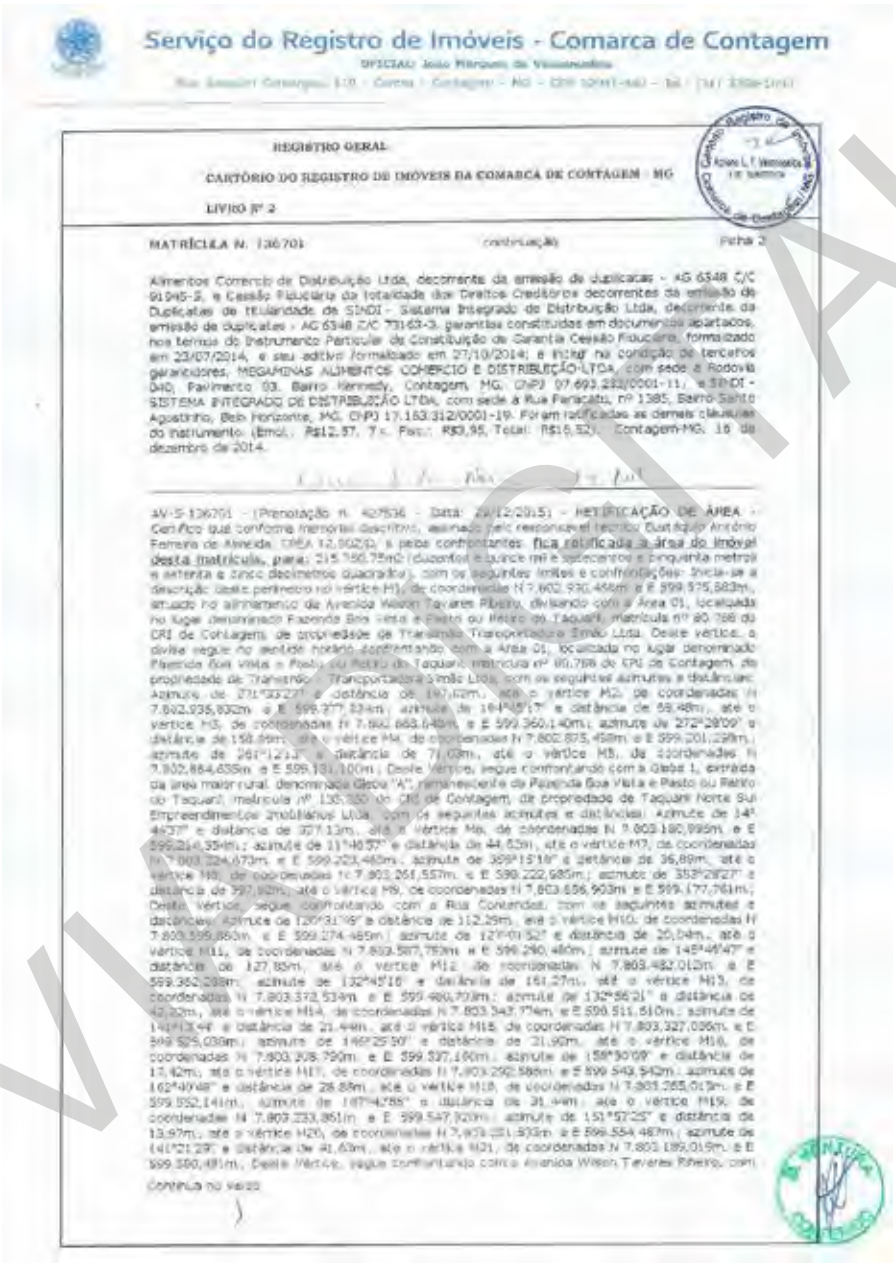
AV-1-136701 - RETIFICAÇÃO - Certifico que fica retificado o R-2, desta matrícula, para constar corretamente o número da Cédula de Crédito Bancário, que é nº 237/09348/2907. Contagem-MG, 16 de dezembro de 2014.

AV-2-136701 - (Prenotação n. 412441 - Data: 05/12/2014) - ADITIVO - Certifico que por instrumento particular de aditamento a Cédula de Crédito Bancário, passado em Contagem, MG, aos 27 de outubro de 2014, os fiduciantes: J. H. E. EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, com sede à Avenida Brasil, quadra 28, lote 25, nº 3070, Setor Sul Jamil Miguel, Anápolis, GO, CNPJ 08.342.257/0001-33; PEDRO BERTO DA SILVA, empresário, CI MG-925.415 SSPMG, CPF 001.392.546-68, e sua mulher MARIA ALICE FURTADO CUNHA BERTO, empresária, CI MG-16.180 SSPMG, CPF 858.255.926-34, casados sob o regime da comunhão universal de bens brasileiros, residentes à Rua Donato da Fonseca, nº 160, apto 401, Bairro Luxemburgo, Belo Horizonte, MG, a avalista, MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, com sede à Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 1651, Bairro Chácaras Reunidas, Contagem, MG, CNPJ 02.782.971/0001-33; o avalista, ANIVALDO VENANCIO BARBOSA, brasileiro, empresário, solteiro, maior, CI M-3.222.624 SSPMG, CPF 576.528.216-49, residente à BR-060, km 125, Rod Anápolis B, nº 40, apto 601, Bairro Coração Eucarístico, Belo Horizonte, MG; e o credor, BANCO BRADESCO S/A, com sede à Rua Samuel Cidade de Deus, nº 999, Bairro Vila Yara, Osasco, SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, convencionaram aditar a cédula, registrada sob R-2, acima, para incluir no quadro de garantias: Cessão Fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes da emissão de Duplicatas de titularidade de Megafort Distribuidora Importação e Exportação Ltda, decorrente da emissão de duplicatas - AG 6348 C/C 76778-8, Cessão Fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes da emissão de Duplicatas de titularidade de Megaminas

continua na ficha nº. 2

VINDITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51



Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem

OFICIAL: João Marques de Vasconcelos

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA N. 136701 continuação Ficha 2

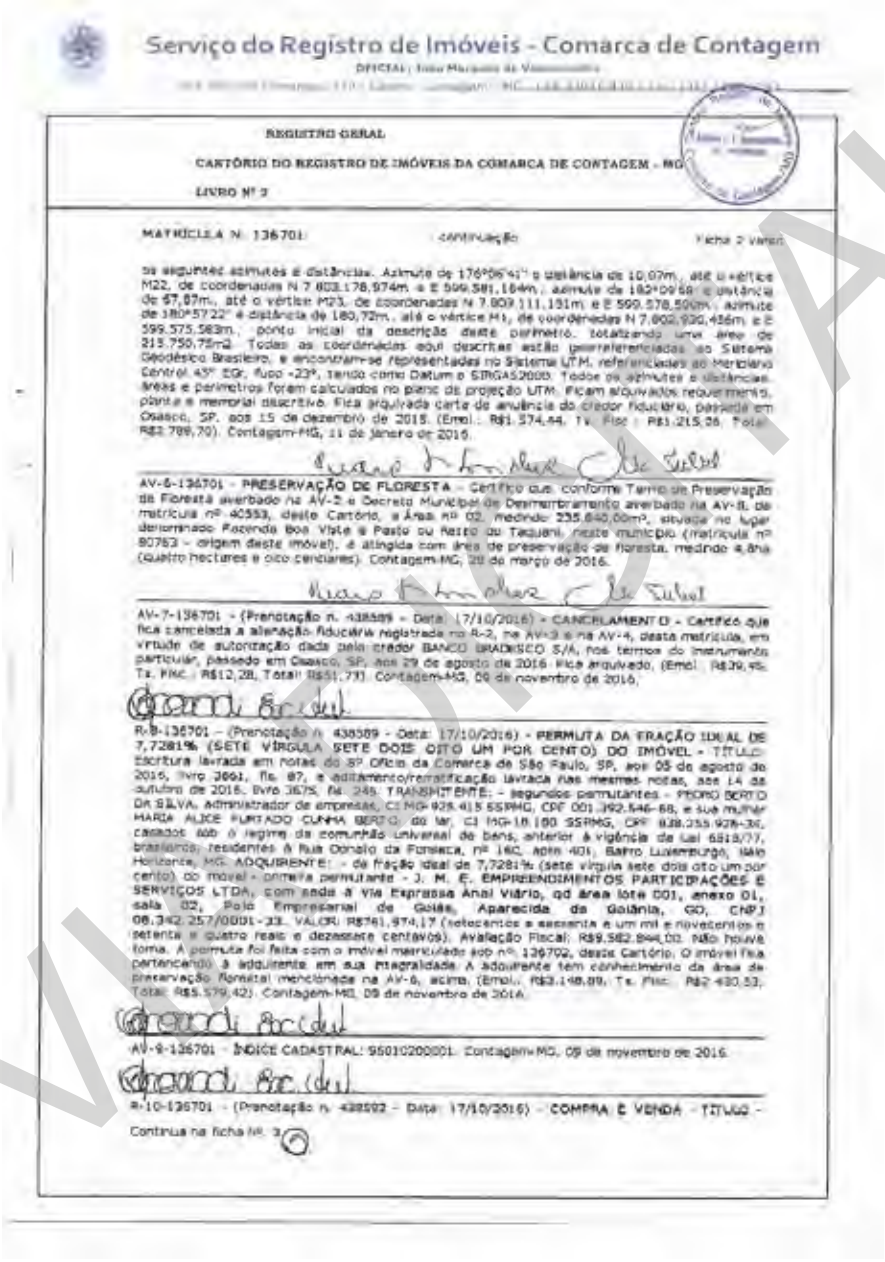
Alimentos Comércio de Distribuição Ltda, decorrente da emissão de duplicatas - AG 6348 C/C 91945-5, a Cessão Fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes da emissão de Duplicatas de titularidade do SINDI - Sistema Integrado de Distribuição Ltda, decorrente da emissão de duplicatas - AG 6348 C/C 73163-3, garantias constituídas em documentos apartados, nos termos do Instrumento Particular de Constituição de Garantia Cessão Fiduciária, formalizado em 23/07/2014, e seu aditivo formalizado em 27/10/2014; e incluir na condição de terceiros garantidores, MEGAMINAS ALIMENTOS COMERCIO E DISTRIBUIÇÃO LTDA, com sede a Rodovia 040, Pavimento 03, Bairro Kennedy, Contagem, MG, CNPJ 07.693.282/0001-11, e SINDI - SISTEMA INTEGRADO DE DISTRIBUIÇÃO LTDA, com sede a Rua Pariacatu, nº 1385, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, CNPJ 17.163.312/0001-19. Foram ratificadas as demais cláusulas do instrumento. (Emol.: R$12,57, Fis. Fisc.: R$3,95, Total: R$16,52). Contagem-MG, 16 de dezembro de 2014.

AV-5-136701 - (Prenotação n. 427536 - Data: 29/12/2015) - RETIFICAÇÃO DE ÁREA - Certifico que conforme memorial descritivo, assinado pelo responsável técnico Gustavo Antônio Ferreira de Almeida, CREA 12.902/D, e peças confrontantes, fica retificada a área do imóvel desta matrícula, para: 215.580,75m2 (duzentos e quinze mil e oitocentos e cinquenta metros e setenta e cinco decímetros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M1, de coordenadas N 7.802.930,466m e E 599.575,583m, situado no alinhamento da Avenida Wilson Tavares Ribeiro, divisando com a Área 01, localizada no lugar denominado Fazenda Boa Vista e Pasto ou Retiro do Taquaril, matrícula nº 80.786 do CRI de Contagem, de propriedade de Transindo Transportadora Ltda. Deste vértice, a divisa segue no sentido horário confrontando com a Área 01, localizada no lugar denominado Fazenda Boa Vista e Pasto ou Retiro do Taquaril, matrícula nº 80.786 do CRI de Contagem, de propriedade de Transindo Transportadora Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: Azimute de 271°33'27" e distância de 197,62m, até o vértice M2, de coordenadas N 7.802.935,832m e E 599.377,934m; azimute de 164°45'17" e distância de 58,48m, até o vértice M3, de coordenadas N 7.802.883,040m e E 599.360,140m; azimute de 272°28'09" e distância de 158,99m, até o vértice M4, de coordenadas N 7.802.875,458m e E 599.201,229m; azimute de 261°12'13" e distância de 71,03m, até o vértice M5, de coordenadas N 7.802.864,635m e E 599.131,100m; Deste Vértice, segue confrontando com a Gleba 1, extrída da área maior rural, denominada Gleba "A", remanescente da Fazenda Boa Vista e Pasto ou Retiro do Taquaril, matrícula nº 135.350 do CRI de Contagem, de propriedade de Taquaril Norte Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: Azimute de 14° 46'37" e distância de 307,13m, até o vértice M6, de coordenadas N 7.803.160,995m e E 599.214,354m; azimute de 11°40'57" e distância de 44,65m, até o vértice M7, de coordenadas N 7.803.204,670m e E 599.223,460m; azimute de 359°15'19" e distância de 36,89m, até o vértice M8, de coordenadas N 7.803.241,557m e E 599.222,985m; azimute de 353°28'27" e distância de 397,92m, até o vértice M9, de coordenadas N 7.803.636,903m e E 599.177,761m; Deste Vértice, segue confrontando com a Rua Contendas, com os seguintes azimutes e distâncias: Azimute de 120°31'49" e distância de 112,29m, até o vértice M10, de coordenadas N 7.803.599,860m e E 599.274,485m; azimute de 127°01'52" e distância de 20,04m, até o vértice M11, de coordenadas N 7.803.587,750m e E 599.290,480m; azimute de 145°49'47" e distância de 127,85m, até o vértice M12, de coordenadas N 7.803.482,012m e E 599.362,208m; azimute de 132°45'16" e distância de 161,27m, até o vértice M13, de coordenadas N 7.803.372,534m e E 599.480,703m; azimute de 132°56'21" e distância de 42,22m, até o vértice M14, de coordenadas N 7.803.343,774m e E 599.511,610m; azimute de 140°13'44" e distância de 21,44m, até o vértice M15, de coordenadas N 7.803.327,036m e E 599.525,038m; azimute de 146°25'50" e distância de 21,90m, até o vértice M16, de coordenadas N 7.803.308,799m e E 599.537,160m; azimute de 158°30'09" e distância de 17,42m, até o vértice M17, de coordenadas N 7.803.292,586m e E 599.543,942m; azimute de 162°49'48" e distância de 28,88m, até o vértice M18, de coordenadas N 7.803.265,013m e E 599.552,141m; azimute de 167°42'55" e distância de 31,44m, até o vértice M19, de coordenadas N 7.803.233,861m e E 599.547,920m; azimute de 151°57'25" e distância de 13,97m, até o vértice M20, de coordenadas N 7.803.221,933m e E 599.554,487m; azimute de 141°21'29" e distância de 41,63m, até o vértice M21, de coordenadas N 7.803.189,019m e E 599.580,491m. Deste Vértice, segue confrontando com a Avenida Wilson Tavares Ribeiro, com

Continua no verso

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51



Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem

OFICIAL: Ivan Marques de Vasconcellos

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA N. 136701 - continuação - Ficha 2 verso

as seguintes azimutes e distâncias: Azimute de 176°06'41" e distância de 10,07m, até o vértice M22, de coordenadas N 7.803.178,974m e E 599.581,184m; azimute de 182°09'58" e distância de 67,87m, até o vértice M23, de coordenadas N 7.803.111,151m e E 599.578,590m; azimute de 180°57'22" e distância de 180,72m, até o vértice M1, de coordenadas N 7.802.930,436m e E 599.575,583m; ponto inicial da descrição deste perímetro, totalizando uma área de 215.750,75m2. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° EGr, fuso -23°, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. Ficam arquivados requerimento, planta e memorial descritivo. Fica arquivada certa de anuência do credor fiduciário, passada em Osasco, SP, aos 15 de dezembro de 2015. (Emol.: R$1.574,44. Ts. Fisc.: R$1.215,26. Total: R$2.789,70). Contagem-MG, 11 de janeiro de 2016.

AV-6-136701 - **PRESERVAÇÃO DE FLORESTA** - Certifico que, conforme Termo de Preservação de Floresta averbado na AV-2 e Decreto Municipal de Desmembramento averbado na AV-5, da matrícula nº 40553, deste Cartório, a Área nº 02, medindo 235.640,00m2, situada no lugar denominado Fazenda Boa Vista e Pasto ou Retiro do Taquari, neste município (matrícula nº 80763 - origem deste imóvel), é atingida com área de preservação de floresta, medindo 4,8ha (Quatro hectares e oito centiares). Contagem-MG, 29 de março de 2016.

AV-7-136701 - (Prenotação n. 438589 - Data: 17/10/2016) - **CANCELAMENTO** - Certifico que fica cancelada a alienação fiduciária registrada no R-2, na AV-3 e na AV-4, desta matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor BANCO BRADESCO S/A, nos termos do instrumento particular, passado em Osasco, SP, aos 29 de agosto de 2016. Fica arquivado. (Emol.: R$39,45. Ts. Fisc.: R$12,28. Total: R$51,73). Contagem-MG, 09 de novembro de 2016.

R-8-136701 - (Prenotação n. 438589 - Data: 17/10/2016) - **PERMUTA DA FRAÇÃO IDEAL DE 7,7281% (SETE VÍRGULA SETE DOIS OITO UM POR CENTO) DO IMÓVEL** - TÍTULO: Escritura lavrada em notas do 5º Ofício da Comarca de São Paulo, SP, aos 05 de agosto de 2016, livro 3691, fls. 87, e aditamento/retificação lavrada nas mesmas notas, aos 14 de outubro de 2016, livro 3675, fls. 245. TRANSMITENTE: - segundos permutantes - PEDRO BERTO DA SILVA, administrador de empresas, CI MG-929.615 SSPMG, CPF 001.392.546-68, e sua mulher MARIA ALICE FURTADO CUNHA BERTO, do lar, CI MG-18.180 SSPMG, CPF 838.255.926-20, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anterior à vigência da Lei 6515/77, brasileiros, residentes à Rua Osnaio da Fonseca, nº 160, apto 401, Bairro Luxemburgo, Belo Horizonte, MG. ADQUIRENTE: - da fração ideal de 7,7281% (sete vírgula sete dois oito um por cento) do imóvel - primeira permutante - J. M. E. EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, com sede à Via Expressa Anel Viário, qd área lote 001, anexo 01, sala 02, Polo Empresarial de Goiás, Aparecida de Goiânia, GO, CNPJ 08.342.257/0001-23. VALOR: R$761.974,17 (setecentos e sessenta e um mil e novecentos e setenta e quatro reais e dezessete centavos). Avaliação Fiscal: R$9.582.844,00. Não houve torna. A permuta foi feita com o imóvel matriculado sob nº 136702, desta Cartório. O imóvel fica pertencendo à adquirente em sua integralidade. A adquirente tem conhecimento da área de preservação florestal mencionada na AV-6, acima. (Emol.: R$3.148,89. Ts. Fisc.: R$2.430,53. Total: R$5.579,42). Contagem-MG, 09 de novembro de 2016.

AV-9-136701 - ÍNDICE CADASTRAL: 95010200001. Contagem-MG, 09 de novembro de 2016.

R-10-136701 - (Prenotação n. 438592 - Data: 17/10/2016) - **COMPRA E VENDA** - TÍTULO -

Continua na ficha nº 3

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51



Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA N. 136701 continuação Ficha 2

Escritura lavrada em notas do 8º Ofício da Comarca de São Paulo, SP, aos 26 de agosto de 2016, livro 3666, fls. 29, e aditamento lavrado nas mesmas notas, aos 18 de outubro de 2016, livro 3676, fls. 73. TRANSMITENTE: J. N. E. EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, com sede à Via Expressa Anel Viário, qd área lote 001, anexo 01, sala 02, Polo Empresarial de Goiás, Aparecida de Goiânia, GO, CNPJ 08.342.257/0001-33. ADQUIRENTE: ANTARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII, CNPJ 20.748.515/0001-81, representado por sua administradora, OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, com sede à Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, Bairro Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CNPJ 36.113.876/0001-91. Preço: R$124.000.000,00 (cento e vinte e quatro milhões de reais). Avaliação Fiscal: R$124.000.000,00. Em atendimento ao artigo 6º da Lei nº 8.668/93, o imóvel desta matrícula será mantido sob a propriedade fiduciária da OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, na qualidade de administradora de ANTARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII. O adquirente tem conhecimento do termo de preservação florestal mencionado na AV-6, acima. A transmitente apresentou ao Cartório de Notas a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 26/04/2016. (Emol.: R$3.148,89. Tx. Fisc.: R$2.430,53. Total: R$5.579,42) Contagem-MG, 09 de novembro de 2016.

AV-11-136701 - (Prenotação n. 438592 - Data: 17/10/2016) - Certifico que, em atendimento ao §2º do artigo 7º, da Lei nº 8.668/93, o imóvel desta matrícula: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos de administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operações da administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; f) não será objeto de constituição de ônus reais sobre imóveis; g) constitui o patrimônio da ANTARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII. (Emol.: R$14,33, Tx. Fisc.: R$4,51, Total: R$18,86) Contagem-MG, 09 de novembro de 2016.

AV-12-136701 - (Prenotação n. 461150 - Data: 10/04/2018) - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL - Certifico que, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada aos 21 de dezembro de 2017, registrada no 2º Ofício de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, RJ, sob o nº 1.100.899, aos 27 de dezembro de 2017, ANTARES - FUNDO DE INVESTIMENTO FII, teve sua denominação social modificada para BRESCO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. Ficha arquivada (Emol.: R$16,00, Tx. Fisc.: R$5,00, Total: R$21,00) Contagem-MG, 19 de abril de 2018.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM - MG
CERTIDÃO

Certifico que a presente cópia é idêntica à matrícula original arquivada em cartório, contendo 05 (cinco) folhas. Dou fé. Contagem, 02/07/2018.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM - MG
CERTIDÃO DE ÔNUS

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula não foi gravado com venda, doação, permuta, hipoteca ou qualquer outro ônus real, a não ser a preservação florestal constante na AV-6 supra. Dou fé.
Contagem 02/07/2018

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM - MG
CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES

Certifico não haver quaisquer anotações referentes a ações reais ou ações pessoais reipersecutórias referentes ao imóvel acima. Dou fé.
Contagem 02/07/2018

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM

Selo Eletrônico Nº: CDN42642
Cod. Seg.: 2401 5629 6314 0091

Ped. Certidão Nº 18/24458 de 28/06/2018
Data Hora Praticados: 002 - Data: 02/07/2018

Consulte a validade deste Selo em: https://selos.tjmg.jus.br

VIA OFICIAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

- **Quadro de áreas:**

Edificação	Ocupação	Área Construída/Área Bruta Locável (m²)
Galpão	PRIVATIVA	52,080.74
Prédio Administrativo		2,973.02
Oficina		2,206.13
Edifício A - setor administrativo	EDIFICAÇÕES DE USO COMUM (áreas cobertas)	2,875.82
Portaria P1		18.21
Portaria P2		423.87
Guarita 1 e Guarita 2		45.28
Castelo d'Água e Casa de Bombas		91.02
Subestação e Gerador		133.40
Depósito de Lixo e Depósito de Recicláveis		256.32
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA		**61,103.81**

Imóvel	Inquilino	Área de Terreno Total	Área de Reserva Legal	APP	Área Locável	Área Locada
Bresco Contagem	TOTAL	172.997,64 m²	-	-	61.103,81 m²	41.746,62 m²
	Carrefour				20.168,30 m²	20.168,30 m²
	Bcube				3.073,00 m²	3.073,00 m²
	Coty				3.274,00 m²	3.274,00 m²
	Magazine Luiza				12.862,32 m²	12.862,32 m²
	GHT				2.369,00 m²	2.369,00 m²

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

- **IPTU:**

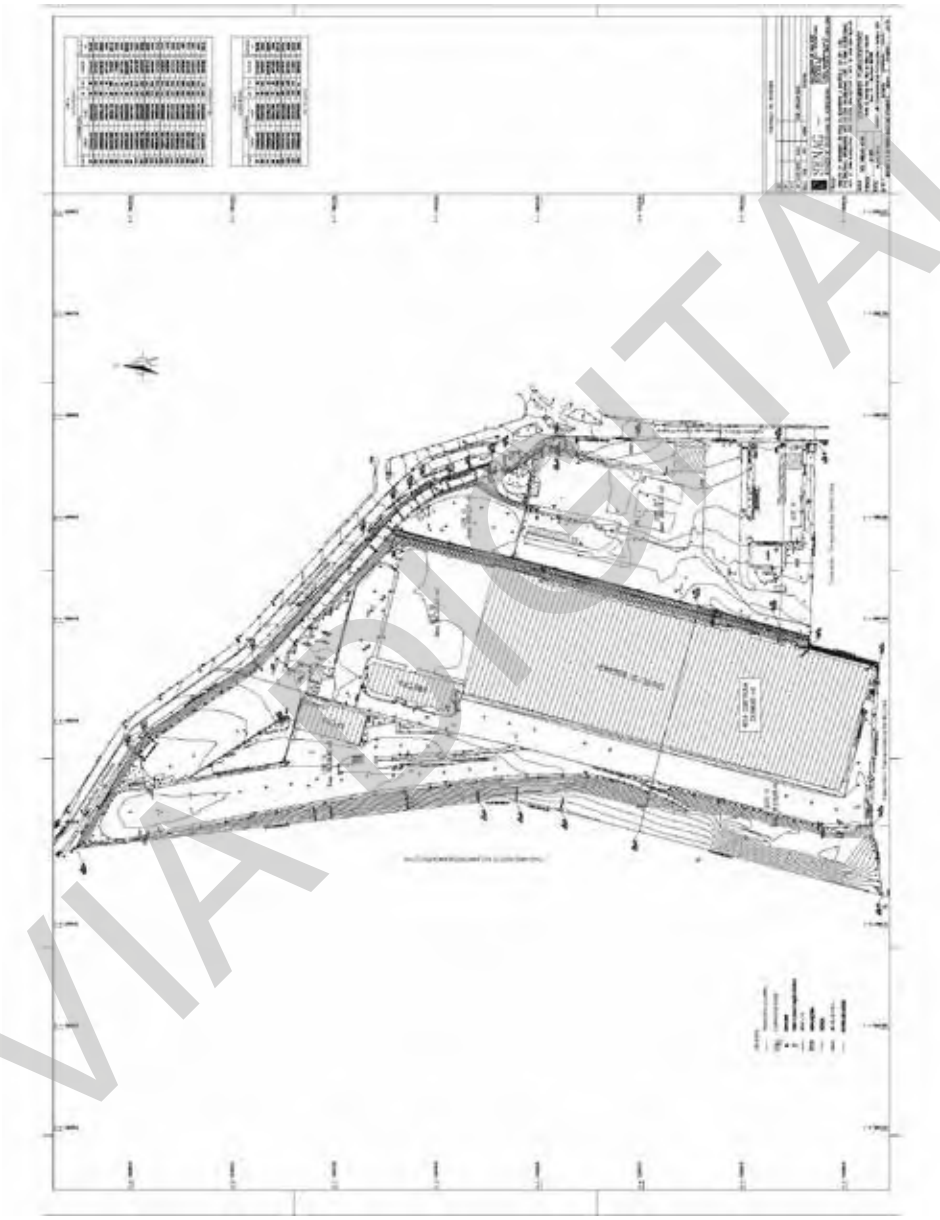
Contagam

RATEIO IPTU 2019 - M²				
Ocupação	Total a Vista	Total Parcelado	Valor Parcelado	Total Parcelado
Carrefour	181.552,68	206.309,86	22.923,32	206.309,86
Coty	29.475,31	33.494,67	3.721,63	33.494,67
Bcube	27.666,16	31.438,81	3.493,20	31.438,81
Magalu G	112.715,66	128.085,97	14.231,77	128.085,97
Magalu P	3.777,03	4.292,08	476,90	4.292,08
Antares G	166.652,96	189.488,13	21.054,24	189.488,13
Antares P	46.432,29	52.763,97	5.862,66	52.763,97
GHT	20.660,76	23.478,13	2.608,68	23.478,13
Antares Recicl+posto	10.378,27	11.793,49	1.310,39	11.793,49
Megafort (predio)	8.908,82	10.123,66	1.124,85	10.123,66
Megafort (Terreno)	58.364,63	66.323,44	7.369,27	66.323,44
TOTAL	***666.584,56***	***757.592,23***	***84.176,91***	***757.592,23***

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

- **Planta:**



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

- ***Rent Roll***:

#	Imóvel	Inquilino	Mês Base Aniversário	Aluguel Base (Jul/19)	Descontos	Carência	Aluguel Mensal Atual (Jun/19)	Aluguel Estabilizado (Jul/19)	Vencimento	Índice de Reajust	Tipo de Contrato
12	**Bresco Contagem**	TOTAL	n/a	R$ 782.291,93			R$ 736.399,29				
		Carrefour	1	R$ 401.255,33	R$ 20.168,00	n/a	R$ 381.087,33	R$ 418.799,14	dez/23	IGP-M	Típico
		Bcube	3	R$ 67.324,00	R$ 0,00	n/a	R$ 67.324,00	R$ 68.311,01	mar/21	IPCA	Típico
		Coty	12	R$ 60.031,25	R$ 0,00	n/a	R$ 60.031,25	R$ 61.461,03	mar/21	IPCA	Típico
		Magazine Luiza	3	R$ 233.846,51	R$ 25.724,64	n/a	R$ 208.121,87	R$ 237.274,85	fev/22	IPCA	Típico
		GHT	5	R$ 19.834,83	R$ 0,00	n/a	R$ 19.834,83	R$ 19.836,81	mai/23	IPCA	Típico

- **Capex reforma**:

INVESTIMENTOS 2019 - IMÓVEIS BRESCO - FUNDO 06/06/2019

Item	EMPREENDIMENTO	Descrição	Custo R$	Custo Bresco	Custo Associaçã	STATUS	OBSERVAÇÕES
8	**CONTAGEM**						
8.1		Sistema de elevatória de esgoto para rede da concessionária	1.000.000,00				
8.2		Drenagem da área do comodato - com interferência no galpão	170.000,00				
8,4		Substituição da iluminação - LED - Área Externa	100.000,00				
8,5		Substituição da iluminação - LED - Área interna galpão	486.000,00				
8,6		Comunicação visual	128.000,00				Em execução - valor total

CAPEX Contagem	
Total:	R$ 1.884.000,00
por mês durante dois anos:	R$ 78.500,00
por m²:	R$ 1,28

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

- **Condomínio:**

Valor de Condomínio 2019:

Associação	Valor/m²
Contagem	R$ 3,83

- **Capex expansão:**

From: Felipe Sangalli Wellichan <felipew@bresco.com.br>
Sent: quarta-feira, 31 de julho de 2019 16:10
To: Danielly Melo <danielly.melo@sa.cushwake.com>; Benjamin Liang <benjamin@bresco.com.br>
Cc: William Gil <WILLIAM.GIL@cushwake.com>; Rogerio Antonio Cerreti <rogerio.cerreti@sa.cushwake.com>
Subject: RES: Revisão Cartas de Valor Portfolio Bresco 2019 - Parte 3/3

Danielly, obrigado!

Cfe. nosso call, gostaríamos de incluir a expansão de Contagem no Laudo de Avaliação e no Estudo de Viabilidade.
Seguem as informações para a inclusão no Laudo de Avaliação:

ABL: 10.125 m²
Valor Estimado de Construção: R$ 15.000,00

Algumas mudanças conceituais no fluxo do estudo de viabilidade serão necessárias.
Estou fazendo o Excel com as sugestões e envio assim que estiver pronto.
Enquanto isso, acredito que podemos rodar o laudo de Contagem contemplando a expansão.

Att,



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B1F47CF9-8E1C-4DBE-A316-0E5534175B51

Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

CUSHMAN & WAKEFIELD



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário

FINALIDADE: Fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM

PROPRIEDADE: Galpão Logístico localizado na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, s/n, Itupeva/SP

DATA: 07 de agosto de 2019

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 07 de agosto de 2019.

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620 - 4º andar
0455-000 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Bresco Dom Gabriel, galpão situado na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, s/n, Itupeva - SP.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 73 páginas. Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta"), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de julho de 2019:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620 - 4º Andar.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda:	R$ 87.979.000,00 (Oitenta e Sete Milhões Novecentos e Setenta e Nove Mil Reais)	R$/m² 2.257,91
Valor de Liquidação Forçada:	R$ 72.710.000,00 (Setenta e Dois Milhões Setecentos e Dez Mil Reais)	R$/m² 1.866,04

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias descritas abaixo.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Apesar da área total construída conferir com a área total construída das documentações enviadas, não recebemos um quadro de áreas detalhado atualizado; assim, as áreas das subdivisões que constam no Método Evolutivo da presente avaliação foram baseadas nas referências recebidas em Novembro/18, data em que a Cushman & Wakefield conduziu uma avaliação para este mesmo imóvel.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by: Raissa Guimarães 7226A28E20654C5...
Raissa Guimarães
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C6334DE...
Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil DE5F56EAC568434...
William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...
Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, logístico, galpão, multiusuário
Endereço:	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, s/n, Itupeva/SP
Data da avaliação:	22 de julho de 2019
Data da inspeção:	16 de julho de 2019
Objetivo:	Determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada**
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-19-66032-900393e - Portfolio

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
Terreno:	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Regular
	Área:	75.000,00 m² (conforme matrícula)
	Descrição:	Terreno plano, com galpão bem conservado e de alto padrão construtivo, bem localizado às margens da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, importante via rodoviária do estado de São Paulo
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
Dom Gabriel:	Área Construída Total:	38.964,93 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente (análise física):	05 anos
	Vida Remanescente (análise física):	75 anos
	Vida Útil Total (critério para análise física):	80 anos
	Vida Útil Remanescente (análise contábil):	55 anos
	Vida Útil Total (critério para análise contábil):	60 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	Através da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	
Vizinhança:	Industrial e rural	
Infraestrutura logística:	Rodoviária	
Transporte:	Público e Privado	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	
DOCUMENTAÇÃO		
Registros:	1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí sob a matrícula nº 101.824	
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrições Imobiliárias nº 04.06.001.1000.001 e 04.06.001.1000.001.	
Outros:	Projeto de implantação, quadro de áreas e *Rent Roll* (informações dos contratos de locação)	
ZONEAMENTO		
Zona:	SI-2 - Setor Industrial 2 (Itupeva)	
Uso:	Industrial	
Taxa de Ocupação:	0,63	
Coeficiente de aproveitamento:	Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,5 vezes a área de terreno Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2,00 vezes a área de terreno	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro Nova Era, Mercado de Itupeva, Microrregião de Jundiaí. Seu perfil ocupacional é composto por galpões, áreas, loteamentos residenciais e condomínios residenciais. Possui baixa densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e vários terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação, com predomínio de empreendimentos voltados a indústria e logística.

A pesquisa indicou grande oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos. Os galpões em geral são alugados após um período de 06 meses de exposição ao mercado.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 112,11 e R$ 385,54/m², com áreas variando entre 49.281,26 m² e 223.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 13,00/m² e R$ 27,00/m² com áreas variando entre 944,00 m² e 24.985,42 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ Proximidade com Rodovia Anhanguera (SP-330) e Rodovia dos Bandeirantes; ▪ Proximidade com grandes centros urbanos como Jundiaí, Cabreúva e São Paulo; e ▪ Imóveis encontrados para locação possuem, em geral, áreas menores do que o avaliando.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ Grande oferta de galpões para locação em centros urbanos vizinhos mais consolidados.

CONCLUSÃO DE VALORES

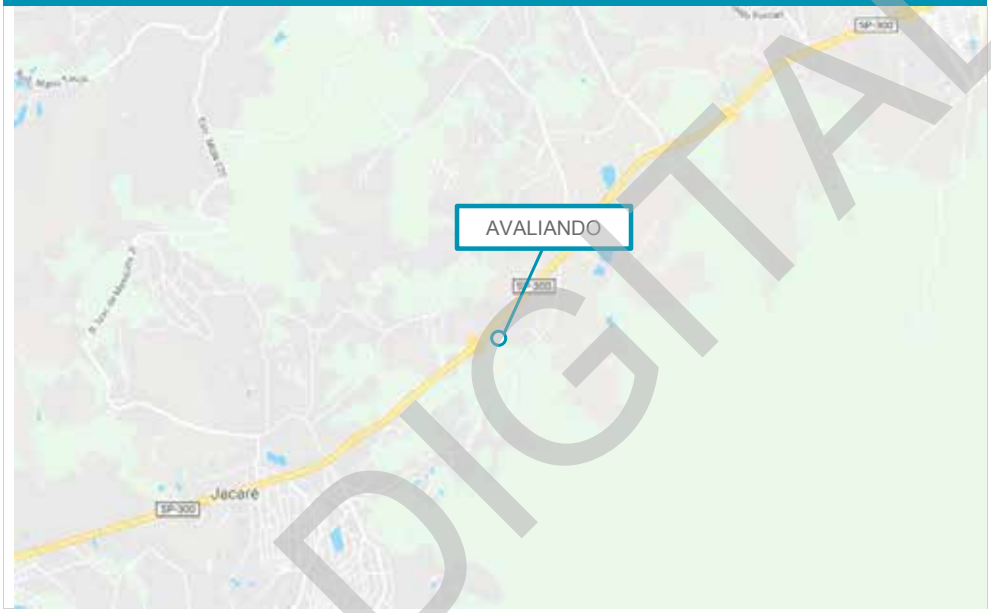
Valor de Mercado para Venda:	R$ 87.979.000,00 (Oitenta e Sete Milhões Novecentos e Setenta e Nove Mil Reais).	R$/m² 2.257,91
Valor de Liquidação Forçada:	R$ 72.710.000,00 (Setenta e Dois Milhões Setecentos e Dez Mil Reais).	R$/m² 1.866,04

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA

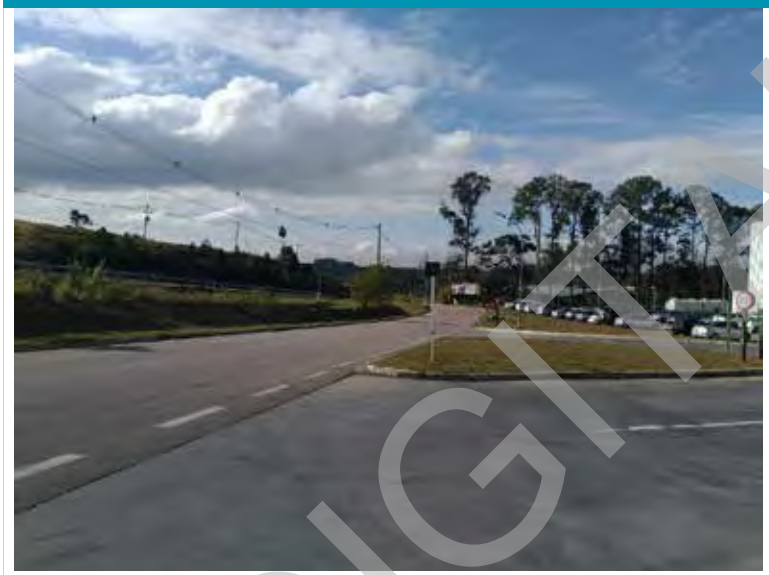


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO VEÍCULOS



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

BIGNARDI



Fonte: Cushman & Wakefield

OFFICE RECKITT BENCKISER



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

RECKITT BENCKISER



Fonte: Cushman & Wakefield

ESTACIONAMENTO INTERNO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XI
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS 2
DOCUMENTAÇÃO 2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 3
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 4
ASPECTOS GERAIS 5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 5
ACESSO 5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 5
CONCLUSÃO 6
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 7
CENÁRIO ECONÔMICO 7
MERCADO DE ITUPEVA 13
ESTOQUE E VACÂNCIA 13
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO O ESTADO 14
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO 16
PREÇOS PRATICADOS 17
CONCLUSÃO 17
PREÇOS PRATICADOS 18
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 18
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 19

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

DESCRIÇÃO DO TERRENO 19
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 21
QUADRO DE ÁREAS 22
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO 22
ZONEAMENTO 23
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 24
AVALIAÇÃO 25
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 25
METODOLOGIA 25
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 28
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 36
MÉTODO EVOLUTIVO 45
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 45
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES 53
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 55
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL 56
TAXA DE DESCONTO 56
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 63
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 64
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 65
PREMISSAS E "DISCLAIMERS" 70
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 73
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão localizado na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, s/n, Itupeva - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins contábeis, auditoria, determinação de valor justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante.

Divulgação do Laudo

Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 22 de julho de 2019;
- Data da vistoria da propriedade: 16 de julho de 2019.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Apesar da área total construída conferir com a área total construída das documentações enviadas, não recebemos um quadro de áreas detalhado atualizado; assim, as áreas das subdivisões que constam no Método Evolutivo da presente avaliação foram baseadas nas referências recebidas em Novembro/18, data em que a Cushman & Wakefield conduziu uma avaliação para este mesmo imóvel.

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

MATRÍCULA	
Número do Registro:	101.824
Cartório:	1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí
Data da Matrícula:	15 de junho de 2018
Endereço do imóvel:	Rodovia Dom Gabriel Paulino Couto, s/n
Proprietário:	BRES DOM GABRIEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIRÁRIOS LTDA
Data da Aquisição:	06 de dezmebro de 2013
Valor da Aquisição:	21.000.000,00
Área Construída (m²):	0,90
Área de Terreno (m²):	75.000,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU		
Número de Contribuinte:	04.06.001.1000.001	04.06.001.1000.001
Prefeitura:	Prefeitura de Itupeva	Prefeitura de Itupeva
Ano Base do Documento em Referencia:	2018	2018
Proprietário:	BRES DOM GABRIEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	BRES DOM GABRIEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Endereço do Imóvel:	Rua Dom Gabriel P. Bueno Couto, 1606	Rua Dom Gabriel P. Bueno Couto, 1606
Área Construída (m²):	14.251,26	24.713,67
Área de Terreno (m²):	75.000,00	75.000,00
Valor Venal do Imóvel (R$):	2.816.457,97	4.165.557,51
Valor do Imposto a Pagar (R$):	35.510,28	26.492,50

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Projeto de implantação, quadro de áreas e rent roll

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Comentários sobre a documentação recebida

Conforme já mencionado, apesar da área total construída conferir com a área total construída das documentações enviadas, não recebemos um quadro de áreas detalhado atualizado; assim, as áreas das subdivisões que constam no Método Evolutivo da presente avaliação foram baseadas nas referências recebidas em Novembro/18, data em que a Cushman & Wakefield conduziu uma avaliação para este mesmo imóvel.

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se Bresco Dom Gabriel e está situada na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, s/n, Itupeva - SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 4,7 km de Jacaré (Distrito de Cabreúva);
- 12,8 km da Prefeitura Municipal de Itupeva;
- 16,5 km da Rodovia dos Bandeirantes;
- 17,7 km do centro de Itupeva;
- 18,5 km de Jundiaí;
- 46,5 km do Aeroporto Internacional de Viracopos/Campinas; e
- 59 km de São Paulo.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no bairro de Nova Era, localizado na zona sul da cidade de Itupeva.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População**: A população de Itupeva de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 44.859 habitantes, com previsão de crescimento para 2018 de 59.649 habitantes (IBGE);
- **Forças**: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, malha rodoviária que facilita a logística de escoamento de mercadorias, ligando a cidade a grandes centros urbanos como São Paulo e Jundiaí.
- **Fraquezas**: Distrito industrial de Itupeva ainda está em fase de consolidação, competindo diretamente com centros urbanos próximos e consolidados como o de Jundiaí.

Ocupação circunvizinha

Majoritariamente industrial com alguns pontos comerciais.

Acesso

Nível regional

O município de Itupeva faz parte da aglomeração urbana de Jundiaí, no Estado de São Paulo. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias SP-348 (Rodovia dos Bandeirantes); BR-050 (Rodovia Anhanguera) e SP-300 (Rodovia Ma. Rondon).

Nível municipal

O bairro de Nova Era está localizado na porção sul do município. O principal acesso viário a essa região é a Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto.

Nível local

A Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto é asfaltada e possui duas faixas de rolamento por sentido, separadas por canteiro central.

Seu estado de conservação é bom.

O imóvel dispõe de ponto de ônibus em frente ao imóvel, o qual encontra-se em funcionamento.

Infraestrutura logística

Além do sistema rodoviário, a região conta com o Aeroporto Internacional de Campinas (Viracopos), distante aproximadamente 45 km da propriedade, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Conclusão

A região onde encontra-se o avaliando é beneficiada pela presença da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, tornando-se um ponto logisticamente favorecido.

Ademais, o fato de estar posicionado entre os conglomerados urbanos de Jundiaí, Campinas, São Paulo e Sorocaba torna o avaliando atrativo para investidores, uma vez que possui ofertas de terrenos expressivamente mais baratas do que as de Jundiaí.

Tais fatos, somados a perspectiva de crescimento populacional realizada pelo IBGE nos últimos oito anos, nos leva a crer que o crescimento de Itupeva está fortemente atrelado ao desenvolvimento das cidades vizinhas, que se mostra positivo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Análise Mercadológica

Cenário econômico

O primeiro trimestre de 2019 foi marcado por dois extremos, no início do ano as expectativas eram de uma recuperação forte, porém com o passar do trimestre a economia foi perdendo sua principal aliada que era até o momento era o otimismo. Diante de um cenário político adverso, o primeiro trimestre do ano foi marcado por uma retração na ordem de -0,2% no PIB e aumento do desemprego.

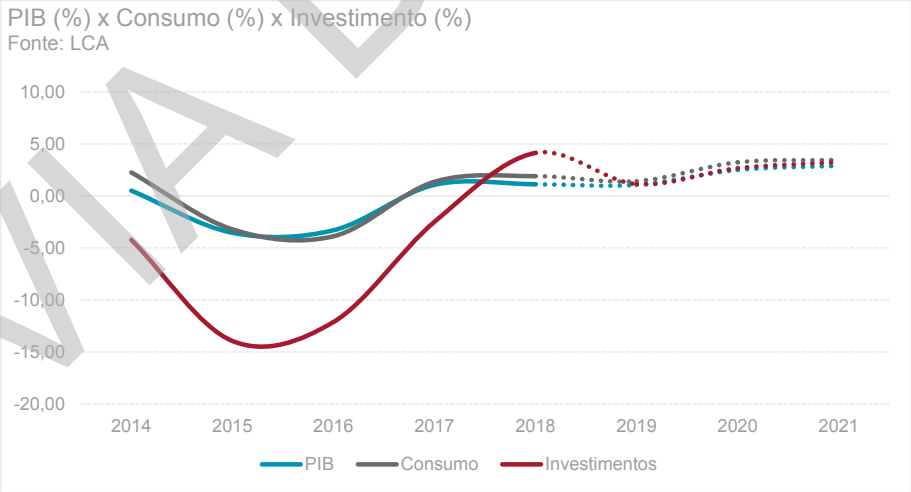
PIB

As projeções no início do ano indicavam um crescimento do PIB na ordem de 2,27%, grande parte explicada pelo otimismo que foi gerado pelo resultado das eleições presidenciais. Contudo no caminho para tornar o otimismo em resultados efetivos existem grandes reformas a serem aprovadas, reformas estas que até o fim do primeiro trimestre ainda não tinham sido sequer enviadas as comissões. Diante deste cenário o sentimento comum de uma melhora na economia foi perdendo força, e culminou com um recuo do PIB no primeiro trimestre de -0,2%.

As projeções mais atualizadas, já estimam um crescimento do PIB anual na ordem de 1,06%, menor do que o visto em 2017.

Consumo

O consumo das famílias, que é o principal motor do PIB, uma vez que representa 64% na demanda agregada, foi projetado no início do ano com um crescimento de 2,7%, decorrente de um cenário de juros baixos, desemprego diminuindo e inadimplência também em queda. Contudo, com a desaceleração da economia as últimas projeções apontam para um cenário de crescimento do consumo das famílias na ordem de 1,4%.



VIA DIGITAL

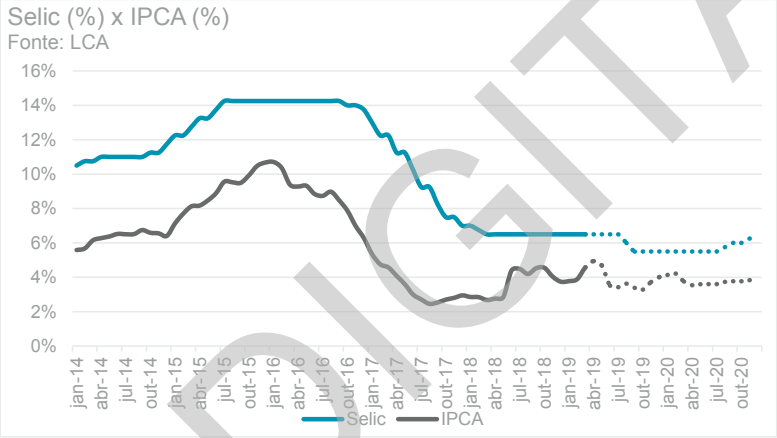
DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Contas públicas

Taxa Selic e inflação

O Copom iniciou uma política de redução da taxa Selic ao longo de 2017 e 2018, até atingir o patamar de 6,5% a.a. no final de 2018 - o menor nível da taxa de juros de todos os tempos. Esta taxa continuou a mesma até o fim de março.

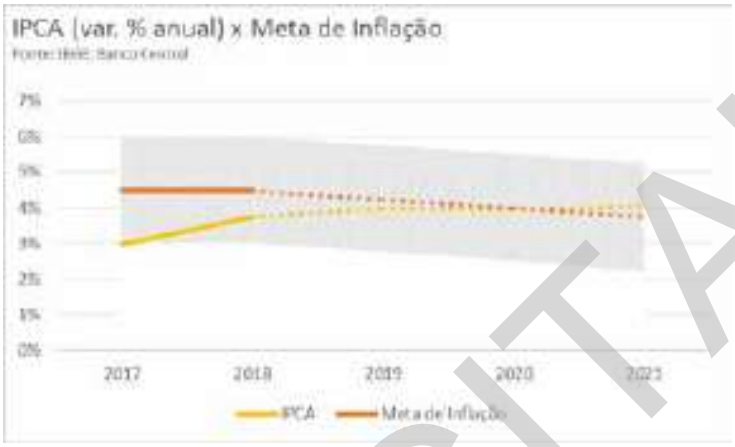
Durante o 1º trimestre de 2019 muito se especulou sobre uma redução na Selic, para destravar a economia, oferecendo crédito mais barato.



O IPCA, voltou para dentro da meta em 2018 quando fechou em 3,75%, e segundo as projeções mais recentes deve caminhar cada vez mais para o centro da meta, que é 4,25%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

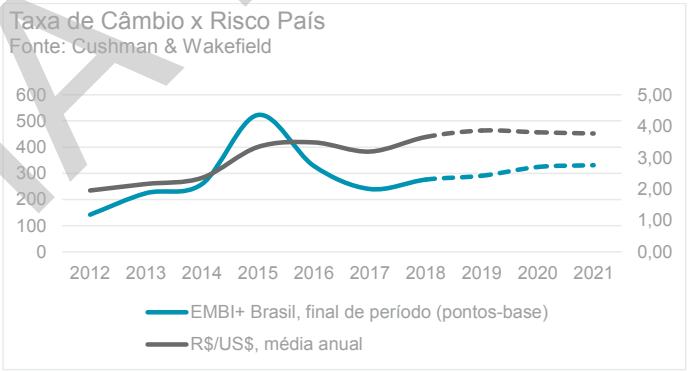


Câmbio e risco-país

A cotação R$/US$ média do primeiro trimestre de 2019 foi de R$3,77 devido tanto a fatores internos como externos. Por fatores internos, entende-se a incerteza decorrente do processo de aprovação de reformas importantes para destravar a economia ainda neste ano, bem como os fatores externos, entende-se o aumento da taxa de juros americanas pelo Federal Reserve (Fed), e a guerra comercial entre Estados Unidos e China.

O índice de risco-Brasil calculado pelo JP Morgan atingiu 276 no final de 2018, e mesmo diante de um cenário cada vez mais incerto teve uma redução de 29 pontos, atingindo 247 no final de março de 2019.

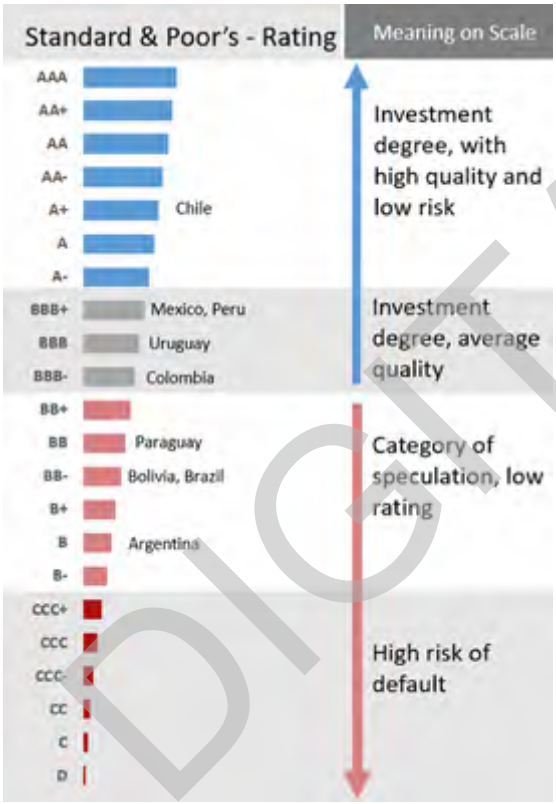
O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:



Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8



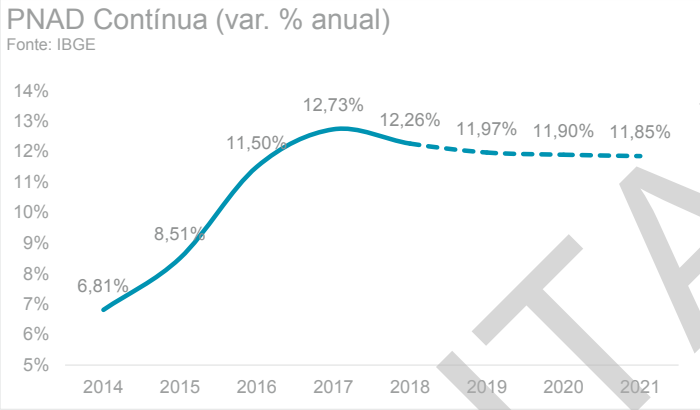
Mercado de trabalho

O mercado de trabalho apresentou em 2017, a maior taxa de desemprego já registrada (12,7%). Após este ápice a curva voltou a cair e o desemprego fechou 2018 em 12,2%. Porem contra as expectativas que foram construídas no início de 2019 de que a curva de desemprego continuasse a cair, o primeiro trimestre de 2019 fechou com uma taxa de 12,7% novamente, voltando aos patamares de 2017.

Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.

VIA DIGITAL

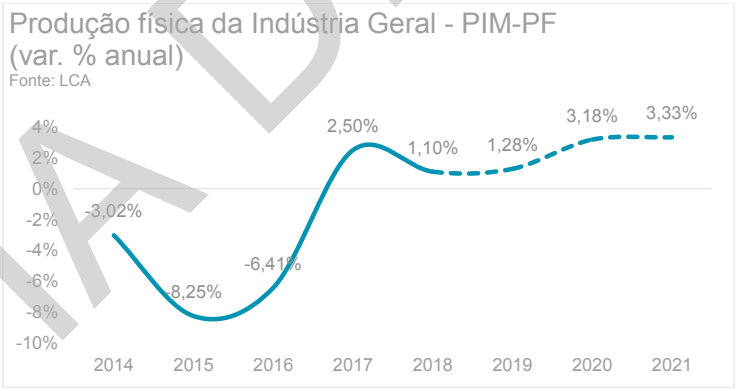
DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8



Atividade industrial

A atividade industrial é um dos principais indicadores relacionados à ocupação de galpões tanto no que se refere a produção como também a estocagem. A Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,1% em 2018.

No primeiro trimestre de 2019 a produção física apresentou um recuo de -2,2%. Porém as projeções para o final do ano ainda são de um crescimento em relação a 2018.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Projeções para a economia brasileira

Atividade Econômica

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PIB Real, %	0.5	-3.55	-3.31	1.06	1.11	1.06	2.49	2.88
Taxa de Desemprego, %	6.82	8.52	11.51	12.74	12.26	11.97	11.90	11.85
Empregos Brasil, #	152,714	-1,625,551	-1,371,363	-123,428	421,078	810,961	734,007	818,404
Empregos em Escritórios, #								
São Paulo	27,307	-35,588	-46,851	3,050	47,640	52,441	58,724	70,095
Rio de Janeiro	1,518	-34,311	-48,340	-12,304	2,374	9,259	10,959	16,493
Volume Varejo, %	2.23	-4.34	-6.25	2.09	2.28	2.51	4.90	4.75
Produção Industrial, %	-3.02	-8.24	-6.41	2.49	1.09	1.28	3.17	3,32
IPCA, %	6.41	10.67	6.29	2.95	3.75	4.01	3.96	4.05
IGP-M, %	3.69	10.54	7.17	-0.52	7.54	6.49	4.82	4.55
IPA-M, % (60%)	2.13	11.19	7.63	-2.54	9.42	7.81	5.25	4.52
IPC-M, % (30%)	6.77	10.23	6.26	3.13	4.12	4.10	4.04	4.19
INCC-M, % (10%)	6.74	7.22	6.34	4.03	3.97	4.03	4.01	5.84
SELIC, %	11.75	14.25	13.75	7	6.50	5.50	6.50	8.25
R$/US$ (fim de período)	2.66	3.9	3.26	3.31	3.87	3,80	3,78	3,78
EMBI+ Brasil (fim de período)	259	523	328	240	276	290	324	331

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (maio/19)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Mercado de Itupeva

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e também a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

Estoque e Vacância

A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES

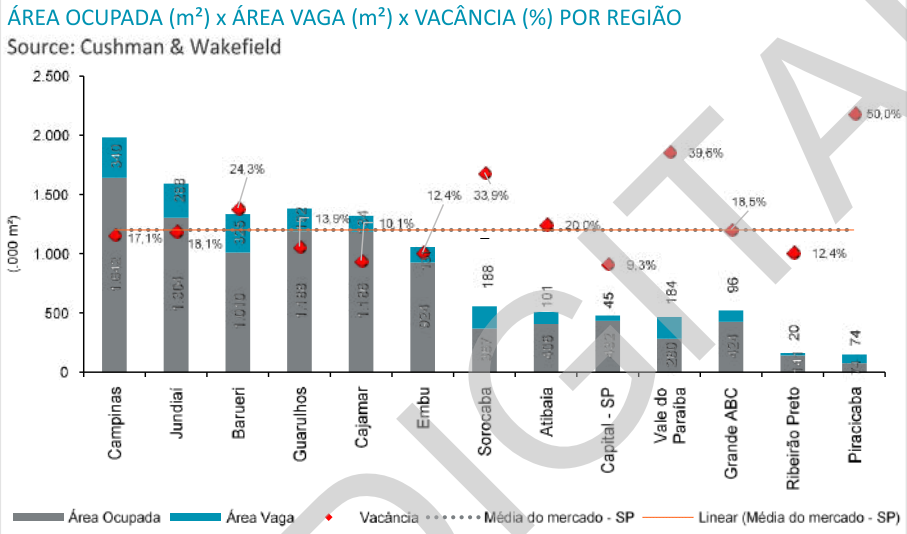


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas pelos mesmos.



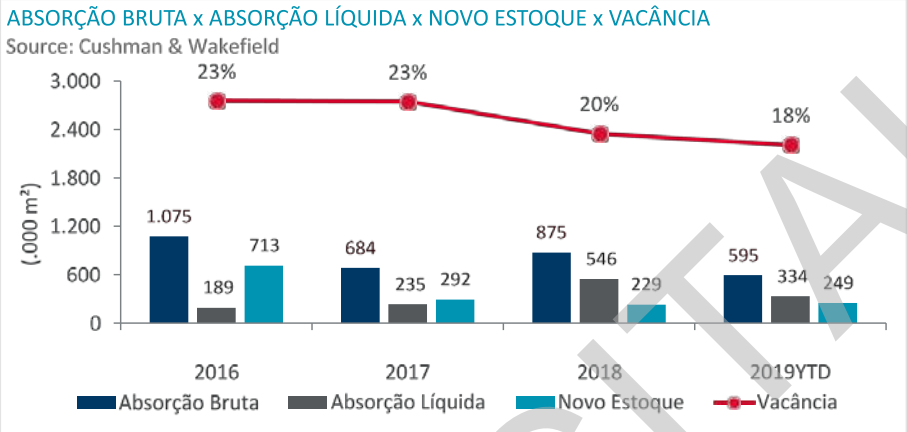
No segundo trimestre de 2019, o mercado paulista registrou 11.496.776 m² construídos de condomínios logísticos. Jundiaí possui o segundo maior estoque (1.592.042 m² - o que equivale a 13,8% do Estado), perdendo apenas para Campinas. A região conta com o Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro e sua localização é estratégica, pois se situa entre duas importantes metrópoles, Campinas e São Paulo. Também é importante destacar que a taxa de vacância dessa região é de 18,1%, abaixo da média do Estado.

Análise do Mercado Logístico o Estado

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vem postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação do estado de São Paulo poderemos observar um aumento do volume de novas entregas para 2019.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. Em mercados com entregas excessivas o nível de absorção explica eventuais desequilíbrios no setor ou auxilia a prever o tempo em que os espaços recém-entregues serão ocupados. A diminuição de novo estoque e a absorção líquida positiva, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. O segundo trimestre de 2019 permaneceu demonstrando resultados condizentes com esse cenário. A absorção líquida do ano foi de 333,6 mil m² (2019YTD), ao passo que ocorreu a entrega de 248,7 mil m² até o fechamento desse período.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram deixados para trás nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como "*flight to quality*", ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

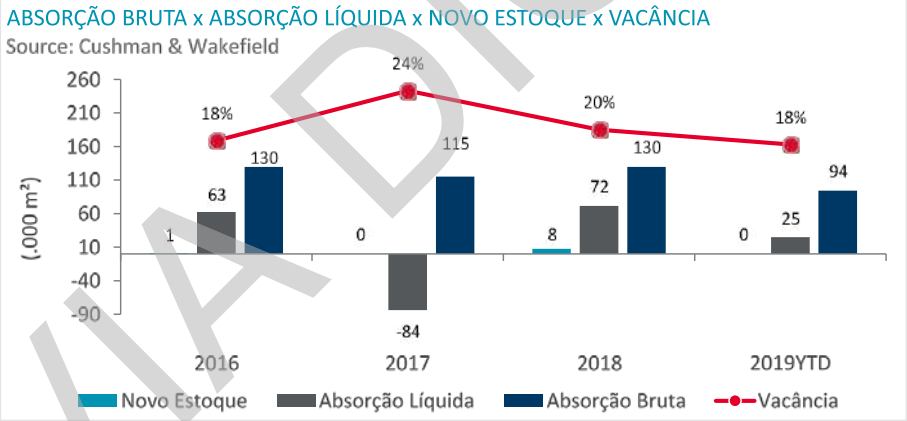
caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos, e mesmo assim, as taxas de absorção líquida continuam baixas. As empresas têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade. A absorção bruta até o segundo trimestre de 2019 foi de 595 mil m².

A partir de agora, o setor só tem a se beneficiar, visto que juros e inflação regrediram bastante, impactando diretamente no emprego e no padrão de compras das empresas. Confiança, principal driver de expansão de crédito para consumo e investimentos empresariais, tem aumentado de maneira consistente, tendo em vista, sobretudo, o cenário político de recuperação que vem se desenhando atualmente.

Análise do Mercado Logístico na Região

O mercado é formado pelos municípios de Jundiaí, Cabreúva, Louveira, Várzea Paulista, Itupeva e Jaguariúna. Juntos, eles somam um total de 747.966 habitantes (1,6% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geográfica e Estatísticas (IBGE) para 2018.



A região de Jundiaí vem apresentando um ritmo constante de absorção bruta ao longo dos anos, porém, em 2017 houve um grande volume de saídas que resultou em uma absorção líquida negativa de -84 mil m², elevando a vacância para 24%. O ano de 2018 apresentou uma absorção líquida de 72 mil m², resultando em uma importante queda na taxa de vacância. Assim como em 2018, até o segundo trimestre de 2019 não foi

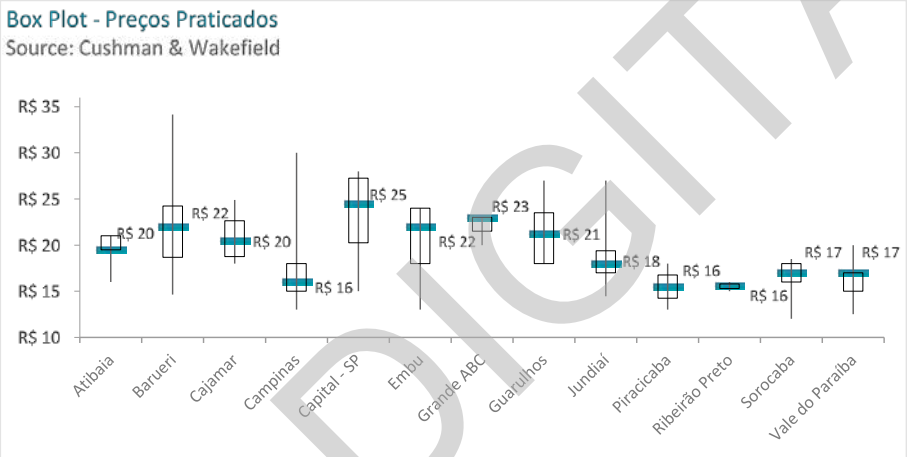
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

registrada nenhuma nova entrega, porém as absorções se mantiveram positivas, gerando uma queda na taxa de vacância de 1,5 p.p., alcançando os 18,1% e voltando a atingir uma taxa abaixo do mercado como em 2016.

Preços Praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos, de maneira que as informações a seguir devem ser consideradas estimativas dos preços efetivamente transacionados, após um período de negociações entre locadores e locatários.



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. A região de Jundiaí possui uma amplitude pequena nos preços pedidos, com uma mediana de R$ 18/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R$18,92/m².

Conclusão

Apesar do declínio do mercado logístico frente à atual situação do país, os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo tendem a sofrer menos impactos devido à sua proximidade com os principais centros de consumo do país. Ainda assim, a cautela na entrega de novos empreendimentos tem sido uma ferramenta importante na tentativa de controlar o aumento da taxa de vacância, que apesar disso se encontra em alta na maior parte dos mercados do Estado. A tendência é que o mercado logístico reaja ao momento de recuperação do país como um todo e, com isso, volte a entregar novos empreendimentos e manter as taxas de absorção em níveis elevados.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

A região de Jundiaí apresentou um volume negativo considerável de absorção líquida em 2017. Contudo, durante todo o período analisado, observa-se que o ritmo de absorção bruta na região foi muito forte o que demonstra certa atratividade no mercado. O primeiro semestre de 2019 não recebeu nenhuma nova entrega, no entanto, as absorções positivas ainda foram mantidas, causando queda na taxa de vacância e atingindo patamares vistos em 2016.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 112,11 e R$ 385,54 /m², com áreas variando entre 49.281,26 m² e 223.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 13,00/m² e R$ 27,00/m² com áreas variando entre 944,00 m² e 24.985,42 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

Individualmente, entendemos que devido ao posicionamento mercadológico do imóvel em estudo, o mesmo apresenta um grau de atratividade moderado, tendo em vista o nível de ofertas de galpões encontrados em condomínios próximos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 75.000,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidencias do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



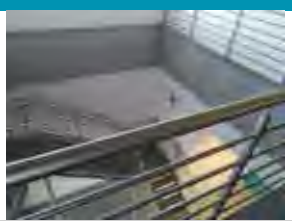
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Descrição das construções e benfeitorias

Dom Gabriel – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES		
		
Itens	Características	
Composição	Térreo	Galpão e escritórios
	Mezanino	Escritórios
Estrutura	Concreto armado	
Fachada	Concreto armado emassado e pintado	
Esquadrias	Alumínio e vidro	
Cobertura	Telhas metálicas	
Circulação Vertical	Escadas	
Ar condicionado	Centra e split	
Iluminação	Led e Zenital	
Segurança Contra Incêndio	Sprinkler, extintores e hidrantes	
Segurança Patrimonial	Segurança privativa	
Capacidade do piso (T/m²)	6,00	
Pé direito (m)	12,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto de alta resistência	
Paredes	Emassadas e pintadas com tinta látex	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	75.000,00	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpão	31.900,15	
Recepção	507,62	
Marquise dos acessos	200,30	
Mezanino	2.951,61	
Docas	2.411,25	
Portaria	46,18	
ADM Terceiros + Marquise	162,49	
Salão	324,90	
Lazer (cobertura)	153,43	Quadro de áreas de avaliações anteriores
Apoio Motoristas	56,55	
ETE	30,00	
Utilidades	66,13	
GLP / Lixo	18,00	
Portaria / ADM	70,49	
Casa de Maquinas ETE	8,00	
Jardinagem	35,04	
Casa de Bombas	22,79	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**38.964,93**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Itupeva são determinadas pela Lei Complementar nº 330 de 28 de Setembro de 2012.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **SI-2 - Setor Industrial 2**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de Itupeva

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à SI-2 - SETOR INDUSTRIAL 2 (ITUPEVA)

Usos:

Industrial.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,63; e
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2,00, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 2,00 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura de Itupeva.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Dada a finalidade – Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta") – o presente laudo atende também às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto." (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização." (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis." (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos." (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, com base no Valor de Mercado para Locação determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para determinação do **Valor de Mercado para Venda**. Para aferição do valor optamos pelo "Método Evolutivo".

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando}\right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

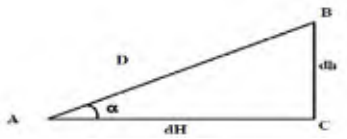
TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE	
EDIFÍCIO	Dom Gabriel
Valor Unitário (R$/m²)	16,60
Área CONSTRUÍDA	38.964,93
Valor de Mercado para Locação (R$)	**646.818,35**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**647.000,00**

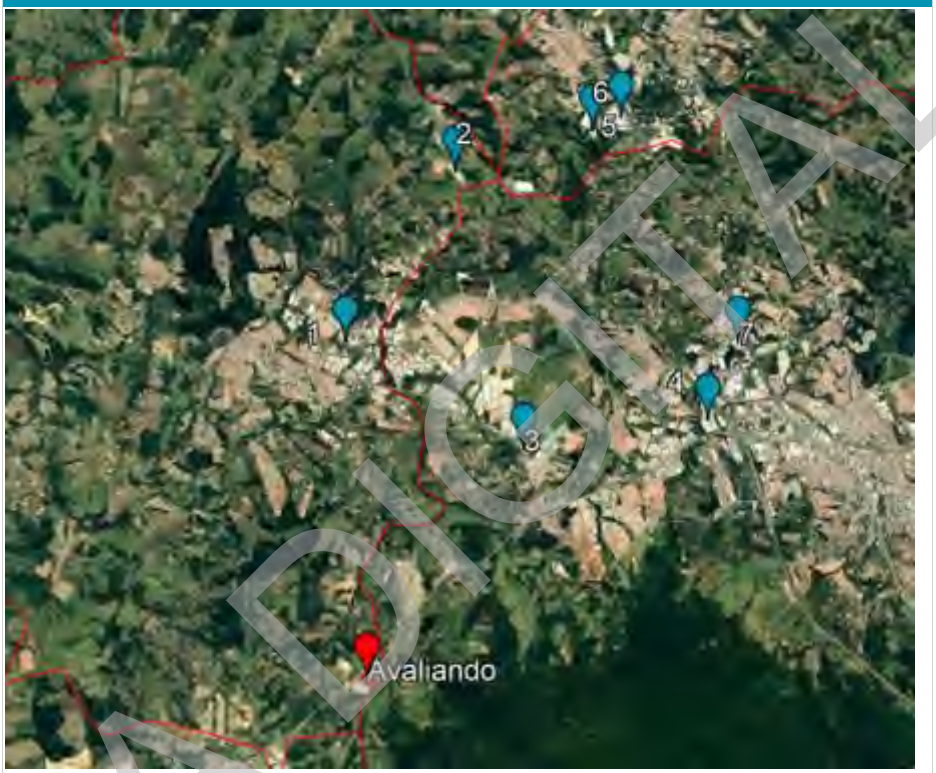
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8



Amostra Nº 1

A propriedade denominada Condomínio Industrial Mafer localiza-se na Rua Antônio Miori, 275 - Itupeva/SP, distante aproximadamente 8,30 km do avaliando, possui 944,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 13,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 15,57/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 9 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade denominada Goodman Itupeva localiza-se na Estrada Joaquim Bueno Neto, 9835 - Itupeva/SP, distante aproximadamente 12,50 km do avaliando, possui 8.518,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 17,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 14,67/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8



Amostra Nº 3

A propriedade denominada Bracaiúva Condomínio Industrial localiza-se na Avenida Juvenal Arantes, 2500 - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 2.650,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 17,39/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 19,36/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade denominada Delta Empresarial Park localiza-se na Avenida Prefeito Luiz Latorre, 9401 - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 23.162,49 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 27,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 17,75/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8



Amostra Nº 5

A propriedade denominada GLP Louveira I localiza-se na Avenida José Luiz Mazail, 450 - Louveira/SP, distante aproximadamente 15 km do avaliando, possui 24.985,42 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 16,95/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 6

A propriedade denominada GLP Louveira IV localiza-se na Rodovia Anhnaguera, Louveira/SP, distante aproximadamente 15 km do avaliando, possui 18.753,15 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 17,35/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8



Amostra Nº 7

A propriedade denominada GLP Jundiaí I localiza-se na Rodovia Kanebo, 175 - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 12 km do avaliando, possui 20.456,38 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 17,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 14,56/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO							
	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Bresco Dom Gabriel Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, s/n, Itupeva/SP	38.964,93	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS							
1	Condomínio Industrial Mafer Rua Antônio Miori, 275 - Itupeva/Sp	944,00	12.272,00	13,00	Condomínio Industrial Mafer	Ana Carolina	(11) 4591-1151 / (11) 4582-8511
2	Goodman Itupeva Estrada Joaquim Bueno Neto, 9835 - Itupeva/Sp	8.518,00	144.806,00	17,00	Goodman	Tamara Mereb	(11) 3709-2553
3	Bracaiúva Condomínio Industrial Avenida Juvenal Arantes, 2500 - Jundiaí/SP	2.650,00	46.083,50	17,39	Acapulco empreendimentos	Flávio Splendore	(11) 99102-6087
4	Delta Empresarial Park Avenida Prefeito Luiz Latorre, 9401 - Jundiaí/SP	23.162,49	625.387,23	27,00	Delta Empresarial Park	Daiani Tavares	(11) 4191-5040
5	GLP Louveira I Avenida José Luiz Mazail, 450 - Louveira/SP	24.985,42	449.737,56	18,00	GLP	Regina Kono	(11) 99980-0221
6	GLP Louveira IV Rodovia Anhnaguera, Louveira/SP	18.753,15	337.556,70	18,00	GLP	Regina Kono	(11) 99980-0221
7	GLP Jundiaí I Rodovia Kanebo, 175 - Jundiaí/SP	20.456,38	347.758,46	17,00	GLP	Regina Kono	(11) 99980-0221

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

CUSHMAN & WAKEFIELD

AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO								
	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,90	1,06 Pior	1,13 Pior	1,06 Pior	1,08 Pior	15,57	15,57	1,33
2	0,90	1,06 Pior	1,00 Similar	0,89 Melhor	1,00 Similar	14,67	14,67	0,96
3	0,90	1,00 Similar	1,26 Pior	0,89 Melhor	1,08 Pior	19,36	19,36	1,24
4	0,90	1,00 Similar	1,06 Pior	0,85 Melhor	0,82 Melhor	17,75	17,75	0,73
5	0,90	1,00 Similar	1,10 Pior	0,94 Melhor	1,00 Similar	16,95	16,95	1,05
6	0,90	1,06 Pior	1,06 Pior	0,94 Melhor	1,00 Similar	17,35	17,35	1,07
7	0,90	1,00 Similar	1,10 Pior	0,85 Melhor	1,00 Similar	14,56	14,56	0,95
					Média	**16,60**	**16,60**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Dom Gabriel			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 18,20			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	21,58	Limite Superior	17,56
Limite Inferior (-30%)	11,62	Limite Inferior	15,64
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	7	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	12%
		Desvio Padrão	1,76
		Distri. "t" Student	1,44
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**16,60**	Número de Elementos Após Saneamento	7
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,11
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**16,60**
		Valor de Mercado para Locação(R$)	**646.818,35**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do Valor de Mercado para Venda do terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R$/ m²)	242,29
Área Total(m²)	75.000,00
Valor de Mercado para Venda (R$)	**18.171.501,50**

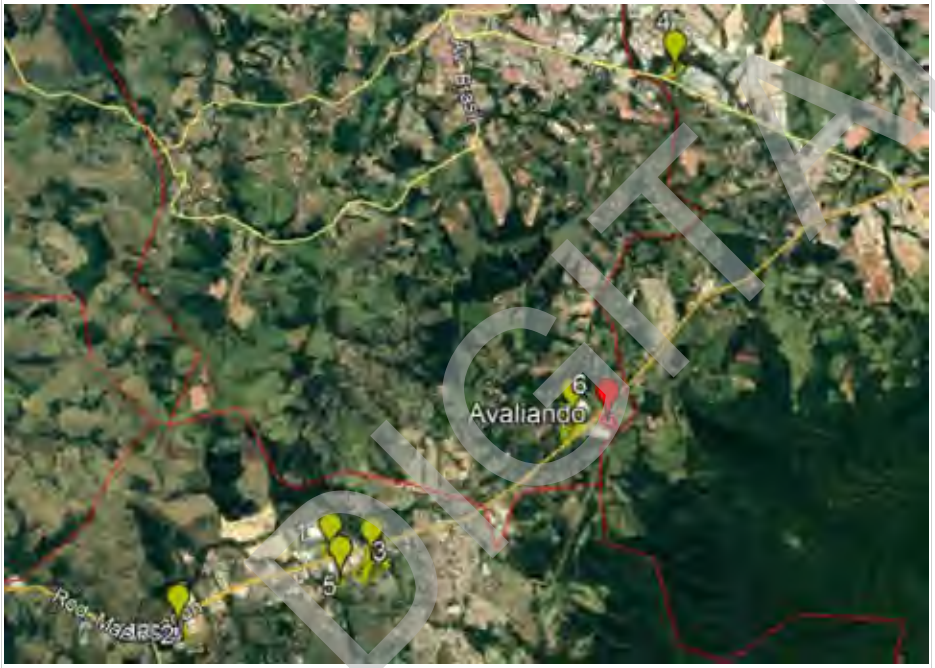
A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto / Bairro Pinhal, Km 81 - Cabreúva/SP, distante aproximadamente 6 km do avaliando, possui 60.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Uso Industrial 1 - Via Arterial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 180,00/m². O preço ajustado é R$ 198,32/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto / Bairro Pinhal, Km 84 - Cabreúva/SP, distante aproximadamente 9 km do avaliando, possui 100.000,00 m² de área total e APP de 26.205,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Uso Industrial 1 - Via Arterial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 250,00/m². O preço ajustado é R$ 377,81/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto (Estrada do Quito Gordo) / Bairro Pinhal, Km 80 - Cabreúva/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 223.000,00 m² de área total, APP de 36.000,00 m² e áreas com restrição de uso de 44.600,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Uso Industrial 1 - Via Arterial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 112,11/m². O preço ajustado é R$ 213,75/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Avenida José Alves de Oliveira, , Distrito Industrial FazGran - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 49.281,26 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 3,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 385,54/m². O preço ajustado é R$ 285,46/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Estrada do Quito Gordo, s/n - Cabreúva/SP, distante aproximadamente 6 km do avaliando, possui 55.000,00 m² de área total e APP de 14.000,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Uso Industrial 1 - Via Coletora e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,20.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 138,18/m². O preço ajustado é R$ 211,60/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rodovia Mal. Rondon, Itupeva/SP, distante aproximadamente 500 m do avaliando, possui 149.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento SI-2 - Setor Industrial 2 (Itupeva) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 280,00/m². O preço ajustado é R$ 302,30/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO													
	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Bresco Dom Gabriel Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, s/n, Itupeva/SP	75.000,00	0,00	0,00	75.000,00	SI-2 - Setor Industrial 2 (Itupeva)	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto / Bairro Pinhal, Km 81 - Cabreúva/SP	60.000,00	0,00	0,00	60.000,00	Zona de Uso Industrial 1 - Via Arterial	10.800.000,00	180,00	180,00	12-jul	JM imóveis	Marcio	(11) 4496-2080 (11) 97102-7109
2	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto / Bairro Pinhal, Km 84 - Cabreúva/SP	100.000,00	26.205,00	0,00	76.415,50	Zona de Uso Industrial 1 - Via Arterial	25.000.000,00	250,00	327,16	10-jul	Exclusive Brokers	João Pedro	(11) 4806-1800
3	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto (Estrada do Quito Gordo) / Bairro Pinhal, Km 80 - Cabreúva/SP	223.000,00	36.000,00	44.600,00	150.460,00	Zona de Uso Industrial 1 - Via Arterial	25.000.000,00	112,11	166,16	17-jul	Jamil Giacomello Imoveis	Josué	(11) 4521-1000
4	Avenida José Alves de Oliveira, , Distrito Industrial FazGran - Jundiaí/SP	49.281,26	0,00	0,00	49.281,26	Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano	19.000.000,00	385,54	385,54	12-jul	Casulo Imóveis	Mônica	(11) 4582-3392
5	Estrada do Quito Gordo, s/n - Cabreúva/SP	55.000,00	14.000,00	0,00	42.400,00	Zona de Uso Industrial 1 - Via Coletora	7.600.000,00	138,18	179,25	10-jul	Grupo XCI Xavier Imoveis	Xavier	(19) 3306-1980 (19) 99608-8809
6	Rodovia Mal. Rondon, Itupeva/SP	149.000,00	0,00	0,00	149.000,00	SI-2 - Setor Industrial 2 (Itupeva)	41.720.000,00	280,00	280,00	11-jul	Imobiliária Divisa	André	(11) 4496-2000

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA									
	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,90	1,00 Similar	0,95 Menor	1,10 Pior	1,05 Pior	1,13 Pior	198,32	198,32	1,22
2	0,90	1,00 Similar	1,00 Maior	1,10 Pior	1,05 Pior	1,13 Pior	377,81		1,28
3	0,90	1,00 Similar	1,09 Maior	1,10 Pior	1,11 Pior	1,13 Pior	213,75	213,75	1,43
4	0,90	1,06 Pior	0,95 Menor	0,80 Melhor	1,11 Pior	0,90 Melhor	285,46	285,46	0,82
5	0,90	1,06 Pior	0,93 Menor	1,07 Pior	1,05 Pior	1,20 Pior	211,60	211,60	1,31
6	0,90	1,00 Similar	1,09 Maior	1,00 Similar	1,11 Pior	1,00 Similar	302,30	302,30	1,20
						Média	**264,87**	**242,29**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 224,31			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	344,34	Limite Superior	275,09
Limite Inferior (-30%)	185,41	Limite Inferior	209,48
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	27%
		Desvio Padrão	47,84
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,20
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**264,87**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**242,29**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**18.171.501,50**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Determinação do Valor das Construções

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,90 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, com 10% (dez por cento) de desconto, tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas, visando atribuir liquidez ao imóvel.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor de mercado para venda do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

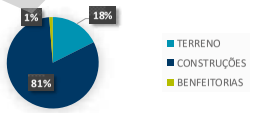
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Bresco Dom Gabriel Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, s/n, Itupeva/SP	75.000,00	242,29	18.171.501,50

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JUNHO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Galpão	31.900,15	2.2.3 Galpão MédioMÉDIA	1,66	1.415,15	2.347,73	5,00	b	80,00	1,00	0,97	74.893.061,98	72.718.354,69
Recepção	507,62	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorMÉDIA	1,21	1.415,15	1.706,67	5,00	b	70,00	1,00	0,97	866.340,28	837.686,70
Marquise dos acessos	200,30	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.415,15	687,76	5,00	b	30,00	1,00	0,91	137.758,91	125.346,83
Mezanino	2.951,61	2.1.3.2 Escritório Médio c/ ElevadorMÉDIA	1,84	1.415,15	2.598,22	5,00	b	60,00	1,00	0,96	7.668.918,56	7.373.239,14
Docas	2.411,25	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.415,15	687,76	5,00	b	30,00	1,00	0,91	1.658.368,29	1.508.949,31
Portaria	46,18	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorMÉDIA	1,21	1.415,15	1.706,67	5,00	b	70,00	1,00	0,97	78.814,06	76.207,34
ADM Terceiros + Marquise	162,49	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.INF.	0,97	1.415,15	1.375,53	5,00	b	70,00	1,00	0,97	223.509,19	216.116,78
Salão	324,90	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.INF.	0,97	1.415,15	1.375,53	5,00	b	70,00	1,00	0,97	446.908,33	432.127,16
Lazer (cobertura)	153,43	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.INF.	0,97	1.415,15	1.375,53	5,00	b	70,00	1,00	0,97	211.046,92	204.066,70
Apoio Motoristas	56,55	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.415,15	2.118,48	5,00	b	70,00	1,00	0,97	119.800,02	115.837,72
ETE	30,00	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.415,15	2.118,48	5,00	b	70,00	1,00	0,97	63.554,39	61.452,37
Utilidades	66,13	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.415,15	2.118,48	5,00	b	70,00	1,00	0,97	140.095,05	135.461,51
GLP / Lixo	18,00	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.415,15	2.118,48	5,00	b	70,00	1,00	0,97	38.132,63	36.871,42
Portaria / ADM	70,49	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.INF.	0,97	1.415,15	1.375,53	5,00	b	70,00	1,00	0,97	96.960,81	93.753,90
Casa de Maquinas ETE	8,00	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.415,15	2.118,48	5,00	b	70,00	1,00	0,97	16.947,84	16.387,30
Jardinagem	35,04	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.415,15	2.118,48	5,00	b	70,00	1,00	0,97	74.231,52	71.776,37
Casa de Bombas	22,79	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.415,15	2.118,48	5,00	b	70,00	1,00	0,97	48.280,15	46.683,32
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	38.964,93										86.782.728,93	84.070.300,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Área Pavimentada (Pavimento Intertravado) - Pátio	m²	15.100,00	83,12	5,00	b	50,00	1,00	0,94	1.255.112,00	1.182.285,38
Área Verde	m²	35,04	38,22	5,00	b	50,00	1,00	0,94	1.339,23	1.261,52
Área de estacionamento	m²	1.300,00	68,65	5,00	b	50,00	1,00	0,94	89.245,00	84.066,65
VALOR DAS BENFEITORIAS									1.345.696,23	1.267.613,55



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	103.509.415,05
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,90
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	93.158.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	2.391,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	1.242,00

Em resumo, conforme pode ser observado acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando, considerando o **Método Evolutivo**, é de R$ 93.158.000,00 (Noventa e Três Milhões Cento e Cinquenta e Oito Mil Reais).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 12 anos, tendo em vista uma as finalidades do laudo: "determinação de valor justo para operação de mercado de capitais e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM", sendo esse período necessário para integrar o estudo de viabilidade do FII, no qual foi utilizado o fluxo de caixa resultante deste estudo.

Condomínio de galpões

Na avaliação do galpão foi utilizado um período de análise de 12 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em agosto de 2019 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Itupeva e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Bignardi: R$ 268.360,39, conforme contrato de locação fornecido pelo cliente;
- Aluguel Reckitt Benckiser: R$ 439.833,27, conforme contrato de locação fornecido pelo cliente,
- Prazo de Contrato: Total de 05 anos,
- Área Equivalente: 38.964,93m², conforme quadro de área fornecido pelo cliente;
- IPTU Bignardi: Custo anual de R$ 16.866,39 (conforme guia fornecida pelo cliente, pertinente ao exercício de 2019);
- IPTU Reckitt Benckiser: Custo anual de R$ 26.492,50 (conforme guia fornecida pelo cliente, pertinente ao exercício de 2019);
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi determinado com base nas projeções históricas apresentadas, incorporando-se alguns conceitos para adequar a forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- No fluxo de caixa aplicamos a taxa de inflação segundo os índices IPCA e IGP-M;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 75% para ambos os inquilinos;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 28 de junho de 2019 uma taxa de CAPM Real de 9,42% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
8,01%	9,42%	10,83%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 9,00% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 9,25% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 12º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 13º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos utilizamos a projeção da taxa de inflação do LCA Consultores. As taxas mencionadas acima representam retorno real.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- Seguro (Reembolsável);
- IPTU (Reembolsável);
- Condomínio (reembolsável);
- CAPEX de investimentos;
- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.

Resultados do fluxo de caixa

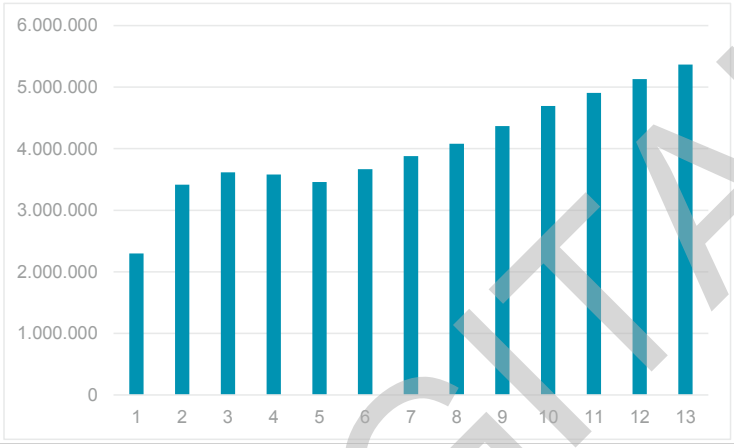
Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão Bignardi é de R$ 2.296.726,00, e de R$ 5.131.933,00 para o 12º ano. Os resultados dos anos 4 e 9 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 75% de chance de renovação dos contratos. Para o Galpão Reckitt Benckiser, o Net Operating Income para o primeiro ano de operação é de R$ 5.159.374,00, e de R$ 8.569.694,00 para o 12º ano. Os resultados dos anos 4 e 9 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 75% de chance de renovação dos contratos.

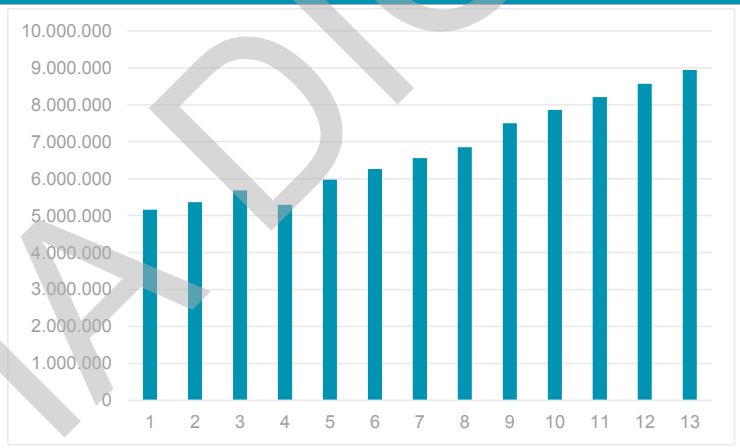
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

NET OPERATING INCOME - GALPÃO BIGNARDI



NET OPERATING INCOME - GALPÃO RECKITT BENCKISER



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Dom Gabriel - Reckitt Benckiser (Amounts in BRL)
ago, 2019 through jul, 2032

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 jul-2020	Year 2 jul-2021	Year 3 jul-2022	Year 4 jul-2023	Year 5 jul-2024	Year 6 jul-2025	Year 7 jul-2026	Year 8 jul-2027	Year 9 jul-2028	Year 10 jul-2029	Year 11 jul-2030	Year 12 jul-2031	Year 13 jul-2032	Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	5.277.999	5.277.999	5.277.999	5.775.255	5.786.184	5.786.184	5.786.184	5.786.184	7.482.861	7.637.105	7.637.105	7.637.105	7.637.105	82.785.269
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	-357.748	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-357.748
Scheduled Base Rent	5.277.999	5.277.999	5.277.999	5.417.507	5.786.184	5.786.184	5.786.184	5.786.184	7.482.861	7.637.105	7.637.105	7.637.105	7.637.105	82.427.522
CPI Increases	0	213.759	457.044	15.589	247.078	532.984	828.907	1.122.655	95.593	303.246	648.535	1.008.960	1.385.064	6.859.412
Total Rental Revenue	5.277.999	5.491.758	5.735.043	5.433.096	6.033.262	6.319.169	6.615.091	6.908.839	7.578.454	7.940.351	8.285.639	8.646.065	9.022.169	89.286.934
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	1.161.051	1.221.774	1.289.705	1.280.264	1.443.649	1.528.680	1.617.955	1.708.075	1.801.165	1.899.688	2.003.981	2.098.770	2.198.042	21.252.797
Total Other Tenant Revenue	1.161.051	1.221.774	1.289.705	1.280.264	1.443.649	1.528.680	1.617.955	1.708.075	1.801.165	1.899.688	2.003.981	2.098.770	2.198.042	21.252.797
Total Tenant Revenue	6.439.050	6.713.532	7.024.748	6.713.360	7.476.911	7.847.848	8.233.046	8.616.913	9.379.619	9.840.039	10.289.621	10.744.834	11.220.210	110.539.731
Potential Gross Revenue	6.439.050	6.713.532	7.024.748	6.713.360	7.476.911	7.847.848	8.233.046	8.616.913	9.379.619	9.840.039	10.289.621	10.744.834	11.220.210	110.539.731
Effective Gross Revenue	6.439.050	6.713.532	7.024.748	6.713.360	7.476.911	7.847.848	8.233.046	8.616.913	9.379.619	9.840.039	10.289.621	10.744.834	11.220.210	110.539.731
Operating Expenses														
IPTU	26.493	27.878	29.428	31.138	32.941	34.881	36.918	38.974	41.098	43.347	45.726	47.889	50.154	486.865
Condomínio	1.049.837	1.104.743	1.166.167	1.233.921	1.305.365	1.382.251	1.462.975	1.544.462	1.628.636	1.717.722	1.812.025	1.897.734	1.987.496	19.293.334
CAPEX	118.626	124.830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	243.455
SEGURO	84.722	89.153	94.110	99.577	105.343	111.548	118.062	124.638	131.431	138.620	146.230	153.147	160.391	1.556.971
FRA	0	0	52.780	57.753	57.862	57.862	57.862	57.862	74.829	76.371	76.371	76.371	76.371	722.293
Total Operating Expenses	1.279.677	1.346.604	1.342.485	1.422.389	1.501.511	1.586.542	1.675.816	1.765.937	1.875.993	1.976.060	2.080.352	2.175.141	2.274.413	22.302.918
Net Operating Income	5.159.374	5.366.928	5.682.263	5.290.971	5.975.400	6.261.307	6.557.229	6.850.977	7.503.625	7.863.980	8.209.268	8.569.694	8.945.797	88.236.813
Leasing Costs														
Leasing Commissions	1	0	0	482.182	0	0	0	0	636.425	0	0	0	0	1.118.608
Total Leasing Costs	1	0	0	482.182	0	0	0	0	636.425	0	0	0	0	1.118.608
Total Leasing & Capital Costs	1	0	0	482.182	0	0	0	0	636.425	0	0	0	0	1.118.608
Cash Flow Before Debt Service	5.159.373	5.366.928	5.682.263	4.808.789	5.975.400	6.261.307	6.557.229	6.850.977	6.867.200	7.863.980	8.209.268	8.569.694	8.945.797	87.118.205
Cash Flow Available for Distribution	5.159.373	5.366.928	5.682.263	4.808.789	5.975.400	6.261.307	6.557.229	6.850.977	6.867.200	7.863.980	8.209.268	8.569.694	8.945.797	87.118.205
Property resale @ 9,25% p.a.												94.293.536		
Real rate NPV @ 9,00%	9,00%													
Inflation (IPCA)	3,91%	4,05%	4,43%	4,67%	4,65%	4,75%	4,70%	4,43%	4,31%	4,33%	4,35%	4,35%		
Present Value	4.569.502	4.204.522	3.924.425	2.921.838	3.194.561	2.942.823	2.710.678	2.496.770	2.208.734	2.231.737	2.055.293	22.719.473		
NPV	**56.180.356**													

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Dom Gabriel - Bignardi (Amounts in BRL)
ago, 2019 through jul, 2032

For the Years Ending	Forecast Year 1 jul-2020	Forecast Year 2 jul-2021	Forecast Year 3 jul-2022	Forecast Year 4 jul-2023	Forecast Year 5 jul-2024	Forecast Year 6 jul-2025	Forecast Year 7 jul-2026	Forecast Year 8 jul-2027	Forecast Year 9 jul-2028	Forecast Year 10 jul-2029	Forecast Year 11 jul-2030	Forecast Year 12 jul-2031	Forecast Year 13 jul-2032	Forecast Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	2.365.132	3.425.262	3.425.262	3.419.482	3.411.391	3.411.391	3.411.391	3.411.391	3.929.778	4.655.520	4.655.520	4.655.520	4.655.520	48.832.558
Scheduled Base Rent	2.365.132	3.425.262	3.425.262	3.419.482	3.411.391	3.411.391	3.411.391	3.411.391	3.929.778	4.655.520	4.655.520	4.655.520	4.655.520	48.832.558
CPI Increases	0	62.708	226.634	194.379	82.442	288.844	502.820	704.096	476.086	86.709	299.497	522.969	756.518	4.203.702
Total Rental Revenue	2.365.132	3.487.970	3.651.896	3.613.861	3.493.833	3.700.235	3.914.211	4.115.487	4.405.864	4.742.229	4.955.017	5.178.488	5.412.038	53.036.260
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	671.115	709.570	753.847	806.466	862.434	924.443	985.179	1.043.305	1.100.582	1.162.325	1.227.996	1.297.378	1.370.680	12.915.323
Total Other Tenant Revenue	671.115	709.570	753.847	806.466	862.434	924.443	985.179	1.043.305	1.100.582	1.162.325	1.227.996	1.297.378	1.370.680	12.915.323
Total Tenant Revenue	3.036.247	4.197.540	4.405.743	4.420.327	4.356.267	4.624.678	4.899.390	5.158.792	5.506.446	5.904.554	6.183.013	6.475.866	6.782.718	65.951.583
Potential Gross Revenue	3.036.247	4.197.540	4.405.743	4.420.327	4.356.267	4.624.678	4.899.390	5.158.792	5.506.446	5.904.554	6.183.013	6.475.866	6.782.718	65.951.583
Effective Gross Revenue	3.036.247	4.197.540	4.405.743	4.420.327	4.356.267	4.624.678	4.899.390	5.158.792	5.506.446	5.904.554	6.183.013	6.475.866	6.782.718	65.951.583
Operating Expenses														
IPTU	16.866	17.833	18.946	20.268	21.675	23.233	24.759	26.220	27.660	29.211	30.862	32.606	34.448	324.586
Condomínio	605.394	640.083	680.024	727.489	777.977	833.914	888.702	941.135	992.804	1.048.500	1.107.740	1.170.327	1.236.451	11.650.539
CAPEX	68.406	72.326	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140.732
SEGURO	48.855	51.655	54.878	58.708	62.783	67.297	71.718	75.950	80.119	84.614	89.395	94.445	99.781	940.198
FRA	0	0	34.253	34.195	34.114	34.114	34.114	34.114	39.298	46.555	46.555	46.555	46.555	430.422
Total Operating Expenses	739.521	781.896	788.100	840.661	896.548	958.557	1.019.293	1.077.419	1.139.880	1.208.880	1.274.552	1.343.933	1.417.235	13.486.476
Net Operating Income	2.296.726	3.415.645	3.617.643	3.579.667	3.459.719	3.666.121	3.880.097	4.081.373	4.366.566	4.695.673	4.908.462	5.131.933	5.365.483	52.465.107
Leasing Costs														
Leasing Commissions	0	0	0	284.283	0	0	0	0	387.960	0	0	0	0	672.243
Total Leasing Costs	0	0	0	284.283	0	0	0	0	387.960	0	0	0	0	672.243
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	284.283	0	0	0	0	387.960	0	0	0	0	672.243
Cash Flow Before Debt Service	2.296.726	3.415.645	3.617.643	3.295.384	3.459.719	3.666.121	3.880.097	4.081.373	3.978.606	4.695.673	4.908.462	5.131.933	5.365.483	51.792.864
Cash Flow Available for Distribution	2.296.726	3.415.645	3.617.643	3.295.384	3.459.719	3.666.121	3.880.097	4.081.373	3.978.606	4.695.673	4.908.462	5.131.933	5.365.483	51.792.864
Property resale @ 9,25% p.a.												56.555.091		
Real rate NPV @ 9,00%	9,00%													
Inflation (IGP-M)	4,79%	4,55%	5,11%	5,84%	5,80%	6,05%	5,43%	4,76%	4,35%	4,47%	4,51%	4,51%		
Present Value	2.018.386	2.643.403	2.453.455	1.946.179	1.779.749	1.639.156	1.516.050	1.401.826	1.205.610	1.254.021	1.154.845	12.786.249		
NPV	**31.798.928**													
NPV - IPCA + IGPM	**87.979.283**													

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	ago-19
Data Final do Fluxo:	jul-31
Período do Fluxo:	12 ano

Crescimento Real nas Receitas e Despesas:

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1,18	1,13	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14

Inflação nas Receitas e Despesas Bignardi:

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
4,55	5,11	5,84	5,80	6,05	5,43	4,76	4,35	4,47	4,51	4,51

Inflação nas Receitas e Despesas Reckitt Benckiser:

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
4,05	4,43	4,67	4,65	4,75	4,70	4,43	4,31	4,33	4,35	4,35

PREMISSAS DE CONTRATO

Contrato:	Bignardi
Tipo do contrato	Típico
Comissão de Locação:	1 Mês de aluguel – para espaços vagos
Valor de Locação:	R$ 150.787,49 R$/mês até mar/20
Valor de Locação:	R$ 268.360,39 R$/mês a partir de mar/20
Contrato:	Reckitt Benckiser
Tipo do contrato	Típico
Comissão de Locação:	1 Mês de aluguel – para espaços vagos
Valor de Locação:	R$ 439.833,27 R$/mês
Área Privativa Total (m²)	38.964,93 m²
Rent Roll	
Receita Bruta Potencial 1º ano Bignardi:	R$ 2.296.726,00
Receita Bruta Potencial 1º ano Reckitt Benckiser:	R$ 5.373.175,00

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	75,00%
Prazo do novo contrato:	5 anos
Comissão de Locação na Renovação:	1 mês de locação

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

ANÁLISE DO FLUXO		
DESPESAS		
IPTU Bignardi:	R$ 16.866,39	p/ano
IPTU Reckitt Benckiser:	R$ 26.492,50	p/ano
Condomínio Bignardi:	R$ 3,54	p/m²/mês
Condomínio Reckitt Benckiser:	R$ 3,54	p/m²/mês
FRA - Fundo de Reposição de Ativo Bignardi:	1,00%	% Receita Base de Locação Programada
FRA - Fundo de Reposição de Ativo Reckitt Benckiser:	1,00%	% Receita Base de Locação Programada
Seguro Bignardi:	R$ 48.855,21	p/ano
Seguro Reckitt Benckiser:	R$ 84.721,75	p/ano
PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto:	9,00%	ao ano
	0,72%	ao mês
Método de Desconto:	-	
Taxa de Capitalização	9,25%	ao ano
	0,74%	ao mês
Ano de Capitalização	2032	
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	
RESULTADOS		
VPL - Valor Presente Líquido:	87.979.283	R$
VPL/ÁREA:	2.258	VPL/ Área privativa

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN).”

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Valor de Liquidação Forçada[2]

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte formula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1+i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 24 meses (atratividade média) para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 10,00% a.a., com base na Selic atual (6,50% a.a.) e um risco adicional devido às condições do imóvel de 3,50% a.a. (atratividade alta).

Como pode ser observado, o desconto em relação ao **Valor de Mercado para Venda** é de 17,36%.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	87.979.283,00
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	10,00%
Valor de Liquidação forçada (R$)	**72.710.151,24**

VIA DIGITAL

[2] Referências de tempo de exposição a mercado e spread de risco obtidas do Boletim Técnico Btec - 2016/005 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia): "Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos".

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 22 de julho de 2019:

Bresco Dom Gabriel Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, s/n, Itupeva/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 87.979.000,00 (Oitenta e Sete Milhões Novecentos e Setenta e Nove Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 2.257,91

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R$ 72.710.000,00 (Setenta e Dois Milhões Setecentos e Dez Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 1.866,04

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos cinco classificações: Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo”, duas para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” (cálculo valor de terreno e valor de locação), uma para o cálculo das construções através do “Método da Quantificação de Custo” e outra para o cálculo do valor do imóvel através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”.

Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		29,66%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Comparativo de Locação de Galpão

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		11,53%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Método da Quantificação de Custo

Para o "Método da Quantificação de Custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU I" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Sintética da conjuntura	1
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**14**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Premissas e “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “*in loco*” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- A inspeção da propriedade objeto deste laudo foi realizada pela Consultora Raissa Guimarães;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

DocuSigned by: Raissa Guimarães 7226A28E26654C5...

Raissa Guimarães
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C8334DE...

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil 0E5F56EAC568434...

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Anexo A: Documentação recebida

- Matrícula 101.824

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

matrícula	ficha
101.824	01

Jundiaí, 03 de outubro de 2008

IMÓVEL:- **UMA ÁREA DE TERRENO** destacada de maior porção da Área **"B"** constituída da retificação de área e unificação de imóveis, situada no Sítio denominado Palmeiras ou Sítio Barbosa, Bairro do Japi, na cidade e município de Itupeva, desta comarca, designada como **"Área B1"**, contendo como benfeitoria uma casa de moradia, que assim se descreve: Inicia-se no vértice "4", localizado na divisa junto a faixa de servidão da CESP - Companhia Energética de São Paulo, deste segue com azimute de 307º 26' 35" e distância de cento e quatorze metros e quarenta centímetros (114,40m), até o vértice "3"; deste segue com azimute de 307º 30' 22" e distância de noventa e dois metros e quarenta e cinco centímetros (92,45m) até o vértice "4"; deste segue com azimute de 307º 21' 50" e distância de cento e oitenta e dois metros e sessenta e nove centímetros (182,69m), até o vértice "5"; fazendo divisa do vértice "4" ao vértice "5" com o Sítio do Lago (propriedade de Kelly Cristina Sabrina Rodrigues); deste segue com azimute de 58º 16' 06" e distância de duzentos e trinta e nove metros e oitenta e quatro centímetros (239,84m), até o vértice "5A"; fazendo divisa do vértice "5" ao vértice "5A" com a Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, sentido Itu - Jundiaí; deste segue com azimute de 129º 22' 52" e distância de duzentos e noventa e oito metros e quarenta e nove centímetros (298,49m), até o vértice "5B"; fazendo divisa do vértice "5A" ao vértice "5B" com a área "B2"; deste segue com azimute de 216º 53' 23" e distância de duzentos e doze metros e quarenta e um centímetros (212,41m) até o vértice "4"; ponto inicial desta descrição, fazendo divisa do vértice "5B" ao vértice "4" com a faixa de servidão da CESP - Companhia Energética de São Paulo, inserida na Área "B2", encerrando uma área de setenta e cinco mil metros quadrados (75.000,00m²).

CADASTRADO NO INCRA:- sob n.º 633.054.302.120-4, com a denominação Sítio São Francisco, localizado no Km 73,5 da Rodovia Marechal Rondon, nesta cidade; módulo rural 4,6315ha.; números módulos rurais 4,75; módulo fiscal 10,0ha.; números módulos fiscais 2,2600; FMP. 2,0000ha.; classificação do imóvel rural: pequena propriedade; área total 22,6000ha.; área registrada 22,6000ha., conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR n.º 06619484054, referente ao exercício de 2003/2004/2005.

PROPRIETÁRIA:- **SÍTIO SÃO FRANCISCO COMERCIAL E EVENTOS LTDA. - EPP**, com sede na cidade de Itupeva, deste Estado, na Rodovia Dom Gabriel Paulino Couto, s/n.º, Km 74,5, Bairro Nova Era, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 01.605.978/0001-40.

REGISTROS ANTERIORES:- R.05, feito nas matrículas n.ºs 41.779 e 41.780, aos 04 de junho de 1.997, desta Serventia, Av.5 (bloqueio) feito aos 10 de abril de 2008, na matrícula n.º 88.360 do Cartório do Segundo Oficial de Registro de Imóveis desta cidade e comarca, e Av.12 (desmembramento) feito aos 03 de outubro de 2008, na matrícula n.º 101.823, desta Serventia.

O Substituto do Oficial,

R.1:- Em 18 de novembro de 2008.

Pela escritura datada de vinte e três (23) de outubro de dois mil e oito (2008), de Notas do Tabelionato de Jacareí, Comarca de Cabreuva, deste Estado, Livro n.º 202, folhas 57/62, Prenotada nesta Serventia sob n.º 258.344 em vinte e quatro (24) de outubro de dois mil e oito (2008), o proprietário SITIO SÃO FRANCISCO COMERCIAL E EVENTOS LTDA EPP., já qualificada, transmitiu por **VENDA** o imóvel objeto da presente matrícula, à **TPRC - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta cidade, na Rua Barão de Teffé, n.º 1.050, Jardim Ana Maria, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 09.383.349/0001-24, pelo valor de cento e setenta mil reais (R$ 170.000,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e oito (2008) de quatrocentos e sessenta mil reais (R$ 460.000,00) para uma área de 16,9ha. Título qualificado por Mariana de Oliveira Cirineu e digitado por Michele Ernandes Castellon Braga. A Escrevente Autorizada, (MICHELE ERNANDES CASTELLON BRAGA).

AV.2:- Em 03 de abril de 2012.

Pelo Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR n.º 07249788095, referente ao exercício de 2006/2007/2008/2009, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

- segue no verso -

VIA PROVISÓRIA

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
101.824	01

em quatorze (14) de dezembro de dois mil e nove (2009) e requerimento firmado nesta cidade aos vinte e nove (29) de março de dois mil e doze (2012). Prenotados nesta Serventia aos vinte e nove (29) de março de dois mil e doze (2012), sob n.º 309.303, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** no INCRA sob n.º 950.114.153.320-9, com a denominação Sítio B1, localizado no Bairro do Jagi, na cidade de Itupeva, deste Estado; módulo rural 0,0000ha.; números módulos rurais 0,00; módulo fiscal 10,0000ha.; números módulos fiscais 6,7500; FMP 2,0000ha.; classificação do imóvel rural: minifúndio; área total 7.500ha.; área registrada 7.500m².; área de posse 0,0000ha. e NIRF n.º 7.548.619-9. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Mariana de Oliveira Cirineu Ferreira. A Escrevente Autorizada. (MARIANA DE OLIVEIRA CIRINEU FERREIRA).

Av.3 - Em 23 de dezembro de 2013.

Pela lei complementar n.º 309 de onze (11) de junho de dois mil e doze (2012), da Prefeitura Municipal de Itupeva, deste Estado OFÍCIO/INCRA/SR(08)/GAB n.º 4251/2012, expedido aos nove (09) de outubro de dois mil e doze (2012), pelo Serviço Público Federal do Ministério do Desenvolvimento Agrário do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA da Superintendência Regional - INCRA - São Paulo SR (08), certidão fornecida aos oito (08) de dezembro de dois mil e onze (2011), pela mesma Municipalidade e requerimento firmado nesta cidade, aos três (03) de dezembro de dois mil e treze (2013). Prenotados nesta Serventia aos dezesseis de dezembro de dois mil e treze (2013), sob n.º 335.210, consta que o imóvel objeto da presente matrícula foi **TRANSFORMADO** de imóvel rural, para **imóvel urbano**, da cidade de Itupeva, desta comarca, estando o mesmo **CADASTRADO** sob n.º 04.06.001.1000.001 naquela Municipalidade. Título qualificado e digitado por Fernando Henrique Rovere de Godoy. O Escrevente Autorizado. (FERNANDO HENRIQUE ROVERE DE GODOY).

R.4 - Em 13 de março de 2014.

Pelo instrumento particular firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos seis (06) de dezembro de dois mil e treze (2013), Prenotado nesta Serventia em vinte e sete (27) de fevereiro de dois mil e quatorze (2014), sob n.º 337.995, a proprietária TPRC - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. já qualificada, **PROMETEU VENDER** o imóvel objeto da presente matrícula, a **BRESCO-II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Hungria n.º 620, 4º andar - Cj 42, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 15.508.405/0001-02, pelo valor de vinte e um milhões de reais (R$ 21.000.000,00), a serem pagos na forma constante do contrato, com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e quatorze (2014) de dois milhões, cento e noventa e um mil, novecentos e noventa e seis reais e oitenta e centavos (R$ 2.191.996,80). Título qualificado e digitado por Mariana Carla Grossi. A Escrevente Autorizada. (MARIANA CARLA GROSSI).

Av.5 - Em 21 de janeiro de 2015.

Pelo contrato social de alteração de contrato, firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos onze (11) de fevereiro de dois mil e quatorze (2014), devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob n.º 88.180/14-1, em cinco (05) de março de dois mil e quatorze (2014) e escritura datada de oito (08) de janeiro de dois mil e quinze (2015), de Notas do Décimo Quarto Tabelionato de São Paulo, Capital deste Estado, Livro n.º 4253, folhas 177/188. Prenotados nesta Serventia sob n.º 350.615 em dezesseis (16) de janeiro de dois mil e quinze (2015), consta que a BRESCO-II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. teve sua razão social alterada para **BRES DOM GABRIEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada. (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

R.6 - Em 21 de janeiro de 2015.

Pela escritura datada de oito (08) de janeiro de dois mil e quinze (2015), de Notas do Décimo Quarto Tabelionato de São Paulo, Capital deste Estado, Livro n.º 4253, folhas 177/188, Prenotada nesta Serventia sob n.º 350.615 em dezesseis (16) de janeiro de dois mil e quinze (2015), a proprietária TPRC - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. já qualificada, transmitiu por

- continua na ficha n.º 02 -

WORKING COPY

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) : 11.160-9
LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL

1° Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí

matrícula	folha
101.824	02

em 21 de janeiro de 2015

VENDA o imóvel objeto da presente matrícula, a **BRES DOM GABRIEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Hungria n.° 620, 4° andar - Cj 42, parte, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF. sob n.° 15.508.405/0001-02, pelo valor de vinte e um milhões de reais (R$ 21.000.000,00), sendo dois milhões cento e sessenta e seis mil seiscentos e sessenta e seis reais e setenta centavos (R$ 2.166.666,70), pagos pela compradora à vendedora em dez (10) parcelas de duzentos e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos (R$ 216.666,67) cada, nos dias dezessete (17) de março de dois mil e quatorze (2014), dezessete (17) de abril de dois mil e quatorze (2014) vinte (20) de maio de dois mil e quatorze (2014), dezesseis (16) de junho de dois mil e quatorze (2014), dezesseis (16) de julho de dois mil e quatorze (2014), dezoito (18) de agosto de dois mil e quatorze (2014), dezessete (17) de setembro de dois mil e quatorze (2014), dezessete (17) de outubro de dois mil e quatorze (2014), dezessete (17) de novembro de dois mil e quatorze (2014) e doze (12) de dezembro de dois mil e quatorze (2014), importância da qual a vendedora ratifica à compradora a mais ampla, geral, rasa e irrevogável quitação de paga e satisfeita, para não mais repetir, a qualquer tempo, sob qualquer pretexto; quatrocentos e trinta e três mil trezentos e trinta e três reais e trinta centavos (R$ 433.333,30) neste ato mediante Notas Promissórias 1/40 e 2/40 emitidas pela compradora à vendedora em caráter pro soluto e não à ordem, no valor de duzentos e dezesseis mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e cinco centavos (R$ 216.666,65) cada, com vencimentos previstos para qualorze (14) de janeiro de dois mil e quinze (2015) e qualorze (14) de fevereiro de dois mil e quinze (2015) e dezoito milhões e quatrocentos mil reais (R$ 18.400.000,00) corrigido monetariamente pelo IGPM/FGV a partir de qualorze (14) de março de dois mil e qualorze (2014), será pago da seguinte forma: um milhão de reais (R$ 1.000.000,00) neste ato mediante nota promissória 3/40 emitida pela compradora a vendedora em caráter pro soluto e não à ordem, de mesmo valor, com vencimento previsto para a presente data, um milhão de reais (R$ 1.000.000,00) neste ato mediante nota promissória 4/40, emitida pela compradora a vendedoraem caráter pro soluto e não à ordem de mesmo valor, com vencimento previsto para presente data e o valor de dezoito milhões e quatrocentos mil reais (R$ 18.400.000,00) corrigido e com as deduções das parcelas descritas acima neste ato mediante notas promissórias 5/40 a 40/40 (36 parcelas), emitidas pela compradora a vendedora em caráter pro soluto e não à ordem, sendo a primeira com vencimento em qualorze (14) de março de dois mil e quinze (2015) e as demais com vencimento nos mesmos dias dos meses subsequentes, as quais sofrerão reajustes anualmete pelo IGPM/FGV, com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e qualorze (2014) de dois milhões trezentos e quarenta mil, setenta e nove reais e vinte centavos (R$ 2.340.079,20), dando assim inteiro cumprimento ao compromisso de venda e compra objeto do Registro n° 4, desta Matrícula, tendo em conseqüência o mesmo **CANCELADO**, sendo que a presente venda é feita em caráter "**pro soluto**". Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, _____ (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

VIA ORIGINAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

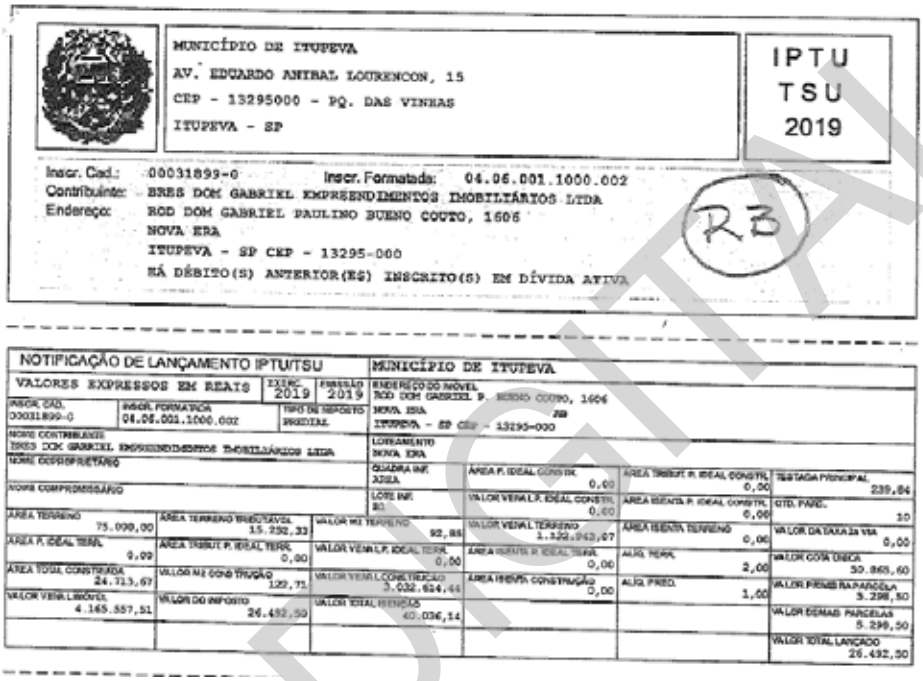
CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 13/06/2018 (de acordo com a autorização da MMª Juíza Corregedora Permanente através do processo 28/05), a presente certidão é extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da lei 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º **101824**, em relação ao qual, em havendo **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS,** estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia reprográfica. **CERTIFICO** mais e finalmente, que a presente certidão foi **extraída sob a forma de documento eletrônico** mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, **devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.** . O **REFERIDO** é verdade e dou fé. Jundiaí, sexta-feira, 15 de junho de 2018.

EMOLUMENTOS:	R$ 30,69
ESTADO:	R$ 8,72
IPESP:	R$ 5,97
REG. CIVIL:	R$ 1,62
TRIB. JUSTIÇA:	R$ 2,11
IMP. MUNICIPAL:	R$ 0,92
MIN. PÚBLICO:	R$ 1,47
TOTAL:	**R$ 51,50**
PROTOCOLO	Nº 802354

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

- ITPU Reckitt Benckiser



MUNICÍPIO DE ITUPEVA
AV. EDUARDO ANIBAL LOURENCON, 15
CEP - 13295000 - PQ. DAS VINHAS
ITUPEVA - SP

IPTU
TSU
2019

Insc. Cad.: 00031899-0 Insc. Formatada: 04.06.001.1000.002
Contribuinte: BRES DOM GABRIEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Endereço: ROD DOM GABRIEL PAULINO BUENO COUTO, 1606
NOVA ERA
ITUPEVA - SP CEP - 13295-000
HÁ DÉBITO(S) ANTERIOR(ES) INSCRITO(S) EM DÍVIDA ATIVA

RB

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO IPTU/TSU — MUNICÍPIO DE ITUPEVA

VALORES EXPRESSOS EM REAIS | EXERC. 2019 | PARCELA 2019

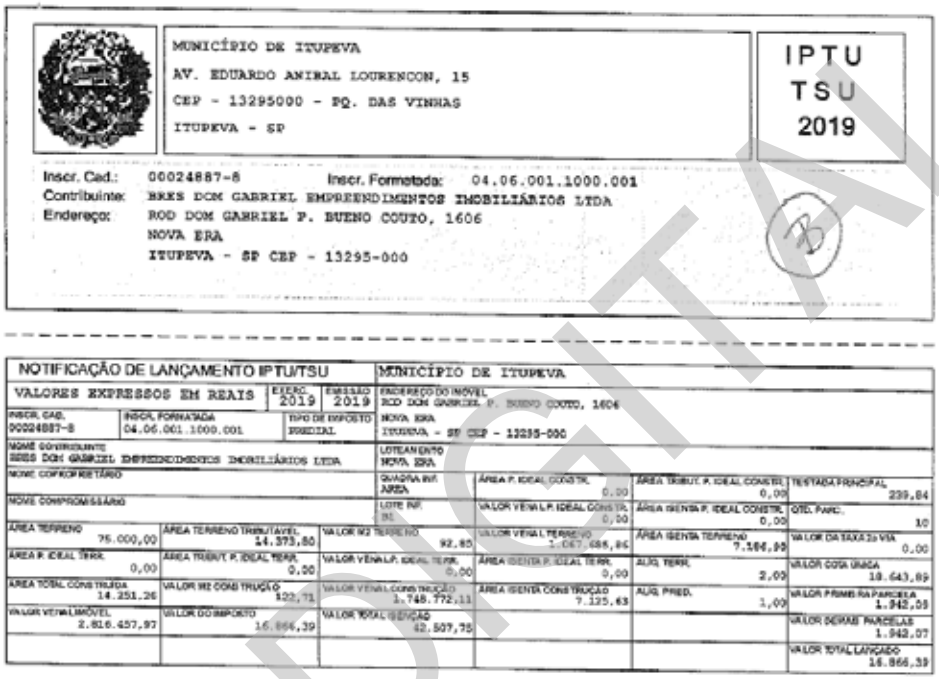
INSCR. CAD. 00031899-0	INSCR. FORMATADA 04.06.001.1000.002	TIPO DE IMÓVEL PREDIAL	ENDEREÇO DO IMÓVEL ROD DOM GABRIEL P. BUENO COUTO, 1606 NOVA ERA ITUPEVA - SP CEP - 13295-000		
NOME CONTRIBUINTE BRES DOM GABRIEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA			LOTEAMENTO NOVA ERA		
NOME COPROPRIETÁRIO			QUADRA INF. 32EA	AREA P. IDEAL CONSTR. 0,00	AREA TRIBUT. P. IDEAL CONSTR. 0,00
NOME COMPROMISSÁRIO			LOTE INF. 20	VALOR VENAL P. IDEAL CONSTR. 0,00	AREA ISENTA P. IDEAL CONSTR. 0,00
AREA TERRENO 75.000,00	AREA TERRENO TRIBUTAVEL 15.252,33	VALOR M2 TERRENO 92,88	VALOR VENAL TERRENO 1.320.943,07	AREA ISENTA TERRENO 0,00	
AREA P. IDEAL TERR. 0,09	AREA TRIBUT. P. IDEAL TERR. 0,00	VALOR VENAL P. IDEAL TERR. 0,00	AREA ISENTA P. IDEAL TERR. 0,00	ALIQ. TERR. 2,00	
AREA TOTAL CONSTRUIDA 24.713,67	VALOR M2 CONSTRUÇÃO 122,71	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO 3.032.624,44	AREA ISENTA CONSTRUÇÃO 0,00	ALIQ. PRED. 1,00	
VALOR VENAL LANÇADO 4.165.557,51	VALOR DO IMPOSTO 26.492,50	VALOR TOTAL ISENTOS 40.036,14			

TAXA PRINCIPAL	239,84
QTD. PARC.	10
VALOR DA TAXA 2a VIA	0,00
VALOR COTA ÚNICA	50.865,60
VALOR PRIMEIRA PARCELA	5.298,50
VALOR DEMAIS PARCELAS	5.299,50
VALOR TOTAL LANÇADO	26.492,50

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

- ITPU Bignardi:



MUNICÍPIO DE ITUPEVA
AV. EDUARDO ANIBAL LOURENCON, 15
CEP - 13295000 - PQ. DAS VINHAS
ITUPEVA - SP

IPTU
TSU
2019

Insc. Cad.: 00024887-8 Insc. Formatada: 04.06.001.1000.001
Contribuinte: BRES DOM GABRIEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Endereço: ROD DOM GABRIEL P. BUENO COUTO, 1606
NOVA ERA
ITUPEVA - SP CEP - 13295-000

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO IPTU/TSU — MUNICÍPIO DE ITUPEVA

VALORES EXPRESSOS EM REAIS | EXERC. 2019 | EMISSÃO 2019

INSCR. CAD. 00024887-8	INSCR. FORMATADA 04.06.001.1000.001	TIPO DE IMPOSTO PREDIAL	ENDEREÇO DO IMÓVEL ROD DOM GABRIEL P. BUENO COUTO, 1606 NOVA ERA ITUPEVA - SP CEP - 13295-000		
NOME CONTRIBUINTE BRES DOM GABRIEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA			LOTEAMENTO NOVA ERA		
NOME COPROPRIETÁRIO			QUADRA/MAT. AREA	ÁREA P. IDEAL CONSTR. 0,00	ÁREA TRIBUT. P. IDEAL CONSTR. 0,00 / TESTADA FRENTE/AL. 239,84
NOME COMPROMISSÁRIO			LOTE/UNID.	VALOR VENAL P. IDEAL CONSTR. 0,00	ÁREA ISENTA P. IDEAL CONSTR. 0,00 / QTD. PARC. 10
ÁREA TERRENO 75.000,00	ÁREA TERRENO TRIBUTÁVEL 14.373,80	VALOR M2 TERRENO 92,85	VALOR VENAL TERRENO 1.067.686,86	ÁREA ISENTA TERRENO 7.186,80	VALOR DA TAXA 2a VIA 0,00
ÁREA P. IDEAL TERR. 0,00	ÁREA TRIBUT. P. IDEAL TERR. 0,00	VALOR VENAL P. IDEAL TERR. 0,00	ÁREA ISENTA P. IDEAL TERR. 0,00	ALIQ. TERR. 2,00	VALOR COTA UNICA 18.643,89
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA 14.251,26	VALOR M2 CONSTRUÇÃO 122,71	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO 1.748.772,11	ÁREA ISENTA CONSTRUÇÃO 7.125,63	ALIQ. PRED. 1,00	VALOR PRIMEIRA PARCELA 1.942,05
VALOR VENAL IMÓVEL 2.816.457,97	VALOR DO IMPOSTO 16.866,39	VALOR TOTAL EDIFICAÇÃO 42.507,75			VALOR DEMAIS PARCELAS 1.942,07
					VALOR TOTAL LANÇADO 16.866,39

- Condomínio

Valor de Condomínio 2019:

Associação	Valor/m²
Itupeva	R$ 3,54

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

- Planilha CAPEX

INVESTIMENTOS 2019 - IMÓVEIS BRESCO - FUNDO 06/06/2019

Item	EMPREENDIMENTO	Descrição	Custo R$	Custo Bresco	Custo Associaçã	STATUS	OBSERVAÇÕES
9	DOM GABRIEL						
9.1		PREJUIZO / DIVIDA DA ASSOCIAÇÃO	273.500,00				
9.2		Comunicação visual	100.000,00				Em execução - valor total
9.3							

- Rent Roll

#	Imóvel	Inquilino	Mês Base Aniversário	Aluguel Base (Jul/19	Descontos	Carência	Aluguel Mensal Atual (Jun/19)	Aluguel Estabilizado (Jul/19)	Vencimento	Índice de Reajust	Tipo de Contrato
8	**Bresco Itupeva**	TOTAL	n/a	R$ 694.464,50			R$ 576.891,60				
		Reckitt Benckiser	8	R$ 426.104,11	R$ 0,00	n/a	R$ 426.104,11	R$ 438.998,93	ago/22	IPCA	Tipico
		Bignardi	3	R$ 268.360,39	R$ 117.572,90	n/a	R$ 150.787,49	R$ 277.637,52	fev/23	IGP-M	Tipico

qui 05/09/2019 15:14

FS

Felipe Sangalli Wellichan <felipew@bresco.com.br>

RES: RES: Carta Expectativa de Valor - Viracopos - AP-19-66032-900393c - Portfolio

To William Gil

Cc Benjamin Liang; Willian Shinhei Kuba; Icaro Teixeira; ABEL SILVA/BRA; Alan Constantino; Mauricio Itagyba; Danielly Melo; Rafael Fonseca; Jair Campolo Junior

Boa tarde.

Favor incluir a atualização de Agosto de Reckitt: de **R$ 426.104,11** para **R$ 439.833,27**

Dessa forma, o CPI Increases deve ser zero no ano 1 para esse caso.

Att,

Felipe

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 073457DB-B2FB-404B-A0EF-8375C1347BD8

Anexo B: Definições técnicas

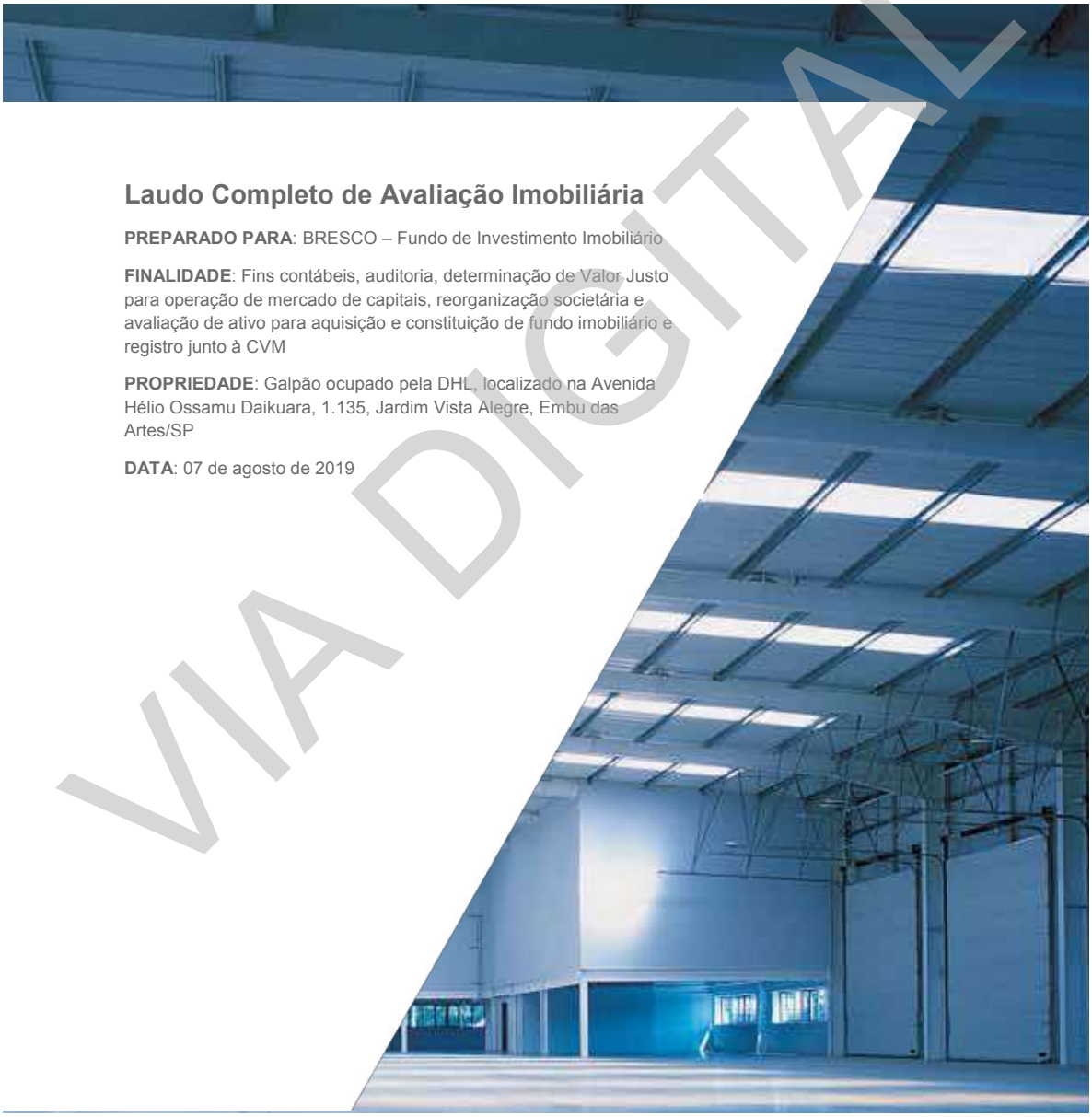
A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VERSÃO DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

CUSHMAN & WAKEFIELD



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário

FINALIDADE: Fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM

PROPRIEDADE: Galpão ocupado pela DHL, localizado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1.135, Jardim Vista Alegre, Embu das Artes/SP

DATA: 07 de agosto de 2019

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 07 de agosto de 2019.

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620, 4° andar
01455-000 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação Imobiliária do galpão ocupado pela DHL, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.135, Jardim Vista Alegre, Embu das Artes - SP.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sa. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 74 páginas. Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta"), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de julho de 2019:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620, 4° Andar.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 40.360.000,00 (Quarenta Milhões Trezentos e Sessenta Mil Reais)	R$/m² 5.398,19
Valor de Liquidação Forçada	R$ 33.356.000,00 (Trinta e Três Milhões Trezentos e Cinquenta e Seis Mil Reais)	R$/m² 4.461,33

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by: Renata Marques D84B977550E44D6...

Renata Marques
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C6334DE...

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil DE5F56EAC568434...

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Galpão logístico, imóvel urbano, monousuário
Endereço:	Avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.135 - Jardim Vista Alegre, Embu das Artes/SP
Data da avaliação:	22 de julho de 2019
Data da inspeção:	11 de julho de 2019
Objetivo:	Determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada**
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM
Metodologias:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado e Método Evolutivo
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-19-66032-900393e - Portfolio

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
Terreno:	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Irregular
	Área:	31.206,36 m² (conforme IPTU)
	Descrição:	Trata-se de um galpão logístico com extensa área de pátio de propriedade da Bresco, ocupado pela DHL
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
Galpão - DHL:	Área Construída Total:	7.476,58 m² (conforme planta)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente (análise física):	08 anos
	Vida Remanescente (análise física):	Entre 52 e 62 anos
	Vida Útil (critério para análise física):	Entre 60 e 70 anos
	Vida Útil Remanescente (análise contábil):	42 anos
	Vida Útil Total (critério para análise contábil):	50 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	O acesso à propriedade é realizado através da Avenida Hélio Ossamu Daikuara	
Vizinhança:	Industrial e residencial	
Infraestrutura logística:	Rodoviária	
Transporte:	Público e privado	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	

DOCUMENTAÇÃO	
Registros:	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes sob a matrícula nº 5.086
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 80.01.07.0379.01.000
Outros:	Plantas - *Rent Holl* - Quadro de áreas

ZONEAMENTO	
Zona:	ZE 1 - Zona Empresarial 1
Uso:	Residencial, residencial misto, industrial de médio risco, industrial de baixo risco e institucional.
Taxa de Ocupação:	0,80
Coeficiente de aproveitamento:	Máximo de 1,00 vezes a área de terreno

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro do Jardim Vista Alegre no município de Embu das Artes. Seu perfil ocupacional é composto por galpões e residências de baixo padrão. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e alguns terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação do uso com predomínio de empreendimentos voltados ao comércio e à indústria.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e pequena oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 380,00 e R$ 1.249,01/m², com áreas variando entre 22.050,00 m² e 100.314,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como oferta, acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 17,00/m² até R$ 24,00/m² com áreas variando entre 1.163,43m² e 44.289,43m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como oferta, localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ O município encontra-se próximo de grandes centros de consumo; ▪ O imóvel está em uma localização privilegiada, em que o trecho São Paulo-Embu não é "pedagiada"; ▪ O mercado de galpões de Embu das Artes mantém-se regular em relação a taxas de vacância.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ A região não possui muita oferta de terrenos, o que impede o município de se desenvolver neste setor econômico; ▪ A topografia da região traz certa dificuldade de receber novos produtos.

CONCLUSÃO DE VALORES

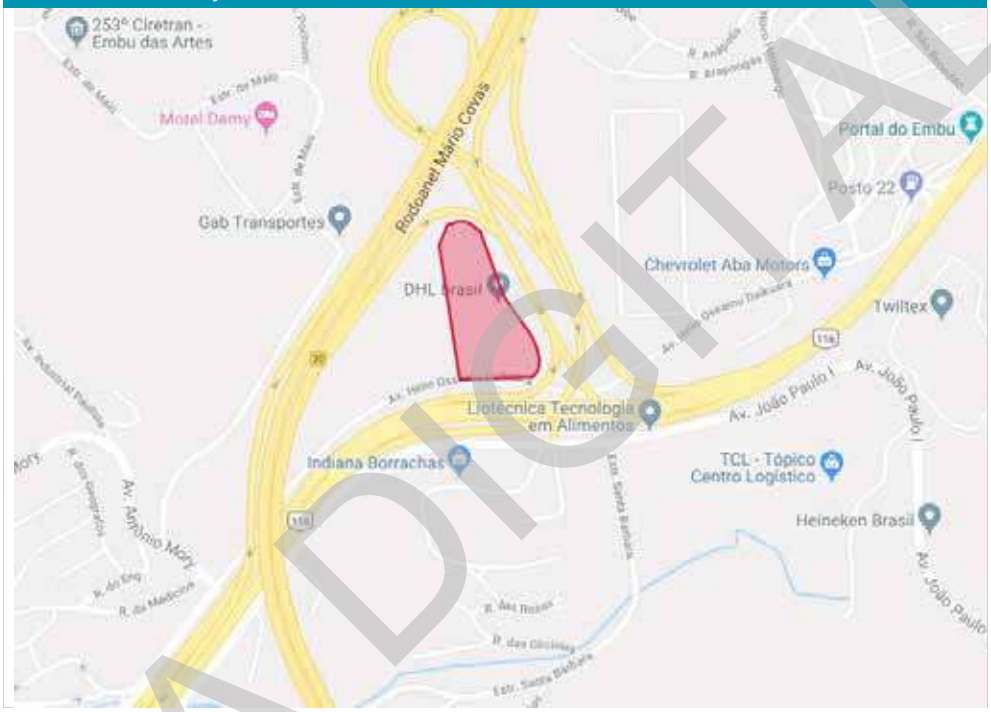
Valor de Mercado para Venda:	R$ 40.360.000,00 (Quarenta Milhões Trezentos e Sessenta Mil Reais)	R$/m² 5.398,19
Valor de Liquidação Forçada:	R$ 33.356.000,00 (Trinta e Três Milhões Trezentos e Cinquenta e Seis Mil Reais)	R$/m² 4.461,33

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

ACESSO PRINCIPAL



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO DE PEDESTRES E PORTARIA

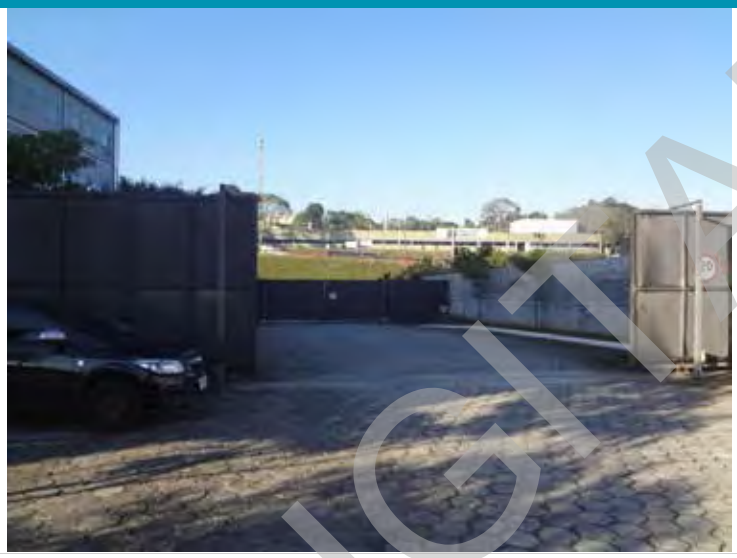


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

ENTRADA COM CLAUSURA PARA CAMINHÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

PRÉDIO ADMINISTRATIVO (ANEXO)



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

HALL DE ENTRADA DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

SALA DE TREINAMENTO

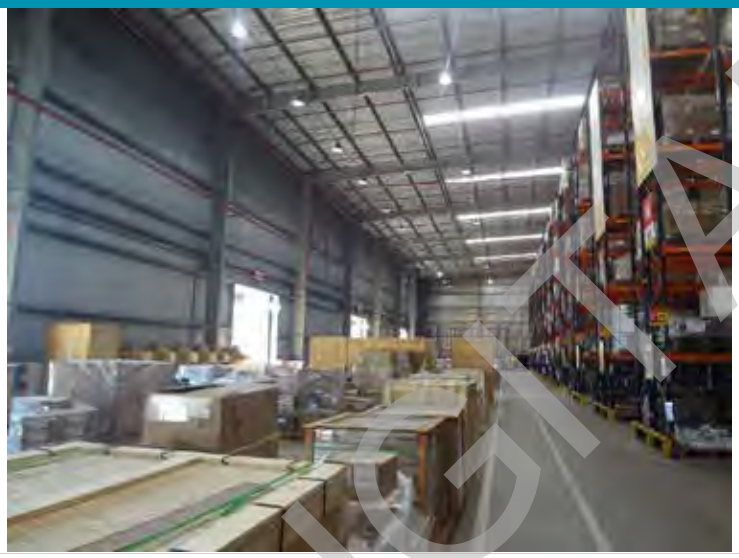


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERIOR DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

DOCA

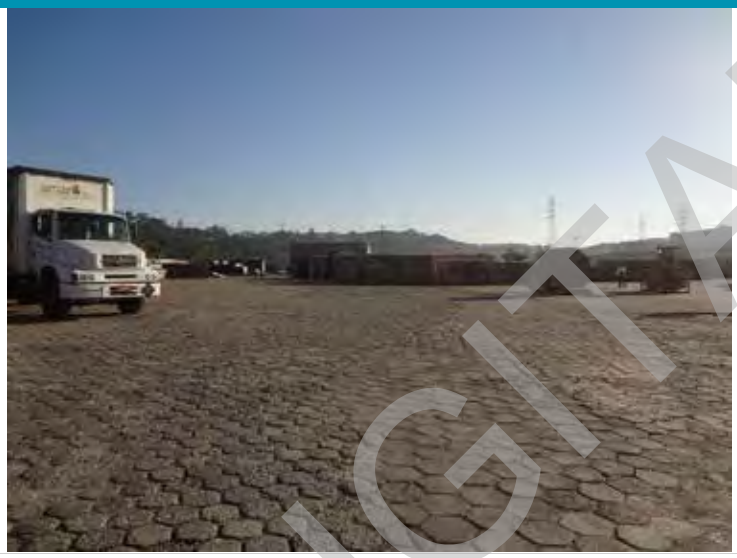


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

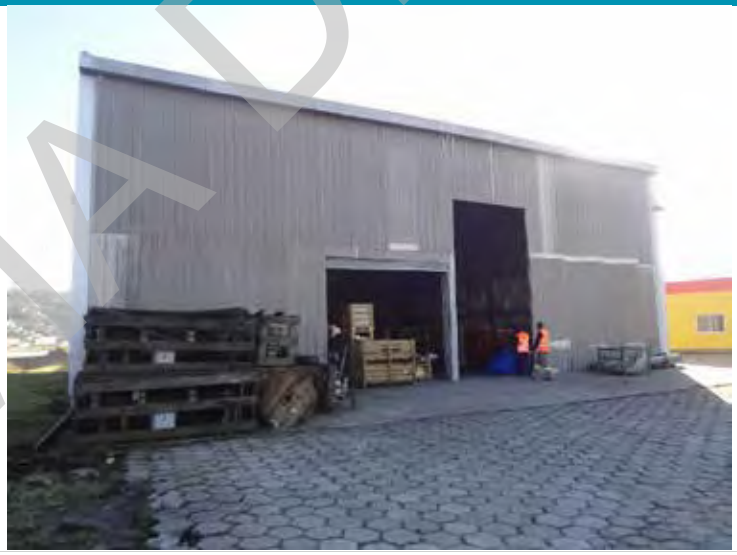
DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

PÁTIO



Fonte: Cushman & Wakefield

GARAGEM



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

GARAGEM – VISTA INTERIOR



Fonte: Cushman & Wakefield

FACHADA RESTAURANTE



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

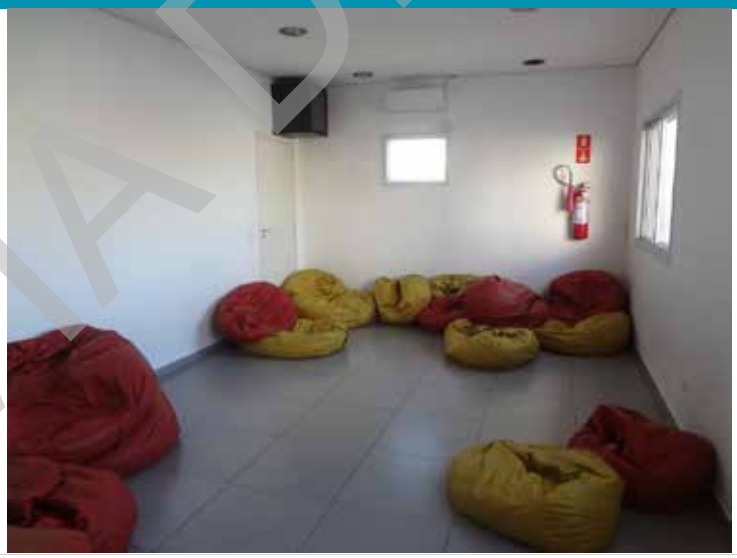
DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

RESTAURANTE



Fonte: Cushman & Wakefield

DESCANSO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XV
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
DOCUMENTAÇÃO 2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 4
ASPECTOS GERAIS 5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 5
ACESSO 5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 5
CONCLUSÃO 6
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 7
CENÁRIO ECONÔMICO 7
MERCADO DE EMBU DAS ARTES 13
PREÇOS PRATICADOS 17
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 18
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 19
DESCRIÇÃO DO TERRENO 19
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 21
QUADRO DE ÁREAS 26
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO 26
ZONEAMENTO 27
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 28

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

AVALIAÇÃO 29
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 29
METODOLOGIA 29
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 32
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 40
MÉTODO EVOLUTIVO 47
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 47
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÃO 54
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA PARA LOCAÇÃO – ÁREA DE PÁTIO 56
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 57
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL 58
TAXA DE DESCONTO 58
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 64
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 65
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 66
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 71
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 74
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... A

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão localizado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.135, Jardim Vista Alegre, Embu das Artes - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins contábeis, auditoria, determinação de valor justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante.

Divulgação do Laudo

Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 22 de julho de 2019;
- Data da vistoria da propriedade: 11 de julho de 2019.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

MATRÍCULA	
Número do Registro:	5.086
Cartório:	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes
Endereço do imóvel:	Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1135
Proprietário:	Antares - Fundo de Investimento Imobiliário
Data da Aquisição:	26/12/2017
Valor da Aquisição:	33.321.400,00
Área Construída (m²):	7.476,58
Área de Terreno (m²):	31.206,36

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU	
Número de Contribuinte:	80.01.07.0379.01.000
Prefeitura:	Embu das Artes/SP
Ano Base do Documento em Referencia:	2019
Proprietário:	Bresco - Fundo de Investimento Imobiliário
Endereço do Imóvel:	Avenida Helio Ossamu Daikuara, 1135
Área Construída (m²):	7.476,58
Área de Terreno (m²):	31.206,36
Valor Venal do Imóvel (R$):	1.697.576,91
Valor do Imposto a Pagar (R$):	46.592,09

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONTRATO DE LOCAÇÃO	
Locador	Bresco Fundo de Investimento Imobilário
Locatário:	DHL Embu
Endereço do Imóvel:	Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1135
Data de Inicio:	01/12/2017
Duração:	10 anos
Área Alugada (m²):	18.081,75
Área Construída (m²):	7.476,58

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Plantas - Rent Roll - Quadro de áreas

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se DHL Embu e está situada na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.135, Jardim Vista Alegre, Embu das Artes - SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- Em frente à Rodovia Régis Bittencourt;
- 2,5 km do Rodoanel Mário Covas;
- 3 km da Prefeitura Municipal de Embu das Artes;
- 26 km do Aeroporto de Congonhas;
- 27 km do Centro de São Paulo; e
- 60 km do Aeroporto Internacional de São Paulo.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no bairro Jardim Vista Alegre, distrito localizado na região norte da cidade de Embu das Artes, que por sua vez faz parte da Região Metropolitana de São Paulo.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População**: A população de Embu das Artes de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 240.230 habitantes, com previsão de crescimento para 2018 de 270.843 habitantes (IBGE);
- **Forças**: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, proximidade com polos de consumo e serviços. Embu das Artes também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões;
- **Fraquezas**: Fraquezas da região incluem um mercado de novos galpões não muito desenvolvido, devido à topografia e a virtual ausência de terrenos para novos empreendimentos.

Ocupação circunvizinha

Industrial e residencial.

Acesso

Nível regional

O município de Embu das Artes faz parte da região Metropolitana de São Paulo. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia Régis Bittencourt e o Rodoanel Mário Covas.

Nível municipal

O bairro Jardim Vista Alegre está localizado na porção norte do município. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia Régis Bittencourt e o Rodoanel Mário Covas.

Nível local

A Avenida Hélio Ossamu Daikuara é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido. Seu estado de conservação é bom.

O imóvel dispõe de acesso por transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado a 340 metros do acesso principal.

Infraestrutura logística

Além do sistema rodoviário, a região conta com o Aeroporto Internacional de São Paulo, distante aproximadamente 60 km da propriedade, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Conclusão

O imóvel encontra-se em uma posição estratégica, em uma importante rodovia, que liga Embu das Artes à São Paulo, em menos de 30 km, sem praça de pedágio em nenhuma das rotas. Apesar dessa facilidade, a topografia e a falta de terrenos para a construção de novos empreendimentos dificultam o desenvolvimento do mercado de galpões da região. Apesar disso, Embu das Artes mostra um histórico regular nas taxas de vacância e oferta de galpões.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Análise Mercadológica

Cenário econômico

O primeiro trimestre de 2019 foi marcado por dois extremos, no início do ano as expectativas eram de uma recuperação forte, porém com o passar do trimestre a economia foi perdendo sua principal aliada que era até o momento era o otimismo. Diante de um cenário político adverso, o primeiro trimestre do ano foi marcado por uma retração na ordem de -0,2% no PIB e aumento do desemprego.

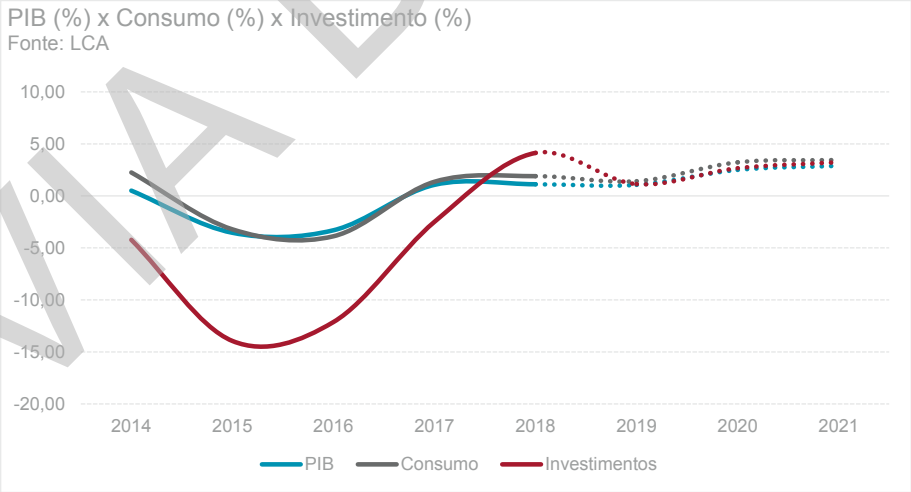
PIB

As projeções no início do ano indicavam um crescimento do PIB na ordem de 2,27%, grande parte explicada pelo otimismo que foi gerado pelo resultado das eleições presidenciais. Contudo no caminho para tornar o otimismo em resultados efetivos existem grandes reformas a serem aprovadas, reformas estas que até o fim do primeiro trimestre ainda não tinham sido sequer enviadas as comissões. Diante deste cenário o sentimento comum de uma melhora na economia foi perdendo força, e culminou com um recuo do PIB no primeiro trimestre de -0,2%.

As projeções mais atualizadas, já estimam um crescimento do PIB anual na ordem de 1,06%, menor do que o visto em 2017.

Consumo

O consumo das famílias, que é o principal motor do PIB, uma vez que representa 64% na demanda agregada, foi projetado no início do ano com um crescimento de 2,7%, decorrente de um cenário de juros baixos, desemprego diminuindo e inadimplência também em queda. Contudo, com a desaceleração da economia as últimas projeções apontam para um cenário de crescimento do consumo das famílias na ordem de 1,4%.



VIA DIGITAL

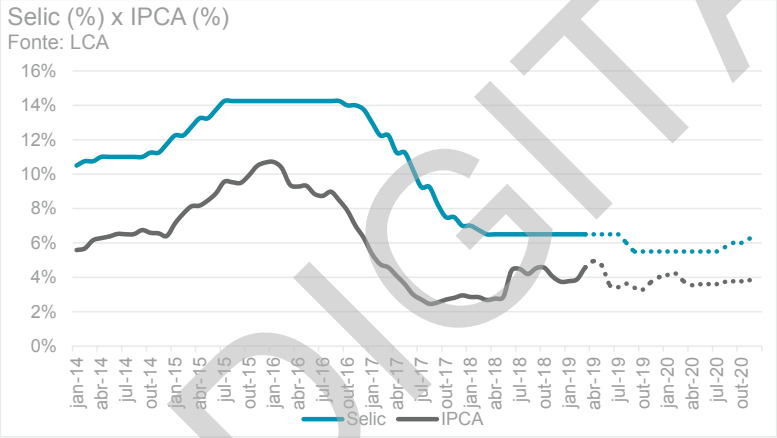
DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Contas públicas

Taxa Selic e inflação

O Copom iniciou uma política de redução da taxa Selic ao longo de 2017 e 2018, até atingir o patamar de 6,5% a.a. no final de 2018 - o menor nível da taxa de juros de todos os tempos. Esta taxa continuou a mesma até o fim de março.

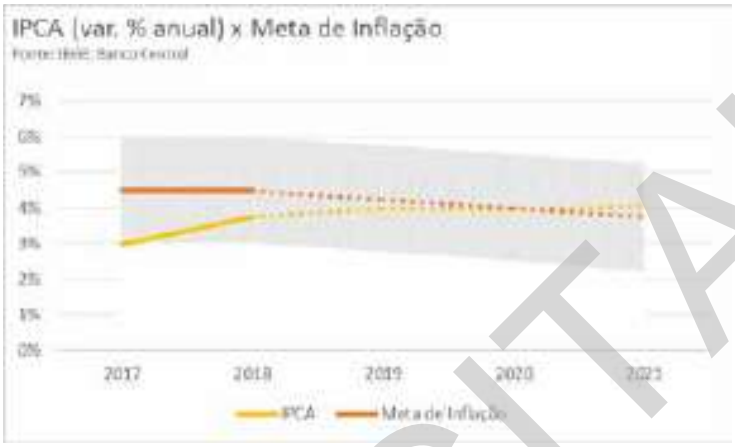
Durante o 1º trimestre de 2019 muito se especulou sobre uma redução na Selic, para destravar a economia, oferecendo crédito mais barato.



O IPCA, voltou para dentro da meta em 2018 quando fechou em 3,75%, e segundo as projeções mais recentes deve caminhar cada vez mais para o centro da meta, que é 4,25%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

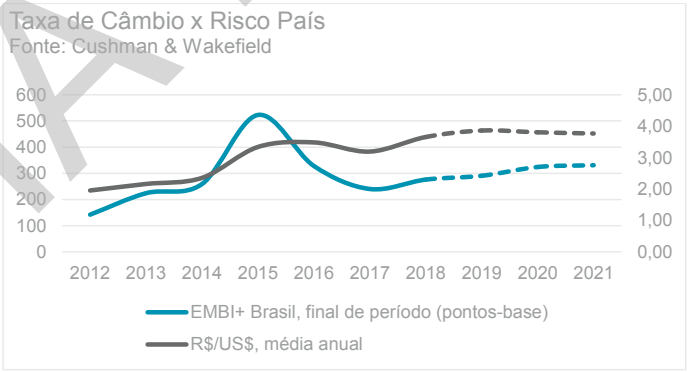


Câmbio e risco-país

A cotação R$/US$ média do primeiro trimestre de 2019 foi de R$3,77 devido tanto a fatores internos como externos. Por fatores internos, entende-se a incerteza decorrente do processo de aprovação de reformas importantes para destravar a economia ainda neste ano, bem como os fatores externos, entende-se o aumento da taxa de juros americanas pelo Federal Reserve (Fed), e a guerra comercial entre Estados Unidos e China.

O índice de risco-Brasil calculado pelo JP Morgan atingiu 276 no final de 2018, e mesmo diante de um cenário cada vez mais incerto teve uma redução de 29 pontos, atingindo 247 no final de março de 2019.

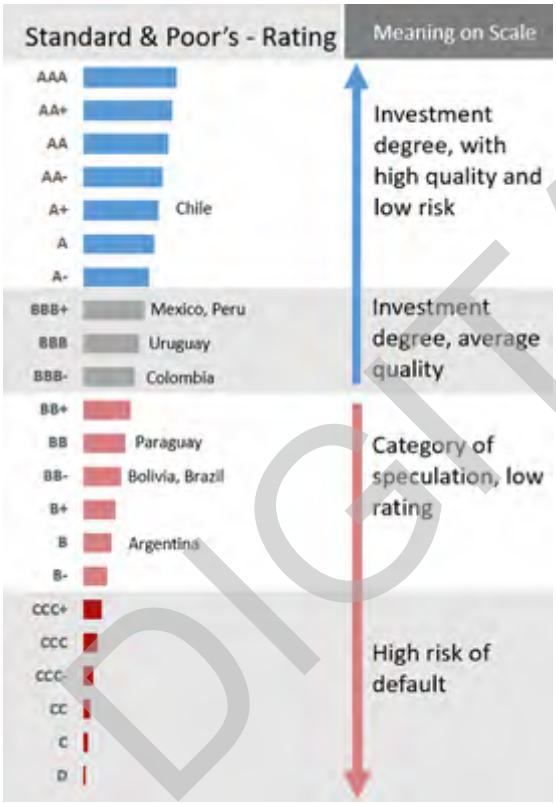
O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:



Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230



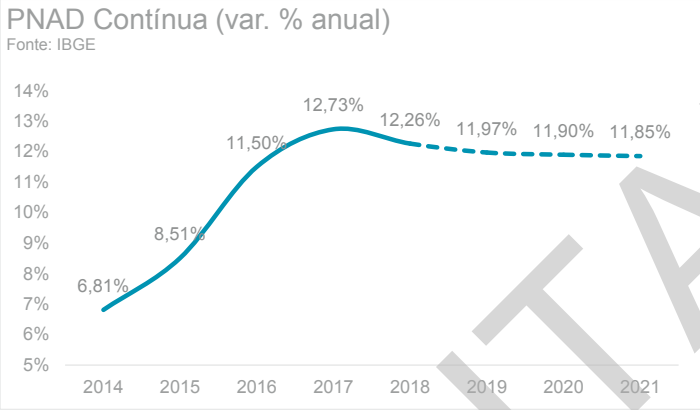
Mercado de trabalho

O mercado de trabalho apresentou em 2017, a maior taxa de desemprego já registrada (12,7%). Após este ápice a curva voltou a cair e o desemprego fechou 2018 em 12,2%. Porem contra as expectativas que foram construídas no início de 2019 de que a curva de desemprego continuasse a cair, o primeiro trimestre de 2019 fechou com uma taxa de 12,7% novamente, voltando aos patamares de 2017.

Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.

VIA DIGITAL

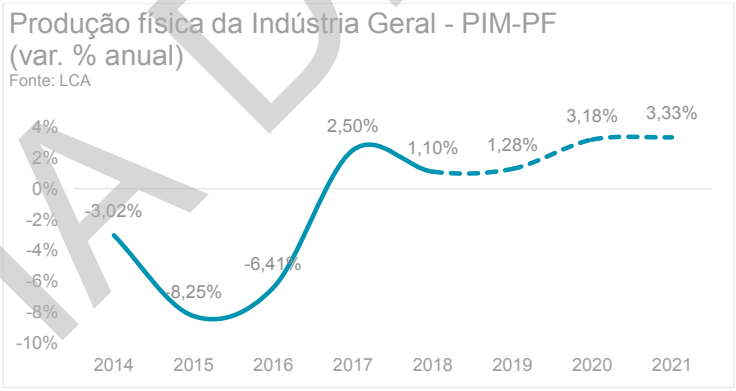
DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230



Atividade industrial

A atividade industrial é um dos principais indicadores relacionados à ocupação de galpões tanto no que se refere a produção como também a estocagem. A Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,1% em 2018.

No primeiro trimestre de 2019 a produção física apresentou um recuo de -2,2%. Porém as projeções para o final do ano ainda são de um crescimento em relação a 2018.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Projeções para a economia brasileira

Atividade Econômica

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PIB Real, %	0.5	-3.55	-3.31	1.06	1.11	1.06	2.49	2.88
Taxa de Desemprego, %	6.82	8.52	11.51	12.74	12.26	11.97	11.90	11.85
Empregos Brasil, #	152,714	-1,625,551	-1,371,363	-123,428	421,078	810,961	734,007	818,404
Empregos em Escritórios, #								
São Paulo	27,307	-35,588	-46,851	3,050	47,640	52,441	58,724	70,095
Rio de Janeiro	1,518	-34,311	-48,340	-12,304	2,374	9,259	10,959	16,493
Volume Varejo, %	2.23	-4.34	-6.25	2.09	2.28	2.51	4.90	4.75
Produção Industrial, %	-3.02	-8.24	-6.41	2.49	1.09	1.28	3.17	3,32
IPCA, %	6.41	10.67	6.29	2.95	3.75	4.01	3.96	4.05
IGP-M, %	3.69	10.54	7.17	-0.52	7.54	6.49	4.82	4.55
IPA-M, % (60%)	2.13	11.19	7.63	-2.54	9.42	7.81	5.25	4.52
IPC-M, % (30%)	6.77	10.23	6.26	3.13	4.12	4.10	4.04	4.19
INCC-M, % (10%)	6.74	7.22	6.34	4.03	3.97	4.03	4.01	5.84
SELIC, %	11.75	14.25	13.75	7	6.50	5.50	6.50	8.25
R$/US$ (fim de período)	2.66	3.9	3.26	3.31	3.87	3,80	3,78	3,78
EMBI+ Brasil (fim de período)	259	523	328	240	276	290	324	331

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (maio/19)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Mercado de Embu das Artes

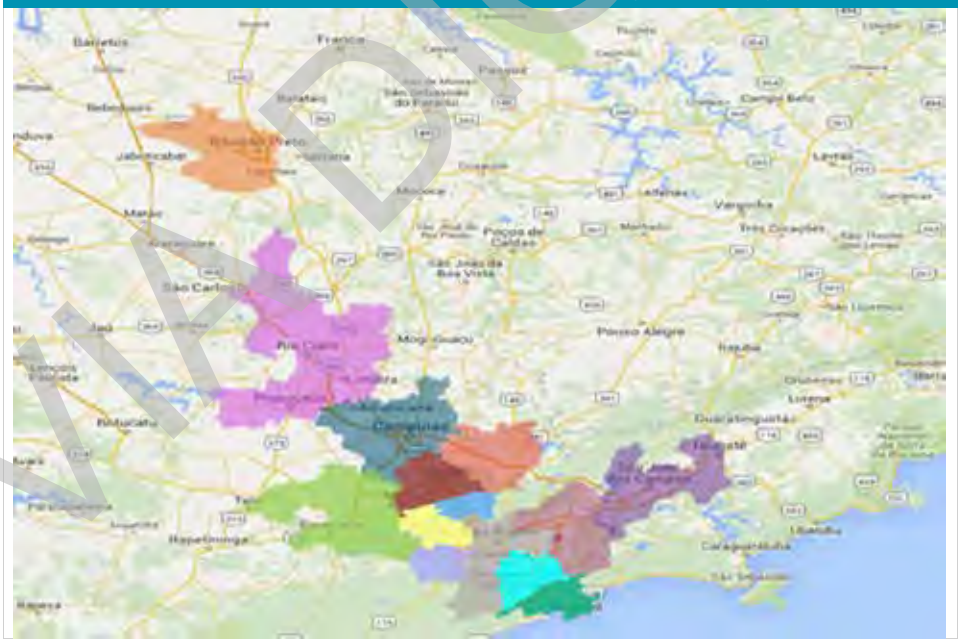
Panorama geral

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

Estoque e vacância

A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES (SEM ESCALA):

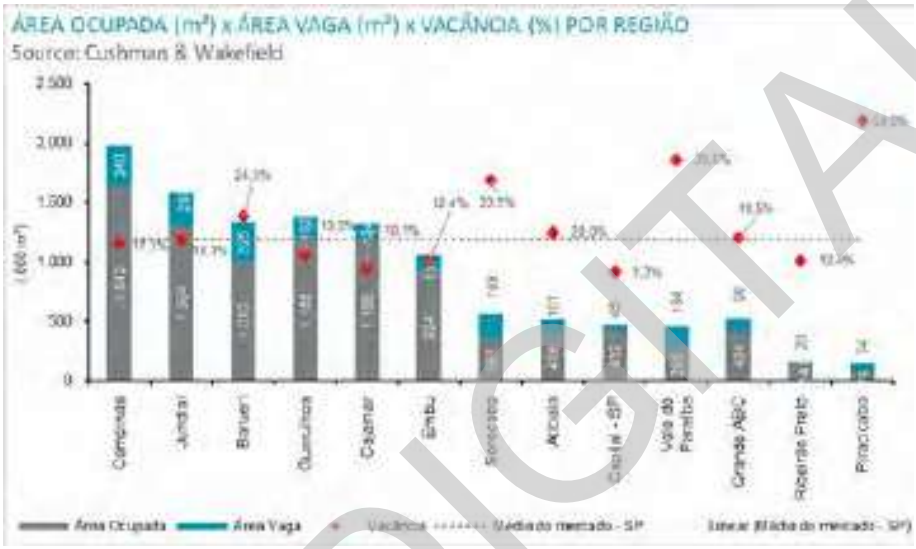


Fonte: Cushman & Wakefield

WA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas pelos mesmos.



No segundo trimestre de 2019, o mercado paulista registrou 11.496.776 m² construídos de condomínios logísticos. Embu possui o sexto maior estoque (1.055.325m² - o que equivale a 9,2% do estado). A região de Embu pautou seu desenvolvimento devido ao fácil acesso à Rodovia Régis Bittencourt, que outrora não possuía pedágio, baixando os custos das operações para os inquilinos. Atualmente a região conta com uma taxa de vacância de 12,4%, bem abaixo da média do mercado.

Análise do mercado logístico no estado

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vem postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação do estado de São Paulo poderemos observar um aumento do volume de novas entregas para 2019.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. Em mercados com entregas excessivas o nível de absorção explica eventuais desequilíbrios no setor ou auxilia a prever o tempo em que os espaços recém-entregues serão ocupados. A diminuição de novo estoque e a absorção líquida positiva, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. O segundo trimestre de 2019 permaneceu demonstrando resultados condizentes com esse cenário. A absorção líquida do ano foi de 333,6 mil m² (2019YTD), ao passo que ocorreu a entrega de 248,7 mil m² até o fechamento desse período.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram deixados para trás nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como "*flight to quality*", ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos, e mesmo assim, as taxas de absorção líquida continuam baixas. As empresas têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade. A absorção bruta até o segundo trimestre de 2019 foi de 595 mil m².

WA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

A partir de agora, o setor só tem a se beneficiar, visto que juros e inflação regrediram bastante, impactando diretamente no emprego e no padrão de compras das empresas. Confiança, principal driver de expansão de crédito para consumo e investimentos empresariais, tem aumentado de maneira consistente, tendo em vista, sobretudo, o cenário de recuperação que vem se desenhando atualmente.

Análise do mercado logístico na região

O mercado de Embu é formado pelos municípios Cotia, Itapecerica da Serra, Embu das artes, Vargem Grande Paulista e Taboão da Serra. Juntos, eles somam um total de 1.026.481 habitantes (2,2% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para 2018.



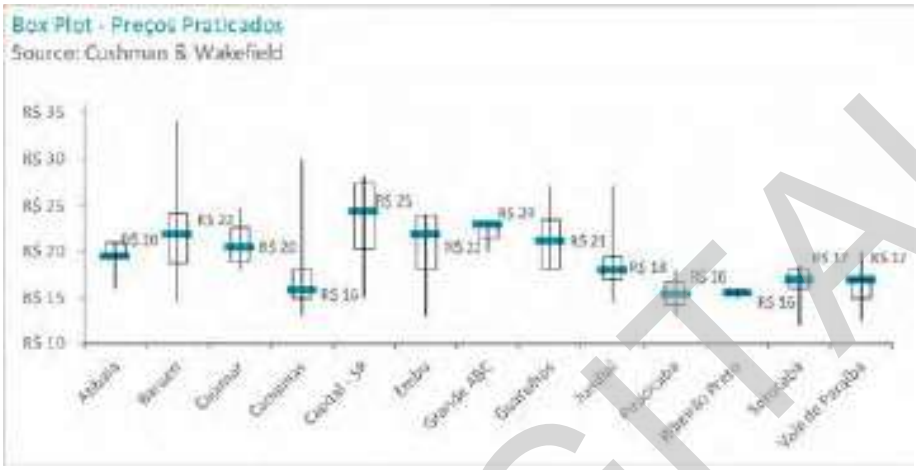
A região apresentou quedas constantes na sua taxa de vacância devido a grandes absorções em 2016 e 2017, boa parte disso é proveniente de um movimento "*flight-to-quality*", levando a vacância para atuais 12,4%. Até o segundo trimestre de 2019 podemos observar absorções positivas, que já superaram os números do ano anterior e fizeram com que a taxa de vacância diminuísse em 2,1 p.p. Vale destacar que a região não recebe novos empreendimentos desde 2017.

Preços praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos, de maneira que as informações a seguir devem ser consideradas estimativas dos preços efetivamente transacionados, após um período de negociações entre locadores e locatários.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. Embu apresenta uma amplitude grande nos preços pedidos, além de apresentar uma mediana de R$ 22/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R$ 18,92/m².

Conclusão

Apesar do declínio do mercado logístico frente à atual situação do país, os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo tendem a sofrer menos impactos devido à sua proximidade com os principais centros de consumo do país. Ainda assim, a cautela na entrega de novos empreendimentos tem sido uma ferramenta importante na tentativa de controlar o aumento da taxa de vacância, que apesar disso se encontra em alta na maior parte dos mercados do Estado. A tendência é que o mercado logístico reaja ao momento de recuperação do país como um todo e, com isso, volte a entregar novos empreendimentos e manter as taxas de absorção em níveis elevados.

Embu tem apresentado um volume considerável de absorções nos últimos anos, resultando em quedas constantes na taxa de vacância da região. Até o segundo trimestre de 2019 os resultados foram positivos em relação às absorções, fazendo com que a vacância caísse para 12,4%. Caso esse ritmo permaneça para a segunda metade de 2019, as absorções podem ultrapassar os números de 2017 também, assim como já superaram 2018.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 380,00 até R$ 1.249,01/m², com áreas variando entre 22.050,00 m² e 100.314,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como oferta, acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 17,00/m² até R$ 24,00/m² com áreas variando entre 1.163,43 m² e 44.289,43 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como oferta, localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

O imóvel possui uma grande área de pátio, em uma região que a oferta de terrenos livres é escassa. Além disso, está em uma região privilegiada, em relação ao acesso, em um município onde a topografia é bastante irregular. Estes fatos trazem possível notoriedade para o avaliando.

O imóvel possui proporções e características inferiores a alguns de seus vizinhos, o que leva a acreditar que a propriedade ainda não alcançou o seu potencial construtivo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 31.206,36 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade é realizado através da Avenida Hélio Ossamu Daikuara;
  O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidencias do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito bom;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Benfeitorias do imóvel: Pavimentação;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



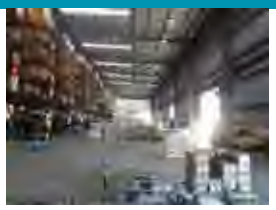
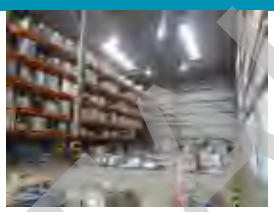
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através do IPTU do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

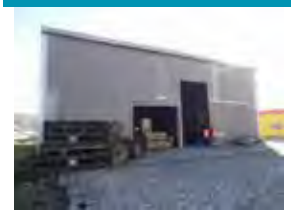
Descrição das construções e benfeitorias

Galpão – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES		
		
Itens	Características	
Composição	Térreo	Operação DHL
Estrutura	Estrutura metálica	
Fachada	Alvenaria e placas metálicas	
Cobertura	Telhas metálicas	
Iluminação	Fluorescente e zenital	
Segurança Contra Incêndio	Sprinklers, hidrantes e extintores	
Segurança Patrimonial	Privada	
Pé direito (m)	12,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto usinado	
Paredes	Pintura látex	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Garagem – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



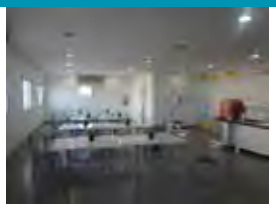
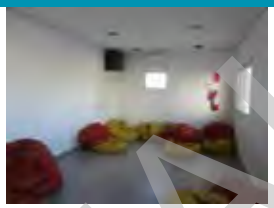


Itens	Características	
Composição	Térreo	Garagem
Estrutura	Estrutura metálica	
Fachada	Placas metálicas	
Cobertura	Telhas metálicas	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Sprinklers, hidrantes e extintores	
Segurança Patrimonial	Privada	
Pé direito (m)	7,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto usinado	
Paredes	Telhas metálicas	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Restaurante – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

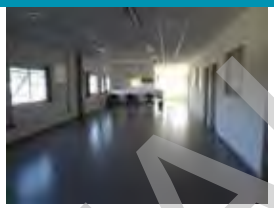
Itens	Características	
Composição	Térreo	Refeitório
Estrutura	Blocos de concreto	
Fachada	Blocos de concreto	
Porta de Acesso de Pedestres	Porta metálica com vidro	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Telhado em águas	
Ar condicionado	Split	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores	
Segurança Patrimonial	Privada	
Pé direito (m)	3,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Cerâmico	
Paredes	Pintura látex	
Forros	Gesso	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Anexo (Administrativo) – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



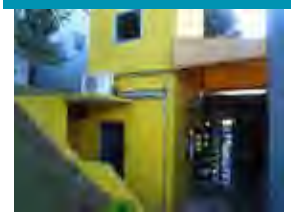
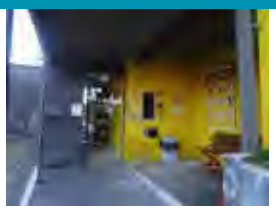


Itens	Características	
Composição	Térreo	Escritórios
	Pavimentos superiores	Escritórios
Estrutura	Estrutura metálica	
Fachada	Blocos de concreto	
Porta de Acesso de Pedestres	Porta de vidro	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Laje	
Circulação Vertical	Escadas metálicas	
Ar condicionado	Split (individual) em alguns ambientes	
Localização do Sistema de Refrigeração	Condensadoras na própria fachada	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores	
Segurança Patrimonial	Privada	
Pé direito (m)	3,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Cerâmico	
Paredes	Pintura látex	
Forros	Gesso modular	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Guarita – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES


Itens	Características	
Composição	Térreo	Guarita
Estrutura	Alvenaria Estrutural	
Fachada	Blocos de concreto	
Porta de Acesso de Pedestres	Metálica com porta giratória torniquete	
Esquadrias	Alumínio	
Cobertura	Laje	
Ar condicionado	Split (individual) em alguns ambientes	
Localização do Sistema de Refrigeração	Condensadora em local externo	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores	
Segurança Patrimonial	Privada	
Pé direito (m)	3,00	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	31.206,36	IPTU
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpão Térreo	5.962,78	
Galpão 1º pavimento	419,59	
Galpão 2º pavimento	419,59	Quadro de áreas
Cozinha	264,12	
Garagem	400,00	
Guarita	10,50	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**7.476,58**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Embu das Artes/SP são determinadas pela Lei Complementar n° 186 de 20 de abril de 2012, que consolida as disposições do Plano Diretor do município incorporando as revisões realizadas conforme determinação prevista no § 3º do artigo 40 da Lei 10.257/01 e dá outras providências.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZE 1 - Zona Empresarial 1**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Câmara municipal de Embu das Artes/SP

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

VAZIO

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZE 1 - ZONA EMPRESARIAL 1

Usos:

Residencial, residencial misto, industrial de médio risco, industrial de baixo risco e institucional.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,80; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,00, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 1,00 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Câmara municipal de Embu das Artes/SP.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto." (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização." (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis." (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos." (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, com base no Valor de Mercado para Locação determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para determinação do **Valor de Mercado para Venda**. Para aferição do valor optamos pelo "Método Evolutivo".

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando}\right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

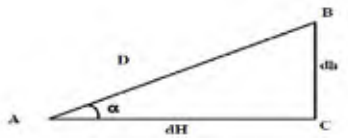
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Galpão
Valor Unitário (R$/m²)	20,00
Área CONSTRUÍDA	7.476,58
Valor de Mercado para Locação (R$)	**149.517,10**

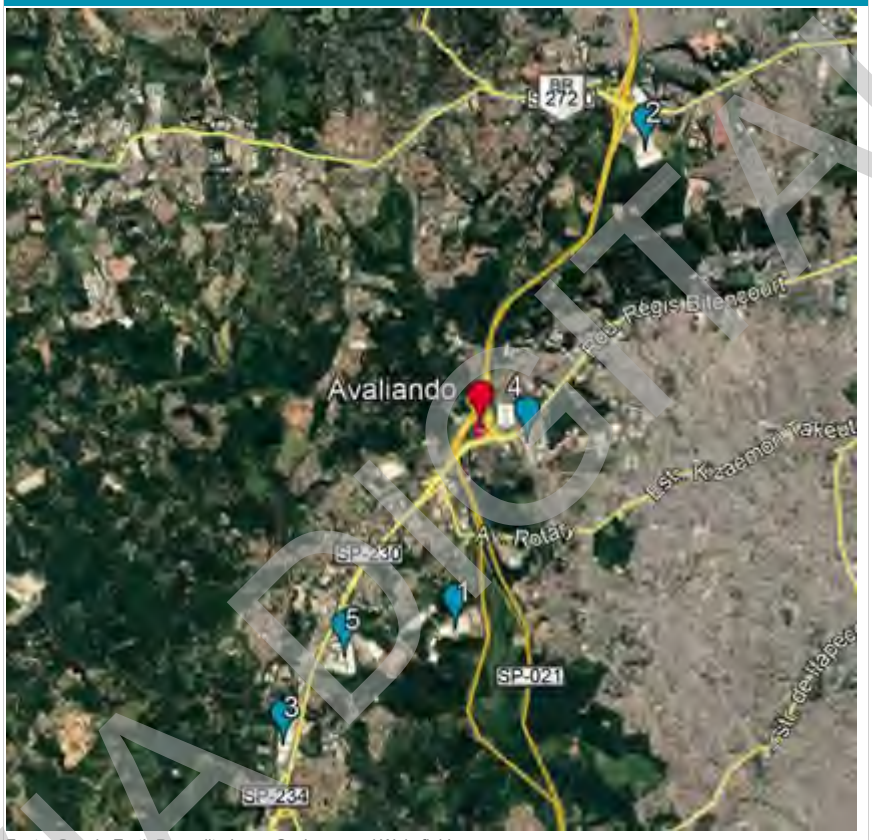
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230



Amostra Nº 1

A propriedade denominada Distribution Park Embu localiza-se na Estrada Comendador Orlando Grande, 95, Jardim Pinheiros - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 3 km do avaliando, possui 10.928,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 22,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 24,76/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Melhor



Amostra Nº 2

A propriedade denominada Centeranel Raposo: localiza-se na: Rodovia Raposo Tavares, 10167, Jardim Ipê - São Paulo/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 44.289,43 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 17,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 14,07/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 11 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230



Amostra Nº 3

A propriedade denominada CLE - Centro Logístico Embu: localiza-se na: Rua José Simão Rodrigues Agostinho, 1370, Água Espraiada - Embu das Artes /SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 5.912,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 24,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 21,40/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Melhor



Amostra Nº 4

A propriedade denominada Tópico Centro Logístico: localiza-se na: Avenida João Paulo I, 1776, Jardim Santa Bárbara - Embu das Artes /SP, distante aproximadamente 500 metros do avaliando, possui 1.163,43 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 23,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 17,64/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230



Amostra Nº 5

A propriedade denominada DVR Business Park Embu: localiza-se na: Rodovia Régis Bittencourt. Km 282, Parque Industrial Ramos Freitas - Embu das Artes /SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 10.032,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 24,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 22,13/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO										
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	DHL Embu: Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1135, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	31.206,36	7.476,58	-	-	julho-19	-	-	-
COMPARATIVOS										
1	Distribution park Embu Estrada Comendador Orlando Grande, 95, Jardim Pinheiros - Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	964.000,00	10.928,00	240.416,00	22,00	junho-19	Hines	Erika Ferreira	(11) 5504-7632
2	Centeranel Raposo: Rodovia Raposo Tavares, 10167, Jardim Ipê - São Paulo/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	170.324,61	44.289,43	752.920,31	17,00	junho-19	Binswanger	Marcelo Reis	(11) 2985-1101
3	CLE - Centro Logístico Embu: Rua José Simão Rodrigues Agostinho, 1370, Água Espraiada - Embu das Artes /SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	145.310,00	5.912,00	141.888,00	24,00	junho-19	Sanca Construções e Incorporações	Liana Lippi	(11) 3074-1990
4	Tópico Centro Logístico: Avenida João Paulo I, 1776, Jardim Santa Bárbara - Embu das Artes /SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	41.722,98	1.163,43	26.758,89	23,00	maio-19	Centro Logístico	Valéria	(11) 4778-0510
5	DVR Business Park Embu: Rodovia Régis Bittencourt. Km 282, Parque Industrial Ramos Freitas - Embu das Artes /SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	240.000,00	10.032,00	240.768,00	24,00	junho-19	DVR Participações	Ricardo Haas	(11) 3889-7332

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,95	1,06 Pior	1,01 Pior	1,29 Pior	0,82 Melhor	24,76	24,76	1,18
2	0,95	1,00 Similar	0,97 Melhor	1,08 Pior	0,82 Melhor	14,07	14,07	0,87
3	0,95	1,00 Similar	0,97 Melhor	1,14 Pior	0,82 Melhor	21,40	21,40	0,94
4	0,95	1,00 Similar	0,98 Melhor	1,00 Similar	0,82 Melhor	17,64	17,64	0,81
5	0,95	1,06 Pior	0,97 Melhor	1,11 Pior	0,82 Melhor	22,13	22,13	0,97
						20,00	**20,00**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpão			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 22,00			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	26,00	Limite Superior	22,87
Limite Inferior (-30%)	14,00	Limite Inferior	17,13
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	29%
		Desvio Padrão	4,18
		Distri. "t" Student	1,53
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**20,00**	Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,21
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**20,00**
		Valor de Mercado para Locação(R$)	**149.517,10**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do Valor de Mercado para Venda do terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. Para a homogeneização dos valores unitários de terreno utilizamos os fatores descritos na seção anterior, assim como a metodologia.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R$/ m²)	812,69
Área Total(m²)	31.206,36
Valor de Mercado para Venda (R$)	**25.361.105,13**

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Hatsuji Terada, Cooperativa - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 3 km do avaliando, possui 100.314,00 m² de área total e APP de 50.314,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZE 1 - Zona Empresarial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 388,78/m². O preço ajustado é R$ 986,78/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Helio Ossamu Daikuara, Jardim dos Oliveiras - Embu das Artes/SP, ao lado do avaliando, possui 22.050,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZE 1 - Zona Empresarial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 816,33/m². O preço ajustado é R$ 754,41/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Estrada Professor Cândido Mota Filho, Jardim Silvia - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 3 km do avaliando, possui 84.800,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUC 2 - Zona Urbana Consolidada 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 380,00/m². O preço ajustado é R$ 659,79/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Avenida João Paulo I, Jardim Santa Barbara - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 400 m do avaliando, possui 25.257,80 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZE 1 - Zona Empresarial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 646,33/m². O preço ajustado é R$ 615,73/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, Água Espraiada - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 30.424,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZE 1 - Zona Empresarial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.249,01/m². O preço ajustado é R$ 1.046,74/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO														
	LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	DHL Embu: Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1135, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	31.206,36	0,00	31.206,36	Ze 1 - Zona Empresarial 1	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS														
1	Rua Hatsuji Terada, Cooperativa - Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	100.314,00	50.314,00	55.031,40	ZE 1 - Zona Empresarial 1	39.000.000,00	388,78	708,69	julho-19	4 Hunters	Amaurir	(11) 4551-7203
2	Avenida Helio Ossamu Daikuara, Jardim dos Oliveiras - Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	22.050,00	0,00	22.050,00	ZE 1 - Zona Empresarial 1	18.000.000,00	816,33	816,33	julho-19	Multh Galpões	Ana Costa	(11) 4702-2628
3	Estrada Professor Cândido Mota Filho, Jardim Silvia - Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	84.800,00	0,00	84.800,00	ZUC 2 - Zona Urbana Consolidada 2	32.224.000,00	380,00	380,00	julho-19	G3I Imobiliária	Luiz Carlos	(11) 4613-1300
4	Avenida João Paulo I, Jardim Santa Barbara - Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	25.257,80	0,00	25.257,80	ZE 1 - Zona Empresarial 1	16.325.000,00	646,33	646,33	julho-19	Porta Nova	Elias	(11) 98152-7050
5	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, Água Espraiada - Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	30.424,00	0,00	30.424,00	ZE 1 - Zona Empresarial 1	38.000.000,00	1.249,01	1.249,01	julho-19	Valentina Caran Imóveis	Antonio	(11) 3178-4663/ (11) 99491-0605

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,90	1,00 Similar	1,07 Maior	1,36 Pior	1,11 Pior	1,00 Similar	986,78	986,78	1,55
2	0,90	1,00 Similar	0,92 Menor	1,00 Similar	1,11 Pior	1,00 Similar	754,41	754,41	1,03
3	0,90	1,12 Pior	1,13 Maior	1,50 Pior	1,11 Pior	1,06 Pior	659,79	659,79	1,93
4	0,90	1,00 Similar	0,95 Menor	1,00 Similar	1,11 Pior	1,00 Similar	615,73	615,73	1,06
5	0,90	1,00 Similar	0,99 Menor	0,94 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	1.046,74	1.046,74	0,93
							812,69	**812,69**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 696,09			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	1.056,50	Limite Superior	945,76
Limite Inferior (-30%)	568,88	Limite Inferior	679,62
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	33%
		Desvio Padrão	194,07
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,24
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**812,69**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**812,69**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**25.361.105,13**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Determinação do Valor das Construção

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,95 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, com um desconto de 5% para atribuir liquidez, tendo em vista o aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e às condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

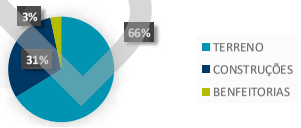
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
DHL Embu: Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1135, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP	31.206,36	812,69	25.361.105,13

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JUNHO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Galpão Térreo	5.962,78	2.2.2 Galpão SimplesL.SUP.	1,27	1.415,15	1.794,41	8,00	c	60,00	0,92	10.699.673,25	9.853.529,78
Galpão 1º pavimento	419,59	2.1.1 Escritório EconômicoL.SUP.	0,96	1.415,15	1.358,54	8,00	c	70,00	0,93	570.031,48	530.234,66
Galpão 2º pavimento	419,59	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.415,15	1.103,82	8,00	c	70,00	0,93	463.150,58	430.815,66
Cozinha	264,12	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.INF.	0,97	1.415,15	1.375,53	8,00	c	70,00	0,93	363.303,87	337.939,77
Garagem	400,00	2.2.2 Galpão SimplesL.INF.	0,98	1.415,15	1.389,68	8,00	c	60,00	0,92	555.870,92	511.911,96
Guarita	10,50	2.1.1 Escritório EconômicoL.SUP.	0,96	1.415,15	1.358,54	8,00	c	70,00	0,93	14.264,71	13.268,82
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	7.476,58									12.666.294,81	11.677.700,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Pavimentação (intertravado)	m²	9.128,00	97,02	8,00	c	50,00	0,88	885.598,56	783.168,96
Pavimentação (asfáltica)	m²	7.775,00	68,77	8,00	c	50,00	0,88	534.686,75	472.844,11
VALOR DAS BENFEITORIAS								1.420.285,31	1.256.013,07



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	38.294.818,20
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	**0,95**
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	36.380.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	**4.866,00**
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	**1.166,00**

Em resumo, conforme pode ser observado acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando, considerando o **Método Evolutivo**, é de R$ 36.380.000,00 (Trinta e Seis Milhões Trezentos e Oitenta Mil Reais).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Método da Capitalização da Renda para Locação – Área de Pátio

Determinado o Valor de Mercado para Venda do terreno, aplicamos uma taxa de capitalização de mercado para formar uma opinião de valor para locação da área de pátio. A taxa de capitalização representa o retorno médio atual que um investidor potencial estaria disposto a receber por investir seu capital no tipo de ativo imobiliário sendo avaliado. Esta taxa estabelece uma relação entre a receita operacional bruta e o valor da propriedade. Quanto maior for a taxa de capitalização maior será o risco percebido pelo investidor potencial.

Nesta avaliação para determinação de valor de locação da área de pátio, utilizamos o **Método da Capitalização da Renda** partindo do valor de mercado para venda de terreno determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** conforme detalhado em item anterior.

Aplicamos ao valor unitário de venda de terreno a taxa de 6,50% ao ano, que conforme nosso entendimento e baseado nas análises efetuadas é uma taxa pela qual investidores poderiam se interessar, ao adquirir o imóvel (considerando o pátio) para renda.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculos do Método da Capitalização da Renda para a determinação do **Valor de Mercado para Locação** da área de pátio:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO PELO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA			
PROPRIEDADE	VALOR UNITÁRIO PARA VENDA (R$/m²)	RETORNO (a.m)	VALOR UNITÁRIO PARA LOCAÇÃO (R$/m²)
DHL Embu: Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1135, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP	812,69	0,54%	4,40

AJUSTE DO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO					
PROPRIEDADE	ÁREA (M²)	VALOR UNITÁRIO PARA LOCAÇÃO (R$/m²)	PESO	VALOR UNITÁRIO AJUSTADO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
DHL Embu: Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1135, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP	31.206,36	4,40	1,0	4,40	137.372,65
Total	**31.206,36**			**4,40**	**137.400,00**
				Valor do Imóvel por m² de área	R$ 4,40 /m²

CENÁRIOS					
CENÁRIOS PARA O EDIFÍCIO DHL Embu: Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1135, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP					
Taxa de Retorno Anual					
	5,50%	6,00%	**6,50%**	7,00%	7,50%
Taxa de Retorno Mensal					
	0,46%	0,50%	0,54%	0,58%	0,63%
	3,72	4,06	4,40	4,74	5,08
	116.238,40	**126.805,53**	**137.372,65**	**147.939,78**	**158.506,91**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 12 anos, tendo em vista uma as finalidades do laudo: "determinação de valor justo para operação de mercado de capitais e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM", sendo esse período necessário para integrar o estudo de viabilidade do FII, no qual foi utilizado o fluxo de caixa resultante deste estudo.

Galpão

Na avaliação do galpão foi utilizado um período de análise de 12 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em agosto de 2019 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Embu das Artes e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Vigente: R$ 300.027,79, conforme *Rent Roll* fornecido pelo cliente;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Área Construída: 7.476,58 m² de galpão e 10.605,17m² locável de pátio, conforme planta e rent holl fornecido pelo cliente;
- IPTU: Custo anual de R$ 49.592,09 (conforme guia fornecida pelo cliente, pertinente ao exercício de 2019);
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi arbitrado com base nas projeções históricas apresentadas, incorporando-se alguns conceitos para adequar a forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- No fluxo de caixa aplicamos a taxa de inflação segundo índice IPCA;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 75%;

WA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 28 de junho de 2019 uma taxa de CAPM Real de 9,42% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
8,01%	9,42%	10,83%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 7,50% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 12º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 13º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos utilizamos a projeção da taxa de inflação do LCA Consultores. As taxas mencionadas acima representam retorno real.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- CAPEX de investimento;
- IPTU (Reembolsável);
- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.

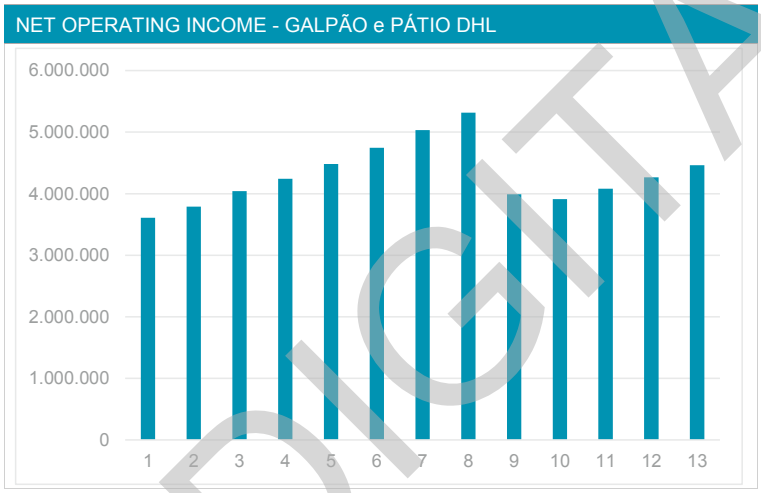
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão e Pátio DHL é de R$ 3.608.204,00 e de R$ 4.460.509,00 para o 13º ano. O resultado do ano 9 da análise é onde incide o vencimento do contrato simulado, considerando 75% de chance de renovação do contrato.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Cash Flow Report

DHL Embu (Amounts in BRL)
ago, 2019 through jul, 2032
12/09/2019 10:59:19

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 jul-2020	Year 2 jul-2021	Year 3 jul-2022	Year 4 jul-2023	Year 5 jul-2024	Year 6 jul-2025	Year 7 jul-2026	Year 8 jul-2027	Year 9 jul-2028	Year 10 jul-2029	Year 11 jul-2030	Year 12 jul-2031	Year 13 jul-2032	Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	3.710.704	3.779.625	3.779.625	3.779.625	3.779.625	3.779.625	3.779.625	3.779.625	3.829.683	3.860.942	3.860.942	3.860.942	3.860.942	49.441.532
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	-446.292	0	0	0	0	-446.292
Scheduled Base Rent	3.710.704	3.779.625	3.779.625	3.779.625	3.779.625	3.779.625	3.779.625	3.779.625	3.383.391	3.860.942	3.860.942	3.860.942	3.860.942	48.995.240
CPI Increases	0	120.404	300.732	501.846	741.809	1.004.633	1.290.242	1.575.607	654.883	89.871	258.834	444.023	638.177	7.621.060
Total Rental Revenue	3.710.704	3.900.029	4.080.358	4.281.471	4.521.434	4.784.258	5.069.867	5.355.232	4.038.274	3.950.813	4.119.776	4.304.965	4.499.119	56.616.300
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	49.592	52.434	55.706	59.594	63.730	68.312	72.800	77.095	71.927	85.890	90.743	95.870	101.286	944.978
Total Other Tenant Revenue	49.592	52.434	55.706	59.594	63.730	68.312	72.800	77.095	71.927	85.890	90.743	95.870	101.286	944.978
Total Tenant Revenue	3.760.296	3.952.462	4.136.063	4.341.065	4.585.164	4.852.570	5.142.667	5.432.327	4.110.201	4.036.703	4.210.519	4.400.835	4.600.405	57.561.278
Potential Gross Revenue	3.760.296	3.952.462	4.136.063	4.341.065	4.585.164	4.852.570	5.142.667	5.432.327	4.110.201	4.036.703	4.210.519	4.400.835	4.600.405	57.561.278
Effective Gross Revenue	3.760.296	3.952.462	4.136.063	4.341.065	4.585.164	4.852.570	5.142.667	5.432.327	4.110.201	4.036.703	4.210.519	4.400.835	4.600.405	57.561.278
Operating Expenses														
CAPEX	102.500	108.373	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210.873
FRA	0	0	37.796	37.796	37.796	37.796	37.796	37.796	38.297	38.609	38.609	38.609	38.609	419.512
IPTU	49.592	52.434	55.706	59.594	63.730	68.312	72.800	77.095	81.328	85.890	90.743	95.870	101.286	954.379
Total Operating Expenses	152.092	160.807	93.502	97.390	101.526	106.108	110.596	114.891	119.624	124.500	129.352	134.479	139.896	1.584.764
Net Operating Income	3.608.204	3.791.655	4.042.561	4.243.675	4.483.638	4.746.461	5.032.071	5.317.436	3.990.577	3.912.204	4.081.167	4.266.355	4.460.509	55.976.514
Leasing Costs														
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	321.745	0	0	0	0	321.745
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	321.745	0	0	0	0	321.745
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	321.745	0	0	0	0	321.745
Cash Flow Before Debt Service	3.608.204	3.791.655	4.042.561	4.243.675	4.483.638	4.746.461	5.032.071	5.317.436	3.668.831	3.912.204	4.081.167	4.266.355	4.460.509	55.654.769
Cash Flow Available for Distribution	3.608.204	3.791.655	4.042.561	4.243.675	4.483.638	4.746.461	5.032.071	5.317.436	3.668.831	3.912.204	4.081.167	4.266.355	4.460.509	55.654.769
Perpetuity @ 7,00%												62.128.518		
Real rate	7,50%													
Inflation (IGPM)	4,79%	4,55%	5,11%	5,84%	5,80%	6,05%	5,43%	4,76%	4,35%	4,47%	4,51%	4,51%		
Present Value	3.213.291	3.013.532	2.853.164	2.642.585	2.464.266	2.297.417	2.156.787	2.030.195	1.252.354	1.192.667	1.110.773	16.133.135		
NPV	40.360.166													

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo:	ago-19	
Data Final do Fluxo:	jul-31	
Período do Fluxo:	12	anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:		

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1,18	1,13	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14

Inflação nas Receitas e Despesas:

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
4,55	5,11	5,84	5,80	6,05	5,43	4,76	4,35	4,47	4,51	4,51

PREMISSAS DE CONTRATO		
Tipo do contrato	Atípico nos primeiros 5 anos	
Comissão de Locação:	1	Mês de aluguel – para espaços vagos
Valor de Locação para o galpão:	R$ 20,00	RS/m² privativo
Valor de Locação para o pátio:	R$ 4,40	
Área Privativa de galpão (m²)	7.476,58	m²
Área Locável de pátio (m²)	10.605,17	m²
Receita Bruta Potencial 1º ano:	R$ 3.710.704,00	
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO		
Premissas de Mercado		
Probabilidade de Renovação:	75,00%	
Prazo do novo contrato:	1	mês de locação
Meses Vagos:	6	meses
Comissão de Locação na Renovação:	1	mês de locação
DESPESAS		
IPTU:	R$ 49.592,09	p/m² privativo
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00%	% Receita Base de Locação Programada
PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto:	7,50%	ao ano
	0,60%	ao mês
Método de Desconto:	-	
Taxa de Capitalização	7,00%	ao ano
	0,57%	ao mês
Ano de Capitalização	13º	
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	
RESULTADOS		
VPL - Valor Presente Líquido:	40.360.166	R$
VPL/ÁREA:	5.398,19	VPL/ Área privativa

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN).”

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Valor de Liquidação Forçada[2]

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte formula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1+i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 24 meses (atratividade média) para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 10,00%, com base na Selic atual (6,5% a.a.) e um risco adicional devido às condições do imóvel de 3,50% a.a. (atratividade alta).

Como pode ser observado, o desconto em relação ao **Valor de Mercado para Venda** é de 17,36%.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	40.360.166,00
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	10,00%
Valor de Liquidação forçada (R$)	**33.355.509,09**

VIA DIGITAL

[2] Referências de tempo de exposição a mercado e spread de risco obtidas do Boletim Técnico Btec - 2016/005 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia): "Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos".

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 22 de julho de 2019:

DHL EmbuAvenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.135, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 40.360.000,00 (Quarenta Milhões Trezentos e Sessenta Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 5.398,19

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R$ 33.356.000,00 (Trinta e Três Milhões Trezentos e Cinquenta e Seis Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 4.461,33

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos cinco classificações: Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo” e outras duas para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, uma para locação de galpão e outra para venda de terreno, uma para o cálculo do valor das construções através do “Método da Quantificação de Custo”, e uma para o “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU II” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**7**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		32,75%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU II**	

Comparativo de Locação de Galpão

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			**9**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		28,15%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

Método da Quantificação de Custo

Para o "Método da Quantificação de Custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Método Evolutivo

Para o "Método Evolutivo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**14**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU II

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Premissas e “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “*in loco*” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- A inspeção da propriedade objeto deste laudo foi realizada pela Consultora Renata Marques;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

DocuSigned by: Renata Marques D84B977550E44D6...

Renata Marques
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C6334DE...

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil DE5F56EAC568434...

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Anexo A: Documentação Recebida

- **Escritura de Compra e Venda (trechos)**



ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

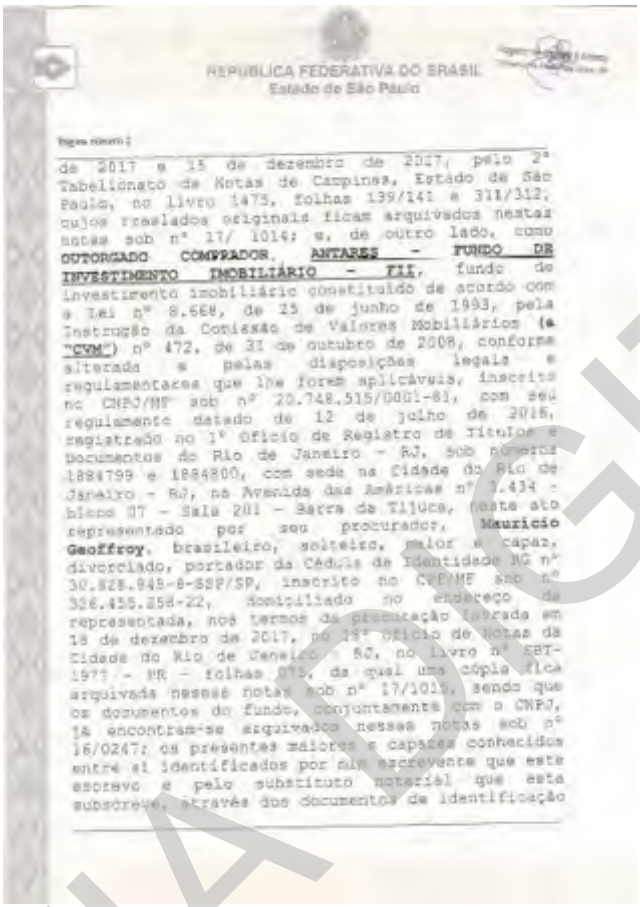
VALOR DA VENDA – R$33.321.400,00

VALOR VENAL/17 – R$ 1.697.576,91

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que, no ano da Era Cristã de **dois mil e dezessete (2017)**, aos **vinte (20)** dias do mês de dezembro, neste Oitavo Cartório de Notas desta Capital, situado na Rua XV de Novembro nº 193, perante mim escrevente autorizado, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: – de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA**, **EXEL LOGISTICS DO NORDESTE LTDA**, sociedade com sede na Cidade de Barueri – SP, na Avenida Ceci nº 1.900 – Parte 01 – Bloco III – Tamboré – CEP 06460-120, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.042.232/0001-96, com seu Contrato Social datado de 05 de julho de 2016, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 3524031019-9, cujo contrato social conjuntamente com CNPJ, ficam arquivados nestas notas sob nº 17/0387, neste ato representada por seus bastante procuradores, **Daniel Siqueira Tavares da Silva**, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 25.550.814-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 302.793.818-04, e, **Flávia Sebastiani**, brasileira, casada, engenheira química, portadora do RG nº 21.321.281-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 212.589.508-04, residentes e domiciliados na Cidade de Campinas – SP, na Avenida Doutor José Bonifácio Coutinho Nogueira nº 150 – 7º andar – Jardim Madalena – 13091-611, nos termos do instrumento público de procuração e da ata retificativa lavrados, respectivamente, nos dias 06 de dezembro

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

de 2017 e 15 de dezembro de 2017, pelo 2º Tabelionato de Notas de Campinas, Estado de São Paulo, no livro 1475, folhas 139/141 e 311/312, cujos traslados originais ficam arquivados nestas notas sob nº 17/ 1014; e, de outro lado, como **OUTORGADO COMPRADOR, ANTARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (a "CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob nº 20.748.515/0001-81, com seu regulamento datado de 12 de julho de 2016, registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro - RJ, sob números 1884799 e 1884800, com sede na Cidade do Rio de Janeiro - RJ, na Avenida das Américas nº 3.434 - bloco 07 - Sala 201 - Barra da Tijuca, neste ato representado por seu procurador, **Maurício Geoffroy**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, divorciado, portador da Cédula de Identidade RG nº 30.828.945-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 326.455.258-22, domiciliado no endereço da representada, nos termos da procuração lavrada em 18 de dezembro de 2017, no 18º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro - RJ, no livro nº 5BT-1977 - PR - folhas 075, da qual uma cópia fica arquivada nessas notas sob nº 17/1013, sendo que os documentos do fundo, conjuntamente com o CNPJ, já encontram-se arquivados nessas notas sob nº 16/0247; os presentes maiores e capazes conhecidos entre si identificados por mim escrevente que este escreve e pelo substituto notarial que esta subscreve, através dos documentos de identificação

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

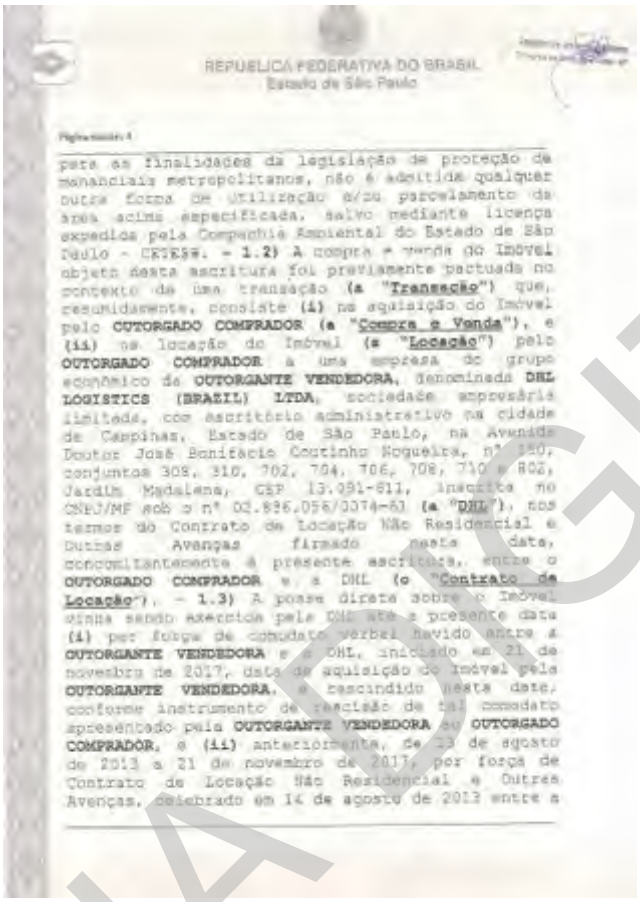


1º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO

a mim apresentados e supra mencionados, do que dou fé. - E, perante mim escrevente, pelas partes contratantes, falando cada uma por sua vez, me foi dito o seguinte: - **1) A OUTORGANTE VENDEDORA** é senhora e legítima proprietária e possuidora indireta, absolutamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, taxas e impostos em atraso, hipotecas legais ou convencionais, dívidas e dívidas, ações reais e pessoais reipersecutórias, inclusive débitos fiscais, do seguinte imóvel: - **UM GALPÃO E SEU TERRENO** situado na Avenida Hélio Ossamo Daikuara nº 1.135, com área construída de 7.476,58 metros quadrados, Bairro da Casa Grande, Moinho Velho ou das Oliveiras, em zona urbana, na Cidade, Distrito, Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de Embu das Artes - SP, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 5.086 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Embu das Artes - SP (o "**Matrícula 5.086**"). - Referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de Embu das Artes, Estado de São Paulo, pela inscrição cadastral nº de 30.01.07.0379.01.000, com o valor venal de R$1.697.576,92, para o exercício de 2017 (o "**Imóvel**"), e, foi havido pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, por força da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 21 de novembro de 2017, no 9º Tabelião de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, no Livro nº 10.859, Folha 293 (o "**Título Aquisitivo**"), registrada sob nº 03, na Matrícula 5.086. - **1.1)** Conforme averbação nº 2 da Matrícula 5.086, o Imóvel está vinculado ao projeto completo para galpão de armazenagem, com área total construída de 7.476,58m²; área permeável de 9.331,06m², constante do Processo CETESB nº 72/00537/11, e,

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

para as finalidades da legislação de proteção de mananciais metropolitanos, não é admitida qualquer outra forma de utilização e/ou parcelamento da área acima especificada, salvo mediante licença expedida pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB. - **1.2)** A compra e venda do Imóvel objeto desta escritura foi previamente pactuada no contexto de uma transação (a "**Transação**") que, resumidamente, consiste **(i)** na aquisição do Imóvel pelo **OUTORGADO COMPRADOR** (a "**Compra e Venda**"), e **(ii)** na locação do Imóvel (a "**Locação**") pelo **OUTORGADO COMPRADOR** a uma empresa do grupo econômico da **OUTORGANTE VENDEDORA**, denominada **DHL LOGISTICS (BRAZIL) LTDA**, sociedade empresária limitada, com escritório administrativo na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor José Bonifácio Coutinho Nogueira, nº 150, conjuntos 309, 310, 702, 704, 706, 708, 710 e 802, Jardim Madalena, CEP 13.091-611, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.896.056/0374-61 (a "**DHL**"), nos termos do Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças firmado nesta data, concomitantemente à presente escritura, entre o **OUTORGADO COMPRADOR** e a DHL (o "**Contrato de Locação**"). - **1.3)** A posse direta sobre o Imóvel ainda sendo exercida pela DHL até a presente data **(i)** por força de comodato verbal havido entre a **OUTORGANTE VENDEDORA** e a DHL, iniciado em 21 de novembro de 2017, data de aquisição do Imóvel pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, e rescindido nesta data, conforme instrumento de rescisão de tal comodato apresentado pela **OUTORGANTE VENDEDORA** ao **OUTORGADO COMPRADOR**, e **(ii)** anteriormente, de 23 de agosto de 2013 a 21 de novembro de 2017, por força de Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças, celebrado em 14 de agosto de 2013 entre a

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

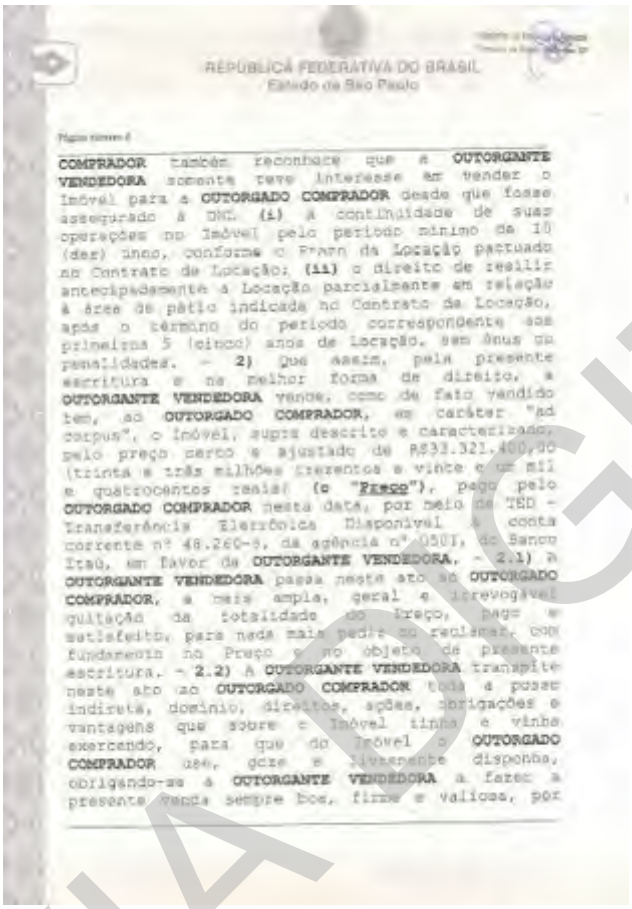


8º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO

DHZ e Caiçaron – Empreendimentos e Participações Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.935.936/0001-93 (a "**Caiçaron**"), antiga proprietária do Imóvel, rescindido em 21 de novembro de 2017, conforme instrumento Particular de Distrato de Contrato de Locação Não Residencial, também apresentado pela **OUTORGANTE VENDEDORA** ao **OUTORGADO COMPRADOR**. – **1.4)** No âmbito da Transação, respeitados os princípios da lealdade, transparência e boa-fé contratual, o **OUTORGADO COMPRADOR** realizou a auditoria para identificação de eventual(is) apontamento(s) ou pendência(s) envolvendo o Imóvel e/ou a **OUTORGANTE VENDEDORA** e/ou seus antecessores na cadeia dominial do Imóvel que possam trazer riscos e segurança jurídica, à legalidade e/ou à eficácia da aquisição da propriedade do Imóvel pelo OUTORGADO COMPRADOR. – **1.5)** A **OUTORGANTE VENDEDORA** reconhece que o **OUTORGADO COMPRADOR** não teria interesse em realizar o investimento para a contratação da Compra e Venda, objeto desta escritura, não fossem as características peculiares da Transação, incluindo, sem limitação, **(i)** a celebração do Contrato de Locação concomitantemente à contratação da Compra e Venda, **(ii)** o valor estabelecido para o aluguel do Imóvel, nos termos do Contrato de Locação (o "**Aluguel**", **no plural**, os "**Aluguéis**") **(iii)** a receita dos Aluguéis decorrentes da Locação, **(iv)** a multa rescisória da Locação em valor equivalente à totalidade dos Aluguéis vincendos, se rescindida a Locação nos primeiros 5 (cinco) anos da Locação, nos termos e condições previstos no Contrato de Locação, e, ainda, **(v)** a renúncia do locador e da locatária ao direito de pleitear a revisão do valor do Aluguel durante os primeiros 5 (cinco) anos de Locação. – **1.6)** De outro lado, o **OUTORGADO**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

COMPRADOR também reconhece que a **OUTORGANTE VENDEDORA** somente teve interesse em vender o Imóvel para a **OUTORGADO COMPRADOR** desde que fosse assegurado à ONC **(i)** a continuidade de suas operações no Imóvel pelo período mínimo de 10 (dez) anos, conforme o Prazo da Locação pactuado no Contrato de Locação; **(ii)** o direito de resilir antecipadamente a Locação parcialmente em relação à área de pátio indicada no Contrato de Locação, após o término do período correspondente aos primeiros 5 (cinco) anos de Locação, sem ônus ou penalidades. – **2)** que assim, pela presente escritura e na melhor forma de direito, a **OUTORGANTE VENDEDORA** vende, como de fato vendido tem, ao **OUTORGADO COMPRADOR**, em caráter "ad corpus", o Imóvel, supra descrito e caracterizado, pelo preço certo e ajustado de R$33.321.400,00 (trinta e três milhões trezentos e vinte e um mil e quatrocentos reais) (o "**Preço**"), pago pelo **OUTORGADO COMPRADOR** nesta data, por meio de TED – Transferência Eletrônica Disponível à conta corrente nº 48.260-9, da agência nº 0501, do Banco Itaú, em favor da **OUTORGANTE VENDEDORA**. – **2.1)** A **OUTORGANTE VENDEDORA** passa neste ato ao **OUTORGADO COMPRADOR**, a mais ampla, geral e irrevogável quitação da totalidade do Preço, pago e satisfeito, para nada mais pedir ou reclamar, com fundamento no Preço e no objeto da presente escritura. – **2.2)** A **OUTORGANTE VENDEDORA** transmite neste ato ao **OUTORGADO COMPRADOR** toda a posse indireta, domínio, direitos, ações, obrigações e vantagens que sobre o Imóvel tinha e vinha exercendo, para que do Imóvel o **OUTORGADO COMPRADOR** use, goze e livremente disponha, obrigando-se a **OUTORGANTE VENDEDORA** a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, por

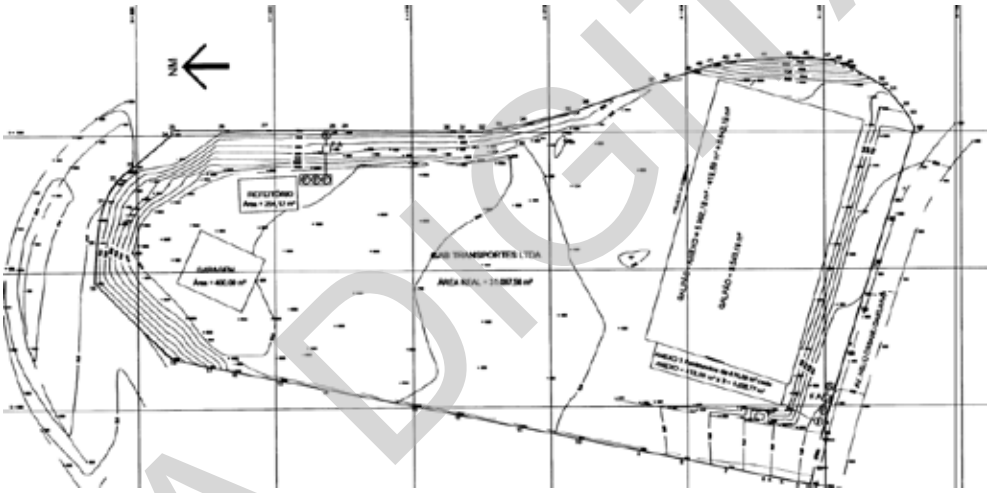
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

- **IPTU 2019**



- **Planta de Arquitetura – Implantação**



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

- **Alvará de conservação (com quadro de áreas)**



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE EMBU DAS ARTES

ALVARÁ DE CONSERVAÇÃO
N.º 33 / 2012

– Em conformidade com o Plano Diretor Municipal –
Lei Complementar 72, de 23 de Dezembro de 2003

ATENDENDO AO PROCESSO N.º 1239 de 2012
EXPEÇO O PRESENTE ALVARÁ À: CAIOARON - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
LOTE: Gleba 01,02 e 03 QUADRA: QUINHÃO LOTEAMENTO: B. OLIVEIRAS
LOCAL: AV. HELIO OSSAMU DAKUARA Nº OFICIAL: 1139
BAIRRO: B. OLIVEIRAS
INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 80.01.27.33.79.01.000
ZONEAMENTO: ZCE-ZONA DO CORREDOR EMPRESARIAL
RESP. TÉCNICO: ARY BRENIS
ART: 92221220206789 CREA: 0601603470 DCM: 206979
FINALIDADE: GALPÃO DE ARMAZENAGEM
PADRÃO DE ACABAMENTO DA CONSTRUÇÃO: Bxa

Área(s) Terreno:	31.206,36
Área(s) Construída(s)	M²
A CONSERVAR	
GALPÃO TÉRREO	5.962,78
GALPÃO 1º PAVIMENTO	419,59
GALPÃO 2º PAVIMENTO	419,59
COZINHA	264,12
GARAGEM	400,00
GUARITA	10,50
Total das Áreas M²:	7.476,58

Observação:

Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes, 06 De Março De 2012.

Área(s) Terreno: 31.206,36

Área(s) Construída(s) M²
A CONSERVAR
GALPÃO TÉRREO 5.962,78
GALPÃO 1º PAVIMENTO 419,59
GALPÃO 2º PAVIMENTO 419,59
COZINHA 264,12
GARAGEM 400,00
GUARITA 10,50
Total das Áreas M²: 7.476,58

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

- **Planilha CAPEX**

INVESTIMENTOS 2019 - IMÓVEIS BRESCO - FUNDO

Item	EMPREENDIMENTO	Descrição	Custo R$
1	DHL EMBU		
1.1		Adequações civis - Áreas técnicas - Infiltrações	15.000,00
1.2		Adequações hidráulicas - escadas de drenagem	40.000,00
1.3		Retrofit das fachadas - alvenarias	150.000,00

- **Rent Roll**

Imóvel	Inquilino	Mês Base Aniversário	Aluguel Base (Jul/19)	Pro-rata	Vencimento	Índice de Reajuste	Tipo de Contrato
DHL Embu	DHL	12	R$ 300.027,79	R$ 314.968,77	dez/27	IGP-M	Atípico nos 5 primeiros anos Típico no período restante até vencimento

- Quadro de Áreas

#	Imóvel	Inquilino	Área de Terreno Total	Área de Reserva Legal	APP	Área Locável	Área Locada
15	**DHL Embu**	DHL	31.206,36 m²	-	-	7.476,58 m² de Galpão 10.605,17 m² de Pátio	7.476,58 m² de Galpão 10.605,17 m² de Pátio

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 8ADD2CF0-2FA3-4C14-9FA1-D70217962230

Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VERSÃO DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

CUSHMAN & WAKEFIELD



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário

FINALIDADE: Fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM

PROPRIEDADE: Galpão denominado “GPA CD04”, localizado na Estrada Turística do Jaraguá, nº 50 - São Paulo/SP

DATA: 07 de agosto de 2019

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 07 de agosto de 2019.

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620 - 4º andar
01455-000–São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do galpão denominado "GPA CD04", situado na Estrada Turística do Jaraguá, nº 50, São Paulo - SP.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 75 páginas. Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta"), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de julho de 2019:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
At.: Sr. Benjamin Liang.
Rua Hungria, 620 - 4º andar, conj. 42.
01455-000–São Paulo–SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 151.468.000,00 (Cento e Cinquenta e Um Milhões Quatrocentos e Sessenta e oito Mil Reais)	R$/m² 4.265,44
Valor de Liquidação Forçada	R$ 130.400.000,00 (Cento e Trinta Milhões e Quatrocentos Mil Reais)	R$/m² 3.672,15

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by: Pablo Prado 5DE0732A8B404C3...

Pablo Prado
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C6334DE...

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil DE5F5BEAC568434...

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, logístico, galpão, monousuário
Endereço:	Estrada Turística do Jaraguá, nº 50, São Paulo/SP
Data da avaliação:	22 de julho de 2019
Data da inspeção:	8 de julho de 2019
Objetivo:	Determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada**
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-19-66032-900393e - Portfolio

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
Terreno:	Testada:	230,00 m (conforme IPTU)
	Topografia da área útil:	Boa - aclive até 10%
	Formato:	Regular
	Área:	100.000,00 m² (conforme Matrícula)
	Área APP:	1.950,00 m² (conforme quadro de áreas)
	Demais áreas com restrição:	26.673,24 m² (conforme quadro de áreas)
	Descrição:	Trata-se de um galpão logístico alugado para a empresa GPA, composto de galpão de armazenagem, escritórios e demais áreas de apoio
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
GPA CD04:	Área Construída Total:	35.510,40 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular e necessitando de reparos simples - B, C, D, E
	Idade Aparente (análise física):	11 anos
	Vida Remanescente (análise física):	Entre 9 e 69 anos
	Vida Útil Total (critério para análise física):	Entre 20 e 80 anos
	Vida Útil Remanescente (análise contábil):	49 anos
	Vida Útil Total (critério para análise contábil):	60 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	Através da Estrada Turística do Jaraguá	
Vizinhança:	Industrial, comercial e residencial	
Infraestrutura logística:	Viária e aeroviária	
Transporte:	Público e privado	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	
DOCUMENTAÇÃO		
Registros:	16º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 92627	
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 105.160.0011-9	
Outros:	Projeto com quadro de áreas, quadro de áreas, *Rent Roll* (informações dos contratos de locação)	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

ZONEAMENTO	
Zona:	ZM – Zona Mista
Uso:	Residencial e Não-residencial
Taxa de Ocupação:	0,70
Coeficiente de aproveitamento:	Máximo de 2,00 vezes a área de terreno

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro do Jaraguá. Seu perfil ocupacional é composto por galpões, residências e pequenos pontos comerciais. Possui alta densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e poucos terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de expansão com predomínio de empreendimentos voltados a indústria.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões para locação, se restringirmos as ofertas de locação para galpões de padrão similar ao avaliando temos um número baixo destes imóveis com espaço disponível. Em termos de demanda, o mercado apresenta média atividade de transações de venda de terrenos.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 400,00 e R$ 1.156,97/m², com áreas variando entre 5.270,00 m² e 79.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 11,20/m² até R$ 27,00/m² com áreas variando entre 1.200,00 m² e 16.012,50 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ Localização privilegiada próximo à Rodovia Anhanguera, tendo rápido e fácil acesso a outros municípios e outros estados; e ▪ Imóvel com contrato de aluguel à valor acima do valor de mercado com o GPA, importante empresa varejista nacional.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ Apesar de ter considerável área útil de terreno e boa área de galpão, possui uma grande área de APP; e ▪ Desnível acentuado no terreno.

CONCLUSÃO DE VALORES

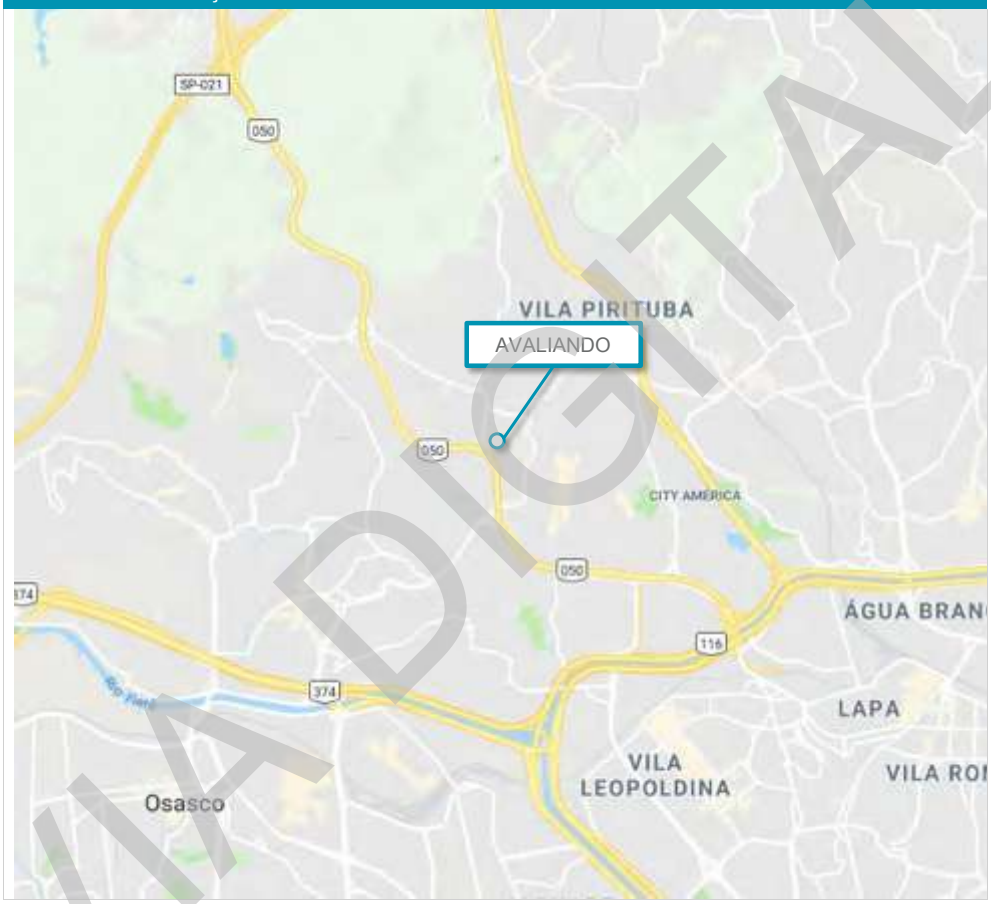
Valor de Mercado para Venda:	R$ 151.468.000,00 (Cento e Cinquenta e Um Milhões Quatrocentos e Sessenta e Oito Mil Reais)	R$/m² 4.265,44
Valor de Liquidação Forçada:	R$ 130.400.000,00 (Cento e Trinta Milhões e Quatrocentos Mil Reais)	R$/m² 3.672,15

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

ACESSO CAMINHÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO REFRIGERADO

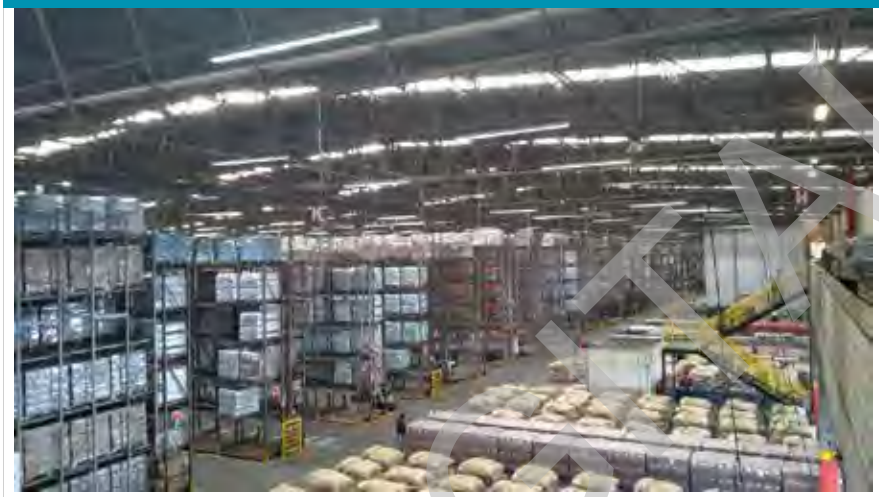


Fonte: Cushman & Wakefield

VAPORAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VM DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE X
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
DOCUMENTAÇÃO 2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 3
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 4
ASPECTOS GERAIS 5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 5
ACESSO 5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 5
CONCLUSÃO 6
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 7
CENÁRIO ECONÔMICO 7
MERCADO DE SÃO PAULO 13
PREÇOS PRATICADOS 17
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 18
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 19
DESCRIÇÃO DO TERRENO 19
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 21
QUADRO DE ÁREAS 22
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO 23
ZONEAMENTO 24
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 25

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

AVALIAÇÃO 26
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 26
METODOLOGIA 26
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 29
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 37
MÉTODO EVOLUTIVO 47
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 47
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES 56
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 58
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL 59
TAXA DE DESCONTO 59
RESUMO DE VALORES 64
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 65
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 66
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 67
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 72
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 75
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... M

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão denominado “GPA CD04”, localizado na Estrada Turística do Jaraguá, nº 50, São Paulo - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins contábeis, auditoria, determinação de valor justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante.

Divulgação do Laudo

Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 22 de julho de 2019;
- Data da vistoria da propriedade: 08 de julho de 2019.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

MATRÍCULA	
Número do Registro:	92.627
Cartório:	16º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo
Data da Matrícula:	15de agosto de 2018
Endereço do imóvel:	Estrada Turística do Jaraguá, nº50 - Pirituba
Proprietário:	Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Data da Aquisição:	31 de julho de 2018
Valor da Aquisição:	.R$ 117.000.000,00
Área Construída (m²):	31.062,31
Área de Terreno (m²):	100.000,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU	
Número de Contribuinte:	105.160.0011-9
Prefeitura:	São Paulo
Ano Base do Documento em Referencia:	2019
Endereço do Imóvel:	Es. Turística do Jaraguá nº50 - VL Jaraguá
Valor do Imposto a Pagar (R$):	10 parcelas de R$ 79.542,40

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONTRATO DE LOCAÇÃO	
Locatário:	GPA
Data de Inicio:	01/08/2018
Duração:	5 anos
Área Alugada (m²):	35.510,40
Aluguel Vigente:	.R$ 936.000,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Projeto com quadro de áreas, quadro de áreas, Rent Roll (informações dos contratos de locação)

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Comentários sobre a documentação recebida

As informações de áreas, valores de aluguel e datas de contrato utilizadas no presente relatório foram recebidas do cliente (*Rent Roll*).

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

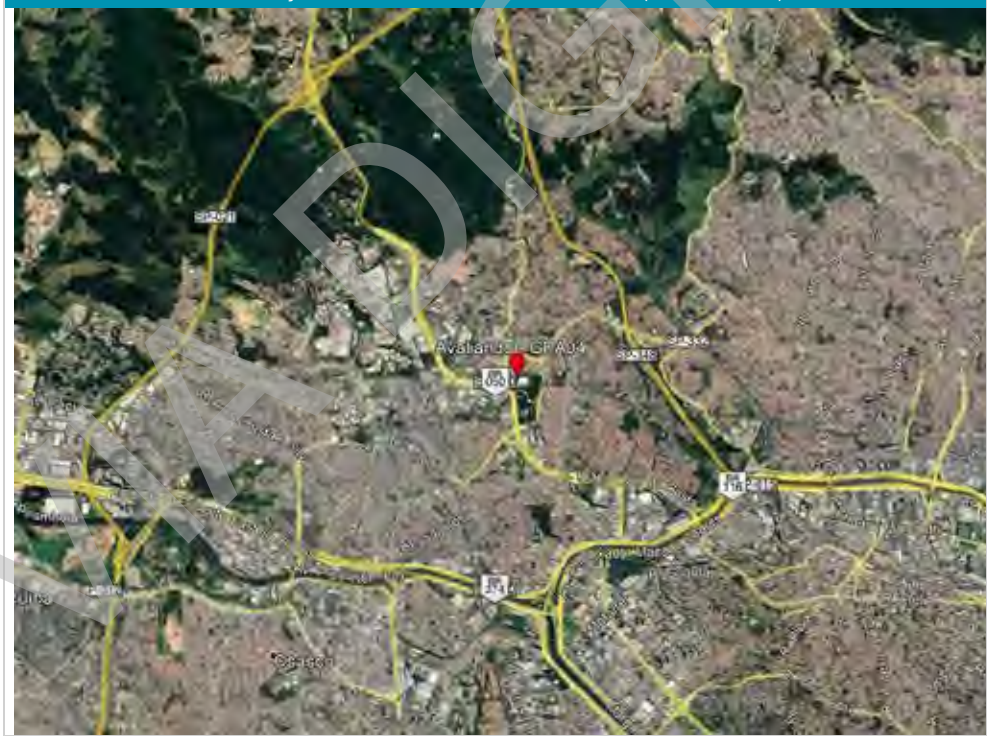
Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se “GPA CD04” e está situada na Estrada Turística do Jaraguá, nº 50, São Paulo - SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 6 km da Rodovia dos Bandeirantes;
- 7,2 km da Rodovia Castelo Branco;
- 16,2 km do Centro de São Paulo;
- 21 km do Aeroporto de Congonhas;
- 37 km do Aeroporto de Guarulhos;
- 86 km do Centro de Campinas; e
- 109 km do Porto de Santos.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VERSÃO DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no bairro do Jaraguá, localizado na zona Noroeste da cidade de São Paulo, é administrado pela Subprefeitura de Perus. A região do Jaraguá é cercada pelas regiões da Anhanguera, Brasilândia, São Domingos e Pirituba.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População**: A população de São Paulo de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 11.253.503 habitantes, com estimativa de 12.176.866 habitantes no ano de 2018 (IBGE);
- **Forças**: Boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. Jaraguá também se beneficia da facilidade de acesso a outros municípios.

Ocupação circunvizinha

Industrial, comercial e residencial.

Acesso

Nível regional

O município de São Paulo faz parte da região Sudeste do Estado de SP. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias Anchieta, Anhanguera, Raposo Tavares, Dutra, Fernão Dias, Imigrantes, Bandeirantes, Castelo Branco e Ayrton Senna.

Nível municipal

O bairro Jaraguá está localizado na porção noroeste do município. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia Anhanguera, a Estrada Turística do Jaraguá as avenidas Mutinga e Dr. Alberto Jackson Byington.

Nível local

A Estrada Turística do Jaraguá é asfaltada e possui duas faixas de rolamento em cada sentido (via de mão dupla). Seu estado de conservação é razoável. Possui inclinação de 4%, o que não interfere o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado na Rodovia Anhanguera a 300 m do acesso principal.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto de Congonhas e Guarulhos, que operam voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

O Porto de Santos está localizado a 109 km do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Conclusão

No âmbito nacional, a localização do avaliando é bastante valorizada, principalmente pela proximidade do grande polo consumidor da Região Metropolitana de São Paulo e da malha viária disponível para escoamento de mercadoria.

No âmbito local, o avaliando possui fácil acesso à Rodovia Anhanguera para entrada e saída de mercadorias de São Paulo e para distribuição ao redor da capital.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Análise Mercadológica

Cenário econômico

O primeiro trimestre de 2019 foi marcado por dois extremos, no início do ano as expectativas eram de uma recuperação forte, porém com o passar do trimestre a economia foi perdendo sua principal aliada que era até o momento era o otimismo. Diante de um cenário político adverso, o primeiro trimestre do ano foi marcado por uma retração na ordem de -0,2% no PIB e aumento do desemprego.

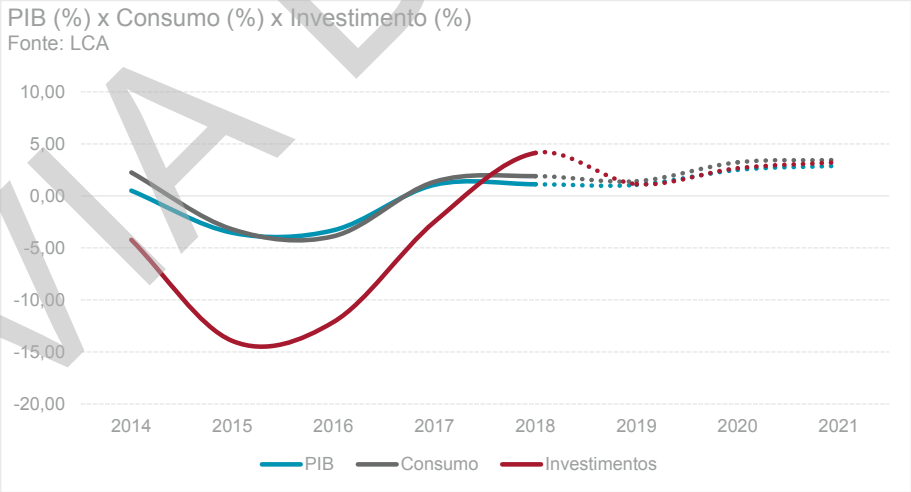
PIB

As projeções no início do ano indicavam um crescimento do PIB na ordem de 2,27%, grande parte explicada pelo otimismo que foi gerado pelo resultado das eleições presidenciais. Contudo no caminho para tornar o otimismo em resultados efetivos existem grandes reformas a serem aprovadas, reformas estas que até o fim do primeiro trimestre ainda não tinham sido sequer enviadas as comissões. Diante deste cenário o sentimento comum de uma melhora na economia foi perdendo força, e culminou com um recuo do PIB no primeiro trimestre de -0,2%.

As projeções mais atualizadas, já estimam um crescimento do PIB anual na ordem de 1,06%, menor do que o visto em 2017.

Consumo

O consumo das famílias, que é o principal motor do PIB, uma vez que representa 64% na demanda agregada, foi projetado no início do ano com um crescimento de 2,7%, decorrente de um cenário de juros baixos, desemprego diminuindo e inadimplência também em queda. Contudo, com a desaceleração da economia as últimas projeções apontam para um cenário de crescimento do consumo das famílias na ordem de 1,4%.



VIA DIGITAL

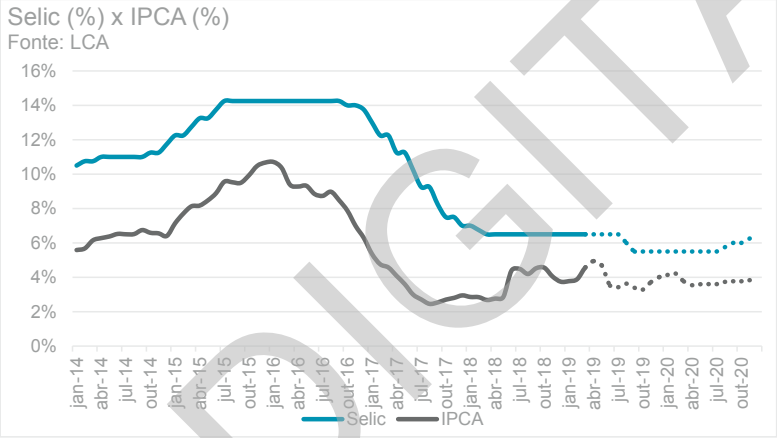
DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Contas públicas

Taxa Selic e inflação

O Copom iniciou uma política de redução da taxa Selic ao longo de 2017 e 2018, até atingir o patamar de 6,5% a.a. no final de 2018 - o menor nível da taxa de juros de todos os tempos. Esta taxa continuou a mesma até o fim de março.

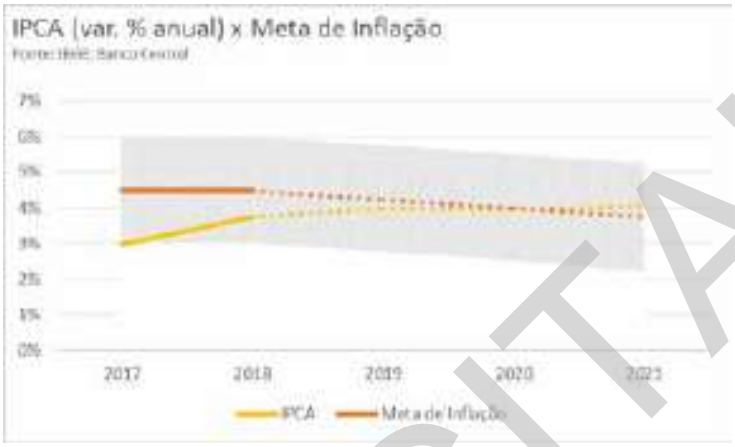
Durante o 1º trimestre de 2019 muito se especulou sobre uma redução na Selic, para destravar a economia, oferecendo crédito mais barato.



O IPCA, voltou para dentro da meta em 2018 quando fechou em 3,75%, e segundo as projeções mais recentes deve caminhar cada vez mais para o centro da meta, que é 4,25%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

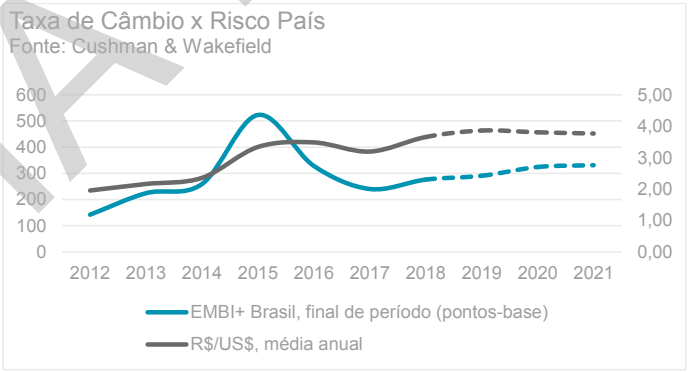


Câmbio e risco-país

A cotação R$/US$ média do primeiro trimestre de 2019 foi de R$3,77 devido tanto a fatores internos como externos. Por fatores internos, entende-se a incerteza decorrente do processo de aprovação de reformas importantes para destravar a economia ainda neste ano, bem como os fatores externos, entende-se o aumento da taxa de juros americanas pelo Federal Reserve (Fed), e a guerra comercial entre Estados Unidos e China.

O índice de risco-Brasil calculado pelo JP Morgan atingiu 276 no final de 2018, e mesmo diante de um cenário cada vez mais incerto teve uma redução de 29 pontos, atingindo 247 no final de março de 2019.

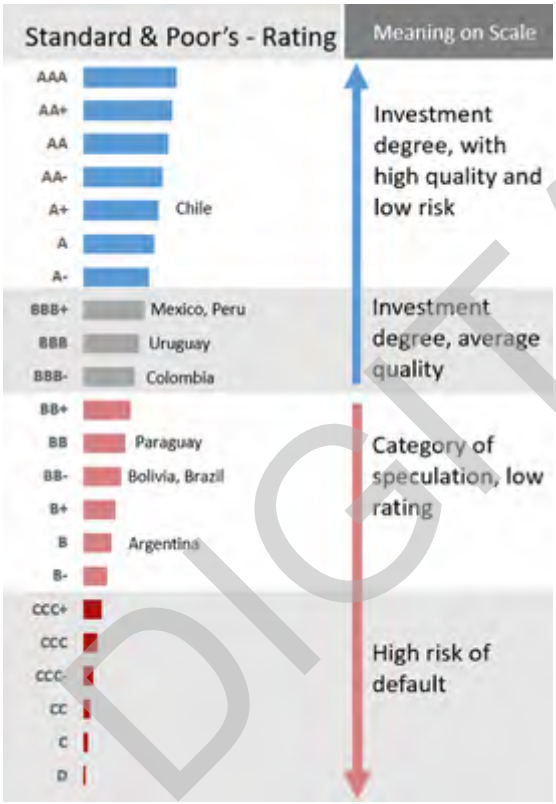
O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:



Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812



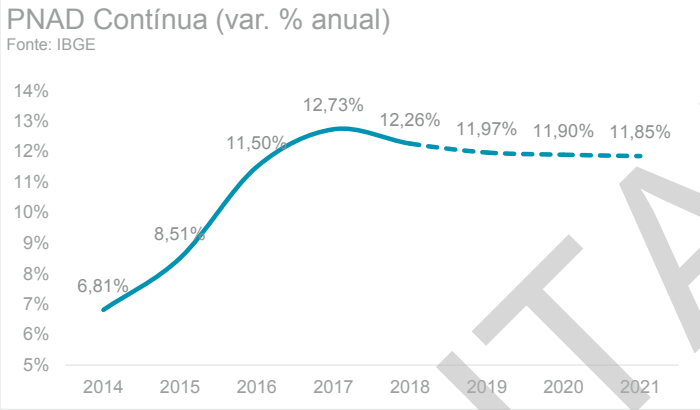
Mercado de trabalho

O mercado de trabalho apresentou em 2017, a maior taxa de desemprego já registrada (12,7%). Após este ápice a curva voltou a cair e o desemprego fechou 2018 em 12,2%. Porem contra as expectativas que foram construídas no início de 2019 de que a curva de desemprego continuasse a cair, o primeiro trimestre de 2019 fechou com uma taxa de 12,7% novamente, voltando aos patamares de 2017.

Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.

VIA DIGITAL

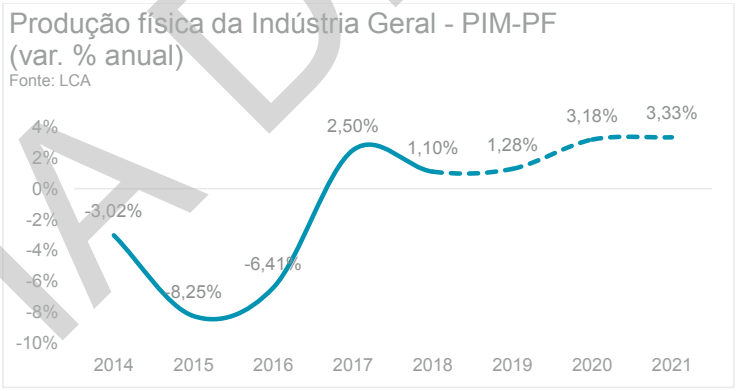
DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812



Atividade industrial

A atividade industrial é um dos principais indicadores relacionados à ocupação de galpões tanto no que se refere a produção como também a estocagem. A Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,1% em 2018.

No primeiro trimestre de 2019 a produção física apresentou um recuo de -2,2%. Porém as projeções para o final do ano ainda são de um crescimento em relação a 2018.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Projeções para a economia brasileira

Atividade Econômica

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PIB Real, %	0.5	-3.55	-3.31	1.06	1.11	1.06	2.49	2.88
Taxa de Desemprego, %	6.82	8.52	11.51	12.74	12.26	11.97	11.90	11.85
Empregos Brasil, #	152,714	-1,625,551	-1,371,363	-123,428	421,078	810,961	734,007	818,404
Empregos em Escritórios, #								
São Paulo	27,307	-35,588	-46,851	3,050	47,640	52,441	58,724	70,095
Rio de Janeiro	1,518	-34,311	-48,340	-12,304	2,374	9,259	10,959	16,493
Volume Varejo, %	2.23	-4.34	-6.25	2.09	2.28	2.51	4.90	4.75
Produção Industrial, %	-3.02	-8.24	-6.41	2.49	1.09	1.28	3.17	3,32
IPCA, %	6.41	10.67	6.29	2.95	3.75	4.01	3.96	4.05
IGP-M, %	3.69	10.54	7.17	-0.52	7.54	6.49	4.82	4.55
IPA-M, % (60%)	2.13	11.19	7.63	-2.54	9.42	7.81	5.25	4.52
IPC-M, % (30%)	6.77	10.23	6.26	3.13	4.12	4.10	4.04	4.19
INCC-M, % (10%)	6.74	7.22	6.34	4.03	3.97	4.03	4.01	5.84
SELIC, %	11.75	14.25	13.75	7	6.50	5.50	6.50	8.25
R$/US$ (fim de período)	2.66	3.9	3.26	3.31	3.87	3,80	3,78	3,78
EMBI+ Brasil (fim de período)	259	523	328	240	276	290	324	331

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (maio/19)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Mercado de São Paulo

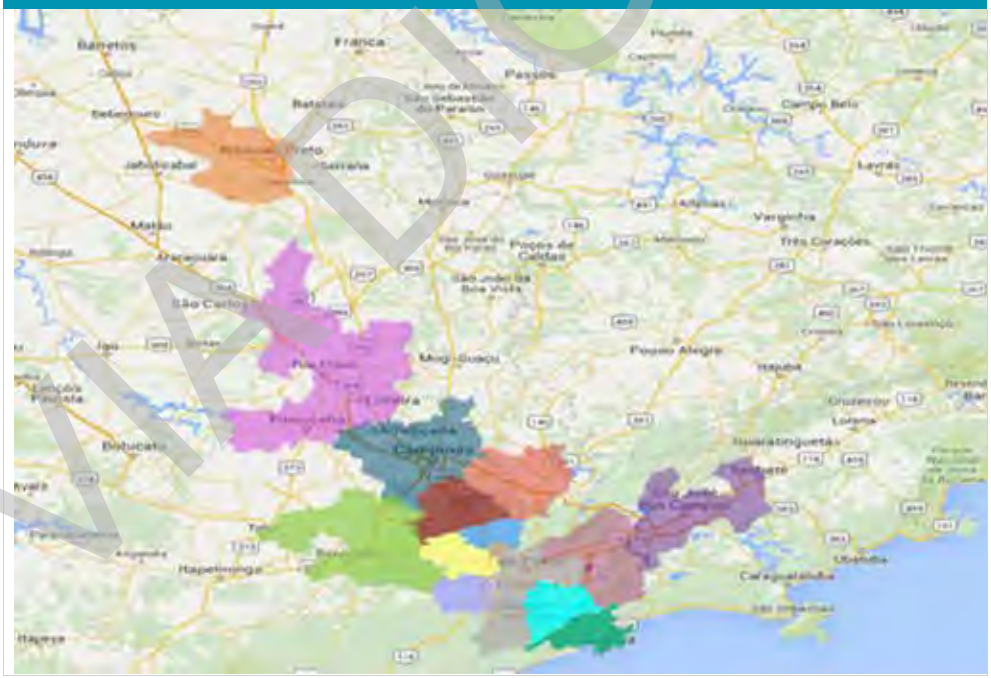
PANORAMA GERAL

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

ESTOQUE E VACÂNCIA

A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

ÁREA ADMINISTRATIVA

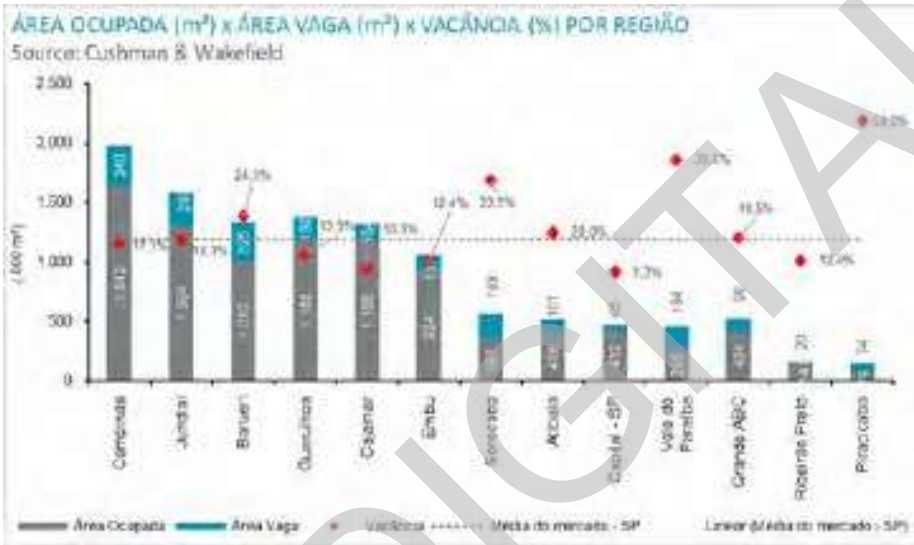


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas pelos mesmos.



No segundo trimestre de 2019, o mercado paulista registrou 11.496.776 m² construídos de condomínios logísticos. A Capital de São Paulo possui o quinto menor estoque (476.941 m² - o que equivale a 4,1% do estado). Apesar de possuir o Aeroporto de Congonhas, o município conta com diversas restrições ao tráfego de caminhões, o que dificulta as operações. Além do trânsito, que em horário de pico (apesar do rodízio de veículos) e em temporada de chuva, torna-se caótico. Outra causa provável que impede a construção de novos condomínios são os preços dos terrenos na cidade, que são muito altos devido a sua escassez. Atualmente a região conta com uma taxa de vacância de 9,3%, a menor média do mercado.

ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NO ESTADO

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vem postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação do estado de São Paulo poderemos observar um aumento do volume de novas entregas para 2019.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. Em mercados com entregas excessivas o nível de absorção explica eventuais desequilíbrios no setor ou auxilia a prever o tempo em que os espaços recém-entregues serão ocupados. A diminuição de novo estoque e a absorção líquida positiva, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. O segundo trimestre de 2019 permaneceu demonstrando resultados condizentes com esse cenário. A absorção líquida do ano foi de 333,6 mil m² (2019YTD), ao passo que ocorreu a entrega de 248,7 mil m² até o fechamento desse período.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram deixados para trás nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como "*flight to quality*", ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos, e mesmo assim, as taxas de absorção líquida continuam baixas. As empresas têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade. A absorção bruta até o segundo trimestre de 2019 foi de 595 mil m².

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

A partir de agora, o setor só tem a se beneficiar, visto que juros e inflação regrediram bastante, impactando diretamente no emprego e no padrão de compras das empresas. Confiança, principal driver de expansão de crédito para consumo e investimentos empresariais, tem aumentado de maneira consistente, tendo em vista, sobretudo, o cenário de recuperação que vem se desenhando atualmente.

ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO

A cidade de São Paulo é o polo comercial do estado e é o submarket com maior número de habitantes (12.176.866 – 26.8% da população da unidade federativas), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geográfica e Estatísticas (IBGE) para 2018.



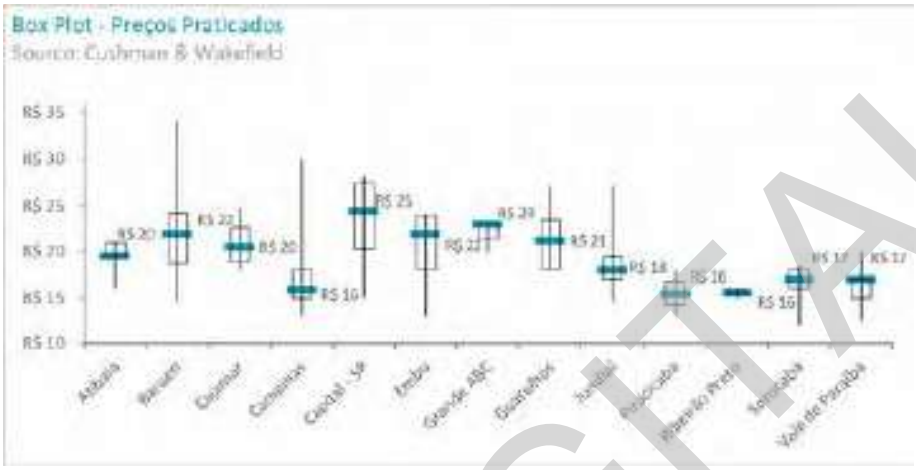
A capital do estado apresentou uma queda constante na taxa de vacância em todo o período analisado, indo de 13% em 2016 para 9,3% no segundo trimestre de 2019. A partir de 2017, a região registrou resultados positivos, que diminuíram a vacância. Além de não receber empreendimentos novos desde 2017, pois possui poucos terrenos disponíveis para construção e os que existem detém preços elevados. Até o segundo trimestre de 2019, a absorção líquida permaneceu positiva em 6,15 mil m² e a tendência é aumentar de forma menos expressiva até o final do ano.

PREÇOS PRATICADOS

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos, de maneira que as informações a seguir devem ser consideradas estimativas dos preços efetivamente transacionados, após um período de negociações entre locadores e locatários.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. A capital de São Paulo apresenta uma amplitude grande nos preços praticados, com uma mediana de R$ 25/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R$ 18,92/m².

CONCLUSÃO

Apesar do declínio do mercado logístico frente à atual situação do país, os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo tendem a sofrer menos impactos devido à sua proximidade com os principais centros de consumo do país. Ainda assim, a cautela na entrega de novos empreendimentos tem sido uma ferramenta importante na tentativa de controlar o aumento da taxa de vacância, que apesar disso se encontra em alta na maior parte dos mercados do Estado. A tendência é que o mercado logístico reaja ao momento de recuperação do país como um todo e, com isso, volte a entregar novos empreendimentos e manter as taxas de absorção em níveis elevados.

A capital do estado apesar do aumento considerável em 2016, apresenta a menor taxa de vacância de São Paulo. Sem receber nenhuma entrega de novos empreendimentos desde 2017, até o segundo trimestre de 2019 a região registrou um volume positivo de absorção líquida, diminuindo a vacância para 9,3%. É um cenário que possivelmente deve permanecer, pois não há tantos terrenos para construção de empreendimentos novos que poderiam elevar a taxa de vacância.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 400,00 e R$ 1.156,97/m², com áreas variando entre 5.270,00 m² e 79.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 11,20/m² e R$ 27,00/m² com áreas variando entre 1.200,00 m² e 16.012,50 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

O avaliando se posiciona em uma condição boa perante o mercado, pois se situa em uma localização privilegiada, com face lateral para a Rodovia Anhanguera, facilitando a entrada em São Paulo e o acesso a outros municípios do estado e país; além disso possui uma área muito grande a ser aproveitada e um contrato de prazo médio com um inquilino considerado bom.

Importante ressaltar que a topografia do terreno é irregular e impede o nivelamento de suas construções; além de ter uma área de proteção permanente considerável que não pode ser alterada o que pode afetar a atratividade do avaliando.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 100.000,00 m²;
- Área permeável: 26.673,24 m²;
- Área de preservação permanente (APP): 1.950,00 m²;
- Acesso: Através da Estrada Turística do Jaraguá;
  O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidencias do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é boa - aclive até 10%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Com exceção das áreas com restrição de uso descritas acima, não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

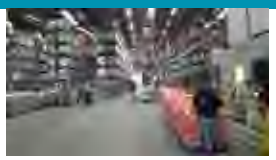
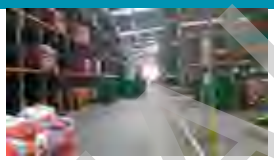
OBS.: A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Descrição das construções e benfeitorias

Bresco – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

Itens	Características	
Composição	Térreo	Galpão logístico e câmaras frias
	Mezanino	Escritórios
Estrutura	Mista - concreto armado e metálica	
Fachada	Chapa metálica pintada e bloco de concreto pintado com tinta látex	
Esquadrias	Vidro fixo	
Cobertura	Telha metálica	
Circulação Vertical	Escadas metálicas	
Ar condicionado	Split e ar condicionado de janela	
Iluminação	Natural através de telhas translúcidas e LED	
Segurança Contra Incêndio	Extintores e sprinklers	
Segurança Patrimonial	Segurança privada	
Pé direito (m)	10,00 m livres	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto de alta resistência	
Paredes	Divisórias de *drywall*	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	100.000,00	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Térreo	27.862,24	Planta com quadro de áreas
Câmaras Refrigeradas	3.150,00	
Marquises	2.404,05	
Guarita	135,09	
Cobertura de Autos	216,72	
Sanitário de Caminhoneiros	64,68	
Manutenção - AMP. (A)	206,12	
Casa de Bombas	19,50	
Bombeiros	55,61	
Subestação	120,40	
Mezaninos	1.140,52	
Rede de Tratamento	56,93	Quando de áreas (Tratadas como benfeitorias)
Tanque	78,54	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**35.510,40**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 15% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
Área Útil	71.376,76	1,00	71.376,76
Demais Áreas Com Restrição	26.673,24	0,15	4.000,99
Área de Preservação Permanente	1.950,00	0,15	292,50
TOTAL	**100.000,00**		**75.670,25**

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

VIA DIGITAL

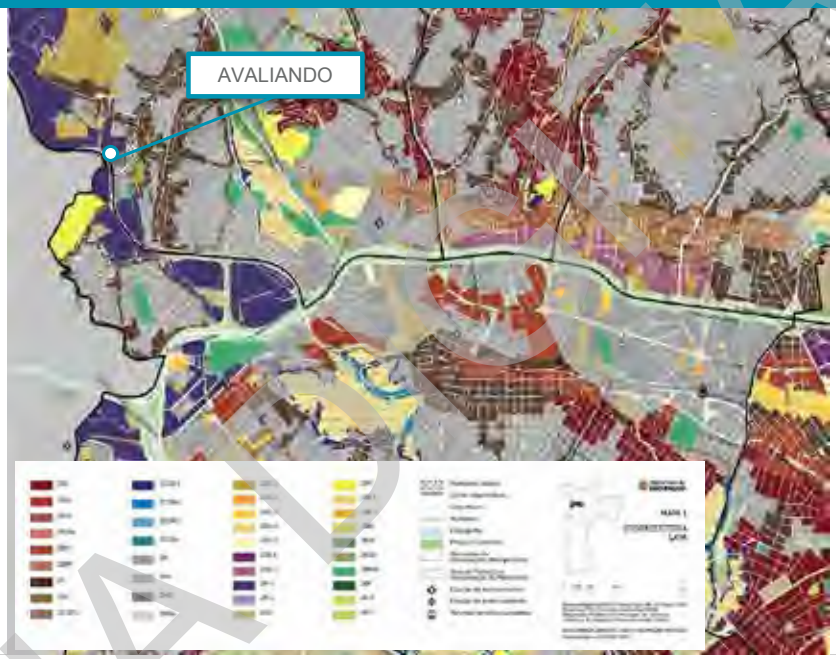
DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo são determinadas pela lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que "Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e Revoga a Lei nº 13.430/2002".

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZM – Zona Mista**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de São Paulo

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

VIABILIAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZM – Zona Mista

Usos:

Residenciais, especiais, comerciais e industriais de naturezas diversas que acompanham as siglas:

R1/R2h-1-3/R2v-1-3/EHIS/EHMP/nRa-1-5/nR1-1-16/nR2-1-15/nR3-1-9/Ind-1a-1-7/Ind-1b-1-8.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,70; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 2,00, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 2,00 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura e São Paulo.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto." (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização." (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis." (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos." (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, com base no Valor de Mercado para Locação determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para determinação do **Valor de Mercado para Venda**. Para aferição do valor optamos pelo "Método Evolutivo".

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \frac{(Área\ do\ Elemento\ Comparativo)^{1/4\ ou\ 1/8}}{Área\ do\ Avaliando}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

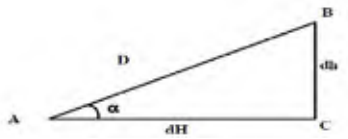
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Necessitando de reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre necessitando de reparos simples a importantes
c	Regular	g	Necessitando de reparos importantes
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	h	Entre necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
		i	Edificação sem valor

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Bresco GPA-SP
Valor Unitário (R$/m²)	26,21
Área CONSTRUÍDA	35.510,40
Valor de Mercado para Locação (R$)	**931.000,00**

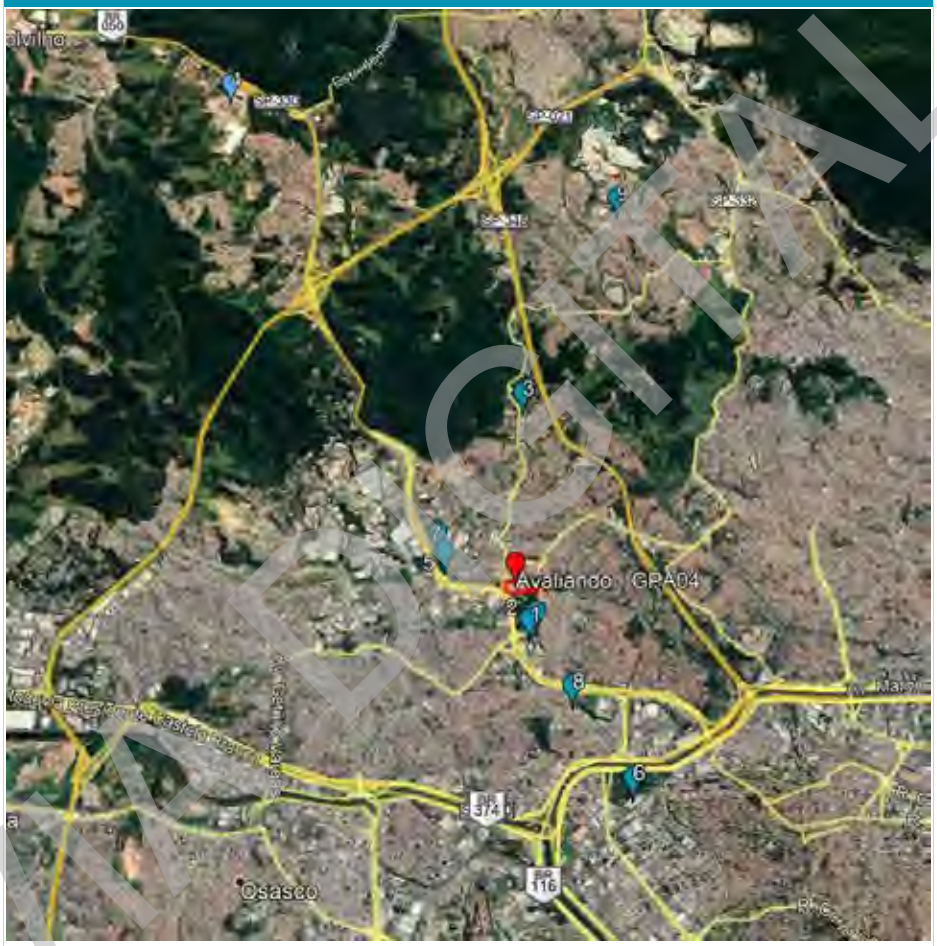
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de mercado para locação para galpão do imóvel em estudo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VERSÃO DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Jerônimo Téles Júnior, São Paulo/SP, distante aproximadamente 900 metros do avaliando, possui 4.407,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,88/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 24,12/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua Jerônimo Téles Júnior, São Paulo/SP, distante aproximadamente 800 metros do avaliando, possui 3.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,33/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 26,80/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 3 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Estrada Turística do Jaraguá 2772, Vila Jaraguá, São Paulo/SP, distante aproximadamente 3,6 km do avaliando, possui 5.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 11,20/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 21,83/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Pista Lateral, São Paulo/SP, distante aproximadamente 9,4 km do avaliando, possui 16.012,50 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 21,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 24,94/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Anhanguera, 16950 - Vila Jaguara, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1,4 km do avaliando, possui 1.200,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 20,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 27,46/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade denominada EPVL localiza-se na EPVL Rua Major Paladino, 128, São Paulo/SP, distante aproximadamente 3,6 km do avaliando, possui 1.477,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 27,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 27,62/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 9 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812



Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Rua Robert Bosch, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1,1 km do avaliando, possui 4.350,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 20,69/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 28,80/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 8

A propriedade localiza-se na Rua Dom Pedro Henrique de Orleans e Bragança, São Paulo/SP, distante aproximadamente 2,1 km do avaliando, possui 2.600,0 0m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 22,88/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 28,30/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812



Amostra Nº 9

A propriedade localiza-se na Rua Salverio Valente, São Paulo/SP, distante aproximadamente 6,1 km do avaliando, possui 12.132,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 25,99/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO									
	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	GPA04 Estrada Turística do Jaraguá, 50, São Paulo/SP	100.000,00	230,00	35.510,40	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS									
1	Rua Jerônimo Téles Júnior, São Paulo/SP	5.000,00	0,00	4.407,00	70.000,00	15,88	Imobiliária Grupo Chiarati	Lopes	(11) 3979-5900 (11) 94747-5777
2	Rua Jerônimo Téles Júnior, São Paulo/SP	3.000,00	0,00	3.000,00	55.000,00	18,33	Retha Imóveis	Samanta	(11) 4777-9800
3	Estrada Estrada Turística do Jaraguá 2772, Vila Jaraguá, São Paulo/SP	12.000,00	0,00	5.000,00	56.000,00	11,20	Acácia Imobiliária	Rosangela	(11) 3834-7477
4	Rua Pista Lateral, São Paulo/SP	650.000,00	0,00	16.012,50	336.262,50	21,00	Serbom	José Luis da Lavra	(11) 3912-6411
5	Rodovia Anhanguera, 16950 - Vila Jaguara, São Paulo/SP	20.500,00	0,00	1.200,00	24.000,00	20,00	União Brokers	Jussara	(11) 2528-3093
6	EPVL Rua Major Paladino, 128, São Paulo/SP	39.576,00	0,00	1.477,00	39.879,00	27,00	Corretor	Felipe Silva	(11) 3755-3030
7	Rua Robert Bosch, São Paulo/SP	13.000,00	0,00	4.350,00	90.000,00	20,69	Pablo Galpões	Fábio	(11) 94012-4896 (11) 98170-8000
8	Rua Dom Pedro Henrique de Orleans e Bragança, São Paulo/SP	3.000,00	0,00	2.600,00	59.500,00	22,88	Martinelli Imobiliária	Gilma	(11) 3585-5000 (11) 99926-3555
9	Rua Salverio Valente, São Paulo/SP	0,00	0,00	12.132,00	181.990,00	15,00	Gonçalves & Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda	Carlos	(19) 98820-0767

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO								
	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,95	1,12 Pior	0,97 Melhor	1,03 Pior	1,47 Pior	24,12	24,12	1,60
2	0,95	1,06 Pior	0,97 Melhor	1,03 Pior	1,47 Pior	26,80	26,80	1,54
3	0,95	1,12 Pior	1,11 Pior	1,35 Pior	1,47 Pior	21,83	21,83	2,05
4	0,95	1,00 Similar	1,00 Similar	1,25 Pior	1,00 Similar	24,94	24,94	1,25
5	0,95	1,00 Similar	0,97 Melhor	1,00 Similar	1,47 Pior	27,46	27,46	1,45
6	0,95	1,06 Pior	1,04 Pior	0,97 Melhor	1,00 Similar	27,62	27,62	1,08
7	0,95	1,00 Similar	1,16 Pior	1,00 Similar	1,31 Pior	28,80	28,80	1,47
8	0,95	1,12 Pior	0,97 Melhor	1,00 Similar	1,21 Pior	28,30	28,30	1,30
9	0,95	1,06 Pior	1,09 Pior	1,46 Pior	1,21 Pior	25,99	25,99	1,82
					Média	**26,21**	**26,21**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Bresco GPA-SP			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 19,11			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	34,07	Limite Superior	27,25
Limite Inferior (-30%)	18,34	Limite Inferior	25,16
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	9	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	8%
		Desvio Padrão	2,24
		Distri. "t" Student	1,40
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**26,21**	Número de Elementos Após Saneamento	9
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,09
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**26,21**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do Valor de Mercado para Venda do terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. Para a homogeneização dos valores unitários de terreno utilizamos os fatores descritos na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R$/ m²)	934,75
Área Equivalente(m²)	75.670,25
Unitário Médio - Área Total (R$/ m²)	707,33
Área Total(m²)	100.000,00
Valor de Mercado para Venda (R$)	**70.732.871,07**

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de mercado para venda de terreno do imóvel avaliando.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida das Nações Unidas , São Paulo/SP, distante aproximadamente 3,5 km do avaliando, possui 17.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.117,65/m². O preço ajustado é R$ 1.009,68/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Kennedy, São Paulo/SP, distante aproximadamente 3,1 km do avaliando, possui 21.337,00 m² de área total. A área construída é de 11.782,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-12 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.968,41/m². O preço ajustado é R$ 1.071,22/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Robert Bosch, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 13.000,00 m² de área total. A área construída é de 4.350,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.538,46/m². O preço ajustado é R$ 1.023,23/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, 1279 - Osasco/SP, distante aproximadamente 1,6 km do avaliando, possui 5.270,00 m² de área total. A área construída é de 8.000,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-15 - Zona de Uso Exclusivamente Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 2.846,30/m². O preço ajustado é R$ 667,43/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Estrada Ariam, Osasco/SP, distante aproximadamente 2,2 km do avaliando, possui 15.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZR1-1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 400,00/m². O preço ajustado é R$ 619,63/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Avenida Panorâmica, Osasco/SP, distante aproximadamente 3,3 km do avaliando, possui 49.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEIS-1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 755,10/m². O preço ajustado é R$ 804,74/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812



Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Via Anhanguera, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1,1 km do avaliando, possui 28.295,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 989,57/m². O preço ajustado é R$ 1.032,21/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO													
	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	GPA04 Estrada Turística do Jaraguá, 50, São Paulo/SP	100.000,00	1.950,00	26.673,24	75.670,25	35.510,40	Zm	-		-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1	Avenida das Nações Unidas , São Paulo/SP	17.000,00	0,00	0,00	17.000,00	0,00	ZPI-I	19.000.000,00	0,00	1.117,65	Proprietário	Hugo Albert Trevizan	(11) 98796-6977
2	Avenida Presidente Kennedy, São Paulo/SP	21.337,00	0,00	0,00	21.337,00	11.782,00	ZI-12	42.000.000,00	17.344.525,73	1.155,53	Bamberg BrasilBrokers	Silvia	(11) 5522-8000
3	Rua Robert Bosch, São Paulo/SP	13.000,00	0,00	0,00	13.000,00	4.350,00	ZPI-I	20.000.000,00	4.959.351,63	1.156,97	Pablo Galpões	Fábio	(11) 94012-4896 (11) 98170-8000
4	Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, 1279 - Osasco/SP	5.270,00	0,00	0,00	5.270,00	8.000,00	ZI-15 - Zona de Uso Exclusivamente Industrial	15.000.000,00	12.245.292,95	522,71	Conquistha Imóveis	Douglas	(11) 3593-6177
5	Estrada Ariam, Osasco/SP	15.000,00	0,00	0,00	15.000,00	0,00	ZRI-1	6.000.000,00	0,00	400,00	Dimas Aparecido Theodoro Imóveis	Dimas	(11) 4861-0776
6	Avenida Panorâmica, Osasco/SP	49.000,00	0,00	0,00	49.000,00	0,00	ZEIS-1	37.000.000,00	0,00	755,10	Nova Romana Imóveis	Angelo	(11) 96170-8595
7	Via Anhanguera, São Paulo/SP	28.295,00	0,00	0,00	28.295,00	0,00	ZPI-I	28.000.000,00	0,00	989,57	Brasil Brokers	Gustavo	(11) 2121-7244

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA									
	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,85	1,00 Similar	0,83 Menor	0,95 Melhor	1,00 Similar	1,29 Pior	1.009,68	1.009,68	1,06
2	0,85	1,00 Similar	0,85 Menor	0,90 Melhor	0,95 Melhor	1,38 Pior	1.071,22	1.071,22	1,09
3	0,85	1,00 Similar	0,80 Menor	1,00 Similar	0,95 Melhor	1,29 Pior	1.023,23	1.023,23	1,04
4	0,85	1,06 Pior	0,72 Menor	1,38 Pior	0,95 Melhor	1,38 Pior	667,43	667,43	1,50
5	0,85	1,06 Pior	0,82 Menor	1,38 Pior	1,06 Pior	1,50 Pior	619,63		1,82
6	0,85	1,06 Pior	0,95 Menor	1,29 Pior	1,06 Pior	0,90 Melhor	804,74	804,74	1,25
7	0,85	1,00 Similar	0,88 Menor	1,00 Similar	1,06 Pior	1,29 Pior	1.032,21	1.032,21	1,23
						Média	**889,73**	**934,75**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 871,08			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	1.156,65	Limite Superior	1.031,88
Limite Inferior (-30%)	622,81	Limite Inferior	837,62
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	7	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	21%
		Desvio Padrão	161,20
		Distri. "t" Student	1,48
		Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,17
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**889,73**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**934,75**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**70.732.871,07**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Determinação do Valor das Construções

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 1,10 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente à sua reprodução, com um acréscimo de 10% (vinte por cento). Ou seja, consideramos o "benefício da coisa feita" dado que o imóvel se encontra em importante região dentro do perímetro urbano de São Paulo e pronto para utilização.

Caso a empresa ocupante queria utilizar um imóvel semelhante, haveria necessidade de:

i) Encontrar um terreno do mesmo porte na mesma região com potencial construtivo que permitisse a construção de um imóvel semelhante (o que seria complicado em função da pouca disponibilidade) e construir um imóvel para utilização; ou seja, teria um tempo de pelo menos 10 a 12 meses até sua efetiva utilização; ou

ii) Locar/Adquirir um imóvel (galpão) com as mesmas especificações na mesma localização, o que também é difícil em função da baixa disponibilidade.

Em resumo, entendemos que o imóvel, se colocado no mercado, conseguiria ser transacionado por um valor acima de seu custo de reposição.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

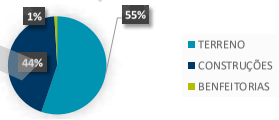
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
GPA04 Estrada Turística do Jaraguá, 50, São Paulo/SP	100.000,00	707,33	70.732.871,07

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JUNHO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Térreo	27.862,24	2.2.2 Galpão SimplesL.SUP.	1,27	1.415,15	1.794,41	11,00	b	60,00	1,00	0,91	49.996.287,65	45.543.613,83
Câmaras Refrigeradas	3.150,00	2.2.4 Galpão SuperiorL.SUP.	1,87	1.415,15	2.649,16	11,00	b	80,00	1,00	0,94	8.344.856,52	7.803.089,24
Marquises	2.404,05	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.415,15	687,76	11,00	b	30,00	1,00	0,77	1.653.416,40	1.277.002,27
Guarita	135,09	2.1.3.1 Escritório Médio s/ ElevadorMÉDIA	1,66	1.415,15	2.343,49	11,00	e	60,00	1,00	0,78	316.581,85	248.241,01
Cobertura de Autos	216,72	3.1.2 Cobertura MédioL.SUP.	0,36	1.415,15	505,21	11,00	d	20,00	1,00	0,57	109.488,80	62.912,29
Sanitário de Caminhoneiros	64,68	2.1.3.1 Escritório Médio s/ ElevadorMÉDIA	1,66	1.415,15	2.343,49	11,00	e	60,00	1,00	0,78	151.576,83	118.855,79
Manutenção - AMP. (A)	206,12	1.2.3 Casa EconômicoL.SUP.	1,22	1.415,15	1.727,90	11,00	e	70,00	1,00	0,80	356.154,37	283.367,20
Casa de Bombas	19,50	3.1.2 Cobertura MédioMÉDIA	0,29	1.415,15	414,64	11,00	d	20,00	1,00	0,57	8.085,46	4.645,91
Bombeiros	55,61	3.1.2 Cobertura MédioMÉDIA	0,29	1.415,15	414,64	11,00	c	20,00	1,00	0,60	23.058,07	13.912,37
Subestação	120,40	2.1.3.1 Escritório Médio s/ ElevadorMÉDIA	1,66	1.415,15	2.343,49	11,00	c	60,00	1,00	0,90	282.156,00	252.599,89
Mezaninos	1.140,52	2.2.1 Galpão EconômicoL.INF.	0,52	1.415,15	733,05	11,00	e	60,00	1,00	0,78	836.055,56	655.575,41
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	35.374,93										62.077.717,51	56.263.800,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Pavimentação asfáltica	m²	22.000,00	69,56	16,00	d	50,00	1,00	0,72	1.530.320,00	1.109.460,70
Rede de Tratamento	m²	58,93	505,56	11,00	c	50,00	1,00	0,84	29.792,65	25.144,46
Tanque	m³	78,54	505,56	11,00	c	50,00	1,00	0,84	39.706,68	33.511,72
VALOR DAS BENFEITORIAS									1.599.819,33	1.168.116,87



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	128.164.787,94
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	**1,10**
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	140.981.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	**3.985,00**
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	**1.410,00**

Em resumo, conforme pode ser observado acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando, considerando o **Método Evolutivo**, é de R$ 140.981.000,00 (Cento e Quarenta Milhões Novecentos e Oitenta e Um Mil Reais).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 12 anos, tendo em vista uma as finalidades do laudo: "determinação de valor justo para operação de mercado de capitais e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM", sendo esse período necessário para integrar o estudo de viabilidade do FII, no qual foi utilizado o fluxo de caixa resultante deste estudo.

Galpão

Na avaliação do condomínio foi utilizado um período de análise de 12 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em agosto de 2019 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de São Paulo e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Vigente: R$ 936.000,00/ mês, conforme *Rent Roll* fornecido pelo cliente;
- Aluguel Pro-rata: R$ 967.508,26/ mês, conforme informações do cliente;
- Vencimento do contrato: 01/08/2023;
- Área Locável: 35.510,40 m², conforme quadro de áreas;
- IPTU: Custo anual de R$ 795.424,00 (conforme guia fornecida pelo cliente, pertinente ao exercício de 2019);
- Valor de mercado de locação: R$ 26,21/m², conforme Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 75%;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 28 de junho de 2019 uma taxa de CAPM Real de 9,42% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
8,01%	9,42%	10,83%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 7,50% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 12º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 13º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos utilizamos a projeção da taxa de inflação do LCA Consultores. As taxas mencionadas acima representam retorno real.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (Reembolsável);
- CAPEX de investimento;
- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.

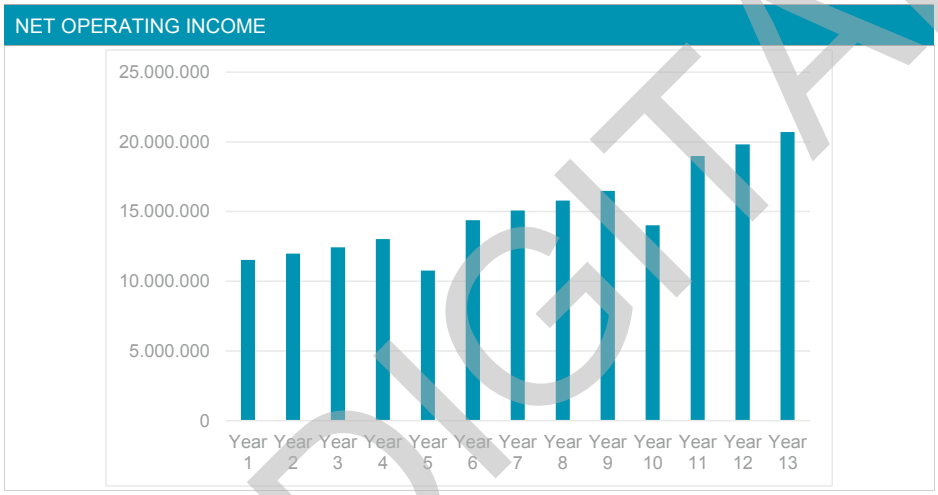
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do é de R$ 11.525.099,00, e de R$ 20.698.325,00 para o 13º ano. Os resultados dos anos 5 e 10 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 75% de chance de renovação dos contratos.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

For the Years Ending	Forecast Year 1 jul-2020	Forecast Year 2 jul-2021	Forecast Year 3 jul-2022	Forecast Year 4 jul-2023	Forecast Year 5 jul-2024	Forecast Year 6 jul-2025	Forecast Year 7 jul-2026	Forecast Year 8 jul-2027	Forecast Year 9 jul-2028	Forecast Year 10 jul-2029	Forecast Year 11 jul-2030	Forecast Year 12 jul-2031	Forecast Year 13 jul-2032	Forecast Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	11.610.099	11.610.099	11.610.099	11.610.099	14.032.515	14.039.045	14.039.045	14.039.045	14.039.045	17.942.799	18.723.550	18.723.550	18.723.550	190.742.539
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	-2.302.101	0	0	0	0	-3.120.592	0	0	0	-5.422.693
Free Rent	0	0	0	0	-584.960	0	0	0	0	-780.148	0	0	0	-1.365.108
Scheduled Base Rent	11.610.099	11.610.099	11.610.099	11.610.099	11.145.454	14.039.045	14.039.045	14.039.045	14.039.045	14.042.059	18.723.550	18.723.550	18.723.550	183.954.737
CPI Increases	0	470.209	1.005.367	1.594.509	4.286	554.737	1.242.232	1.955.428	2.654.215	461.676	542.983	1.381.077	2.255.628	14.122.348
Total Rental Revenue	11.610.099	12.080.308	12.615.466	13.204.608	11.149.740	14.593.782	15.281.277	15.994.472	16.693.260	14.503.735	19.266.532	20.104.627	20.979.178	198.077.085
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	795.424	839.411	888.433	942.538	835.891	1.061.535	1.126.501	1.192.514	1.260.845	1.111.224	1.410.544	1.492.073	1.578.315	14.535.248
Total Other Tenant Revenue	795.424	839.411	888.433	942.538	835.891	1.061.535	1.126.501	1.192.514	1.260.845	1.111.224	1.410.544	1.492.073	1.578.315	14.535.248
Total Tenant Revenue	12.405.523	12.919.719	13.503.898	14.147.146	11.985.632	15.655.317	16.407.778	17.186.986	17.954.105	15.614.960	20.677.076	21.596.700	22.557.493	212.612.333
Potential Gross Revenue	12.405.523	12.919.719	13.503.898	14.147.146	11.985.632	15.655.317	16.407.778	17.186.986	17.954.105	15.614.960	20.677.076	21.596.700	22.557.493	212.612.333
Effective Gross Revenue	12.405.523	12.919.719	13.503.898	14.147.146	11.985.632	15.655.317	16.407.778	17.186.986	17.954.105	15.614.960	20.677.076	21.596.700	22.557.493	212.612.333
Operating Expenses														
CAPEX	85.000	89.700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	174.700
FRA	0	0	174.151	174.151	210.488	210.586	210.586	210.586	210.586	269.142	280.853	280.853	280.853	2.512.835
IPTU	795.424	839.411	888.433	942.538	999.844	1.061.535	1.126.501	1.192.514	1.260.845	1.333.469	1.410.544	1.492.073	1.578.315	14.921.446
Total Operating Expenses	880.424	929.111	1.062.584	1.116.690	1.210.332	1.272.120	1.337.086	1.403.099	1.471.430	1.602.611	1.691.397	1.772.927	1.859.168	17.608.981
Net Operating Income	11.525.099	11.990.608	12.441.314	13.030.457	10.775.299	14.383.196	15.070.691	15.783.887	16.482.674	14.012.349	18.985.679	19.823.773	20.698.325	195.003.352
Leasing Costs														
Leasing Commissions	0	0	0	0	1.169.920	0	0	0	0	1.560.296	0	0	0	2.730.216
Total Leasing Costs	0	0	0	0	1.169.920	0	0	0	0	1.560.296	0	0	0	2.730.216
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	1.169.920	0	0	0	0	1.560.296	0	0	0	2.730.216
Cash Flow Before Debt Service	11.525.099	11.990.608	12.441.314	13.030.457	9.605.379	14.383.196	15.070.691	15.783.887	16.482.674	12.452.053	18.985.679	19.823.773	20.698.325	192.273.136
Cash Flow Available for Distribution	11.525.099	11.990.608	12.441.314	13.030.457	9.605.379	14.383.196	15.070.691	15.783.887	16.482.674	12.452.053	18.985.679	19.823.773	20.698.325	192.273.136
Property resale @ 7,75% p.a.												260.398.282		
Real rate NPV @ 7,50% a.a.	7,50%													
Inflation (IPCA)	3,91%	4,05%	4,43%	4,67%	4,65%	4,75%	4,70%	4,43%	4,31%	4,33%	4,35%	4,35%		
Present Value	10.344.867	9.648.088	8.943.580	8.351.026	5.488.940	7.322.332	6.838.385	6.398.588	5.976.175	4.037.010	5.502.995	72.615.513		
NPV	**151.467.500**													

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo:	ago-19	
Data Final do Fluxo:	jul-31	
Período do Fluxo:	12	ano
Área Locável Total (m²)	35.510,40	m²
Crescimento Real:		

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1,48	1,41	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43

Inflação nas Receitas:

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
4,05	4,43	4,67	4,65	4,75	4,70	4,43	4,31	4,33	4,35	4,35

PREMISSAS DE CONTRATO		
Inquilino:	GPA	
Início do Contrato:	01/08/2018	
Final do Contrato:	01/08/2023	
Carência – Renovação:	0	Meses
Aluguel Vigente:	R$ 936.000,00	/mês
Valor de Mercado para Locação:	R$ 26,21	RS/m² locável
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO		
Premissas de Mercado		
Probabilidade de Renovação:	75,00%	
Aluguel da Renovação:	R$ 26,21	RS/m² locável
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	6	meses
Carência Renovação:	2	meses
Comissão de Locação na Renovação:	1	mês de locação
DESPESAS		
IPTU:	R$ 795.424,00	p/m² privativo
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,50%	% Receita Base de Locação Programada
Capex	R$ 170.000,00	
PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto:	7,50%	ao ano
Taxa de Capitalização	7,75%	ao ano
Ano de Capitalização	2032	
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	

RESULTADOS		
VPL - Valor Presente Líquido:	151.467.500	R$
VPL/ÁREA:	4.265	VPL/ Área privativa

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Resumo de Valores

Para determinação do Valor de Mercado de Venda, adotamos o valor obtido no **Método da Capitalização da Renda** por Fluxo de Caixa Descontado, com base no Valor de Mercado para Locação obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: GPA CD04 Estrada Turística do Jaraguá, nº 50, São Paulo/SP

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Método Evolutivo	3.970,13	140.981.000,00
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado	**4.265,44**	**151.467.500,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Valor de Liquidação Forçada[2]

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1+i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 18 meses (atratividade alta) para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 10,50% a.a., com base na Selic atual (6,50% a.a.) e um risco adicional devido às condições do imóvel de 4,00% a.a. (atratividade alta).

Como pode ser observado, o desconto em relação ao **Valor de Mercado para Venda** é de 13,91%.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	151.467.500,00
Período de Exposição (anos)	1,50
Desconto (% a.a)	10,50%
Valor de Liquidação forçada (R$)	**130.399.534,28**

VIA DIGITAL

[2] Referências de tempo de exposição a mercado e spread de risco obtidas do Boletim Técnico Btec - 2016/005 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia): "Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos".

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 22 de julho de 2019:

GPA CD04 - Estrada Turística do Jaraguá, nº 50, São Paulo/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 151.468.000,00

(Cento e Cinquenta e Um Milhões Quatrocentos e Sessenta e Oito Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 4.265,44

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R$ 130.400.000,00

(Cento e Trinta Milhões e Quatrocentos Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 3.672,15

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos cinco classificações: Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo”, duas para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” (cálculo valor de terreno e valor de locação), uma para o cálculo das construções através do “Método da Quantificação de Custo” e outra para o cálculo do valor do imóvel através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”.

Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Método da Quantificação de Custo

Para a "Método da Quantificação de custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de terreno

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		22,97%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Comparativo de Locação de Galpão

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU I" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMATÓRIA			**7**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU I**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		7,97%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Sintética da conjuntura	1
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**14**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Premissas e “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

DocuSigned by: Pablo Prado 5DE0732A8B404C3...

Pablo Prado
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C8334DE...

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil DE5F58EAC568434...

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

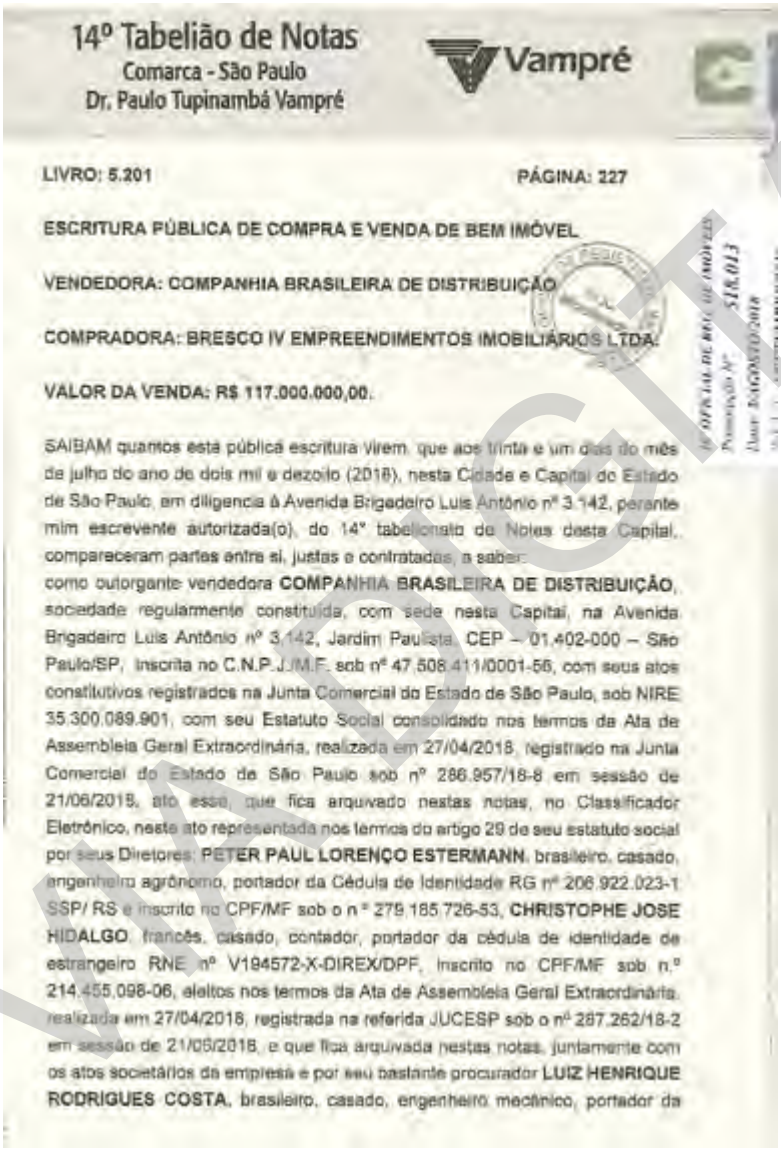
DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

- **Matrícula:**



14º Tabelião de Notas
Comarca - São Paulo
Dr. Paulo Tupinambá Vampré

Vampré

LIVRO: 5.201 PÁGINA: 227

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

VENDEDORA: COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO

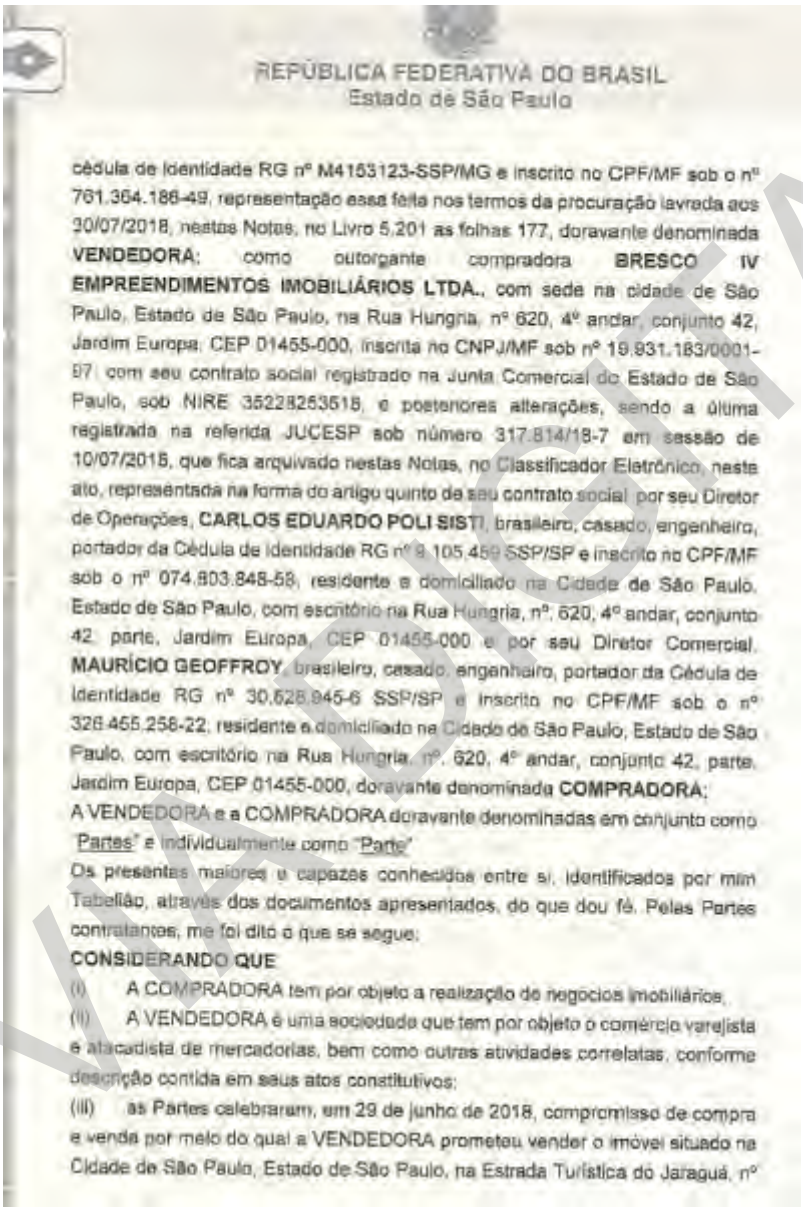
COMPRADORA: BRESCO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

VALOR DA VENDA: R$ 117.000.000,00.

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que aos vinte e um dias do mês de julho do ano de dois mil e dezoito (2018), nesta Cidade e Capital do Estado de São Paulo, em diligencia à Avenida Brigadeiro Luis Antônio nº 3.142, perante mim escrevente autorizada(o), do 14º tabelionato de Notas desta Capital, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber:
como outorgante vendedora **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, sociedade regularmente constituída, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Luis Antônio nº 3.142, Jardim Paulista, CEP – 01.402-000 – São Paulo/SP, inscrita no C.N.P.J./M.F. sob nº 47.508.411/0001-56, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE 35.300.089.901, com seu Estatuto Social consolidado nos termos da Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 27/04/2018, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 286.957/18-8 em sessão de 21/06/2018, ato esse, que fica arquivado nestas notas, no Classificador Eletrônico, neste ato representada nos termos do artigo 29 de seu estatuto social por seus Diretores: **PETER PAUL LORENÇO ESTERMANN**, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, portador da Cédula de Identidade RG nº 206.922.023-1 SSP/ RS e inscrito no CPF/MF sob o nº 279.185.726-53, **CHRISTOPHE JOSE HIDALGO**, francês, casado, contador, portador da cédula de identidade de estrangeiro RNE nº V194572-X-DIREX/DPF, inscrito no CPF/MF sob nº 214.455.098-06, eleitos nos termos da Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 27/04/2018, registrada na referida JUCESP sob o nº 287.262/18-2 em sessão de 21/06/2018, e que fica arquivada nestas notas, juntamente com os atos societários da empresa e por seu bastante procurador **LUIZ HENRIQUE RODRIGUES COSTA**, brasileiro, casado, engenheiro mecânico, portador da

MODELO

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

cédula de identidade RG nº M4163123-SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob o nº 761.364.186-49, representação essa feita nos termos da procuração lavrada aos 30/07/2018, nestas Notas, no Livro 5.201 as folhas 177, doravante denominada **VENDEDORA**; como outorgante compradora **BRESCO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.931.183/0001-97, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE 35228263518, e posteriores alterações, sendo a última registrada na referida JUCESP sob número 317.814/18-7 em sessão de 10/07/2018, que fica arquivado nestas Notas, no Classificador Eletrônico, neste ato, representada na forma do artigo quinto de seu contrato social por seu Diretor de Operações, **CARLOS EDUARDO POLI SISTI**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.105.459 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 074.803.848-58, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua Hungria, nº. 620, 4º andar, conjunto 42, parte, Jardim Europa, CEP 01455-000 e por seu Diretor Comercial, **MAURÍCIO GEOFFROY**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 30.628.945-6 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 328.455.258-22, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua Hungria, nº. 620, 4º andar, conjunto 42, parte, Jardim Europa, CEP 01455-000, doravante denominada **COMPRADORA**;

A VENDEDORA e a COMPRADORA doravante denominadas em conjunto como "Partes" e individualmente como "Parte"

Os presentes maiores e capazes conhecidos entre si, identificados por mim Tabelião, através dos documentos apresentados, do que dou fé. Pelas Partes contratantes, me foi dito o que se segue:

CONSIDERANDO QUE

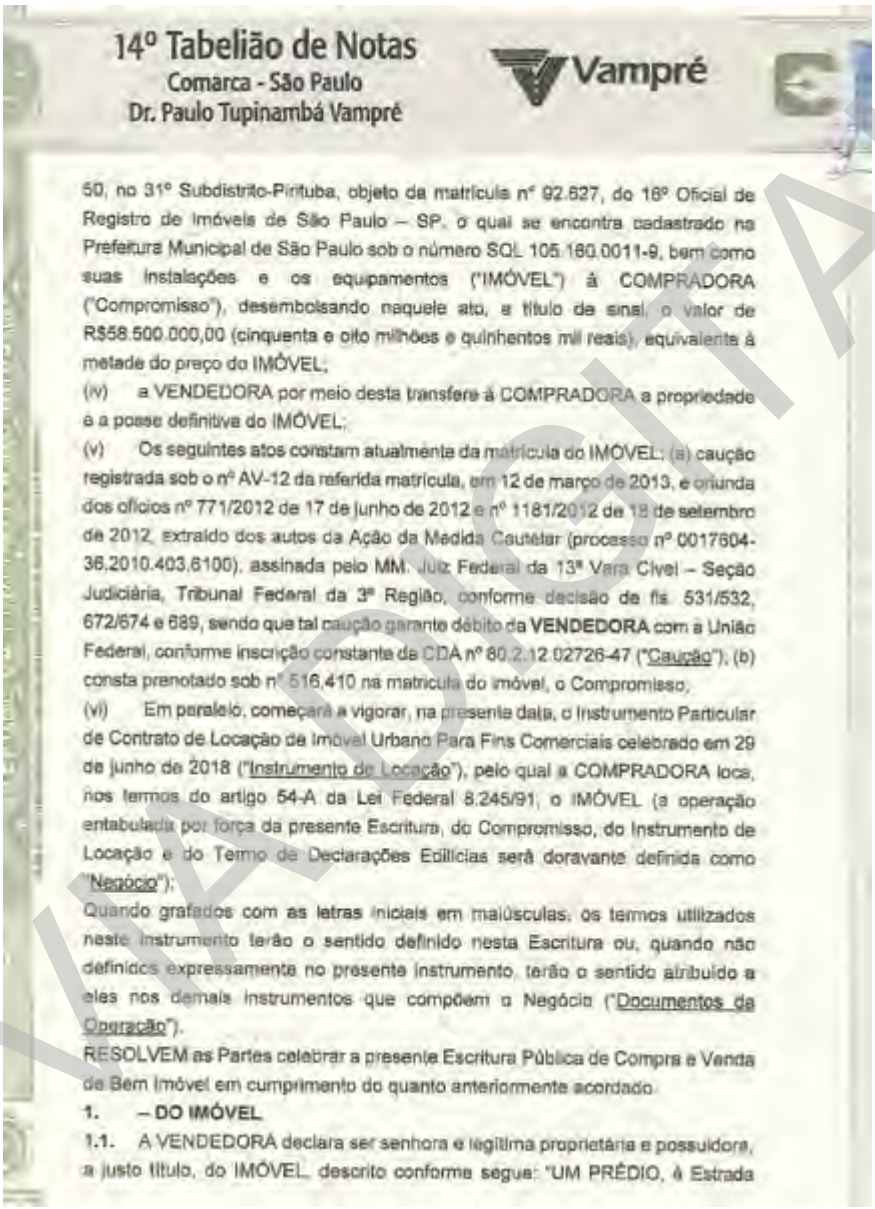
(i) A COMPRADORA tem por objeto a realização de negócios imobiliários;

(ii) A VENDEDORA é uma sociedade que tem por objeto o comércio varejista e atacadista de mercadorias, bem como outras atividades correlatas, conforme descrição contida em seus atos constitutivos;

(iii) as Partes celebraram, em 29 de junho de 2018, compromisso de compra e venda por meio do qual a VENDEDORA prometeu vender o imóvel situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Estrada Turística do Jaraguá, nº

WEB DRAFT

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812



14º Tabelião de Notas
Comarca - São Paulo
Dr. Paulo Tupinambá Vampré

Vampré

50, no 31º Subdistrito-Pirituba, objeto da matrícula nº 92.627, do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, o qual se encontra cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o número SQL 105.160.0011-9, bem como suas instalações e os equipamentos ("IMÓVEL") à COMPRADORA ("Compromisso"), desembolsando naquele ato, a título de sinal, o valor de R$58.500.000,00 (cinquenta e oito milhões e quinhentos mil reais), equivalente à metade do preço do IMÓVEL;

(iv) a VENDEDORA por meio desta transfere à COMPRADORA a propriedade e a posse definitiva do IMÓVEL;

(v) Os seguintes atos constam atualmente da matrícula do IMÓVEL: (a) caução registrada sob o nº AV-12 da referida matrícula, em 12 de março de 2013, e oriunda dos ofícios nº 771/2012 de 17 de junho de 2012 e nº 1181/2012 de 18 de setembro de 2012, extraído dos autos da Ação da Medida Cautelar (processo nº 0017604-36.2010.403.6100), assinada pelo MM. Juiz Federal da 13ª Vara Cível – Seção Judiciária, Tribunal Federal da 3ª Região, conforme decisão de fls. 531/532, 672/674 e 689, sendo que tal caução garante débito da **VENDEDORA** com a União Federal, conforme inscrição constante da CDA nº 80.2.12.02726-47 ("Caução"); (b) consta prenotado sob nº 516.410 na matrícula do imóvel, o Compromisso;

(vi) Em paralelo, começará a vigorar, na presente data, o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Comerciais celebrado em 29 de junho de 2018 ("Instrumento de Locação"), pelo qual a COMPRADORA loca, nos termos do artigo 54-A da Lei Federal 8.245/91, o IMÓVEL (a operação entabulada por força da presente Escritura, do Compromisso, do Instrumento de Locação e do Termo de Declarações Edilícias será doravante definida como "Negócio");

Quando grafados com as letras iniciais em maiúsculas, os termos utilizados neste instrumento terão o sentido definido nesta Escritura ou, quando não definidos expressamente no presente instrumento, terão o sentido atribuído a eles nos demais instrumentos que compõem o Negócio ("Documentos da Operação").

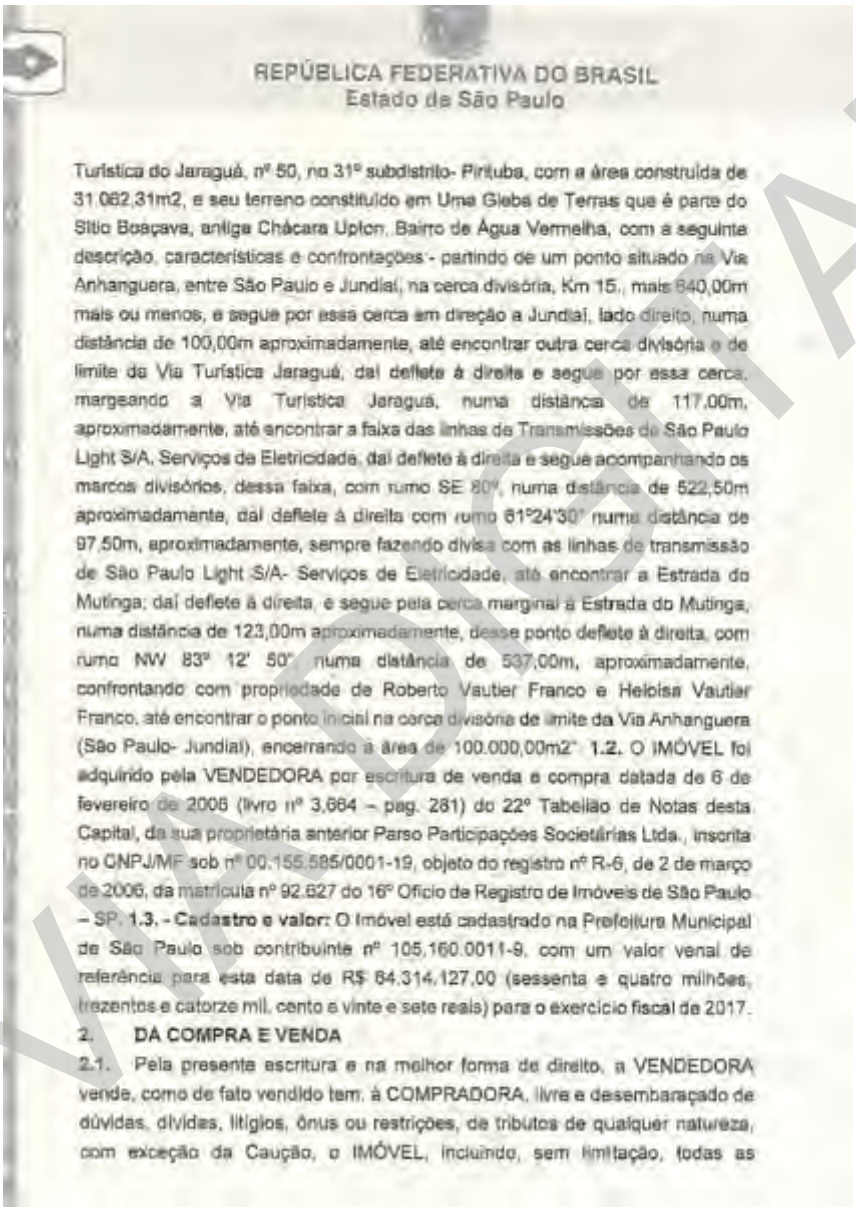
RESOLVEM as Partes celebrar a presente Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel em cumprimento do quanto anteriormente acordado.

1. – DO IMÓVEL

1.1. A VENDEDORA declara ser senhora e legítima proprietária e possuidora, a justo título, do IMÓVEL, descrito conforme segue: "UM PRÉDIO, à Estrada

VAZIO

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

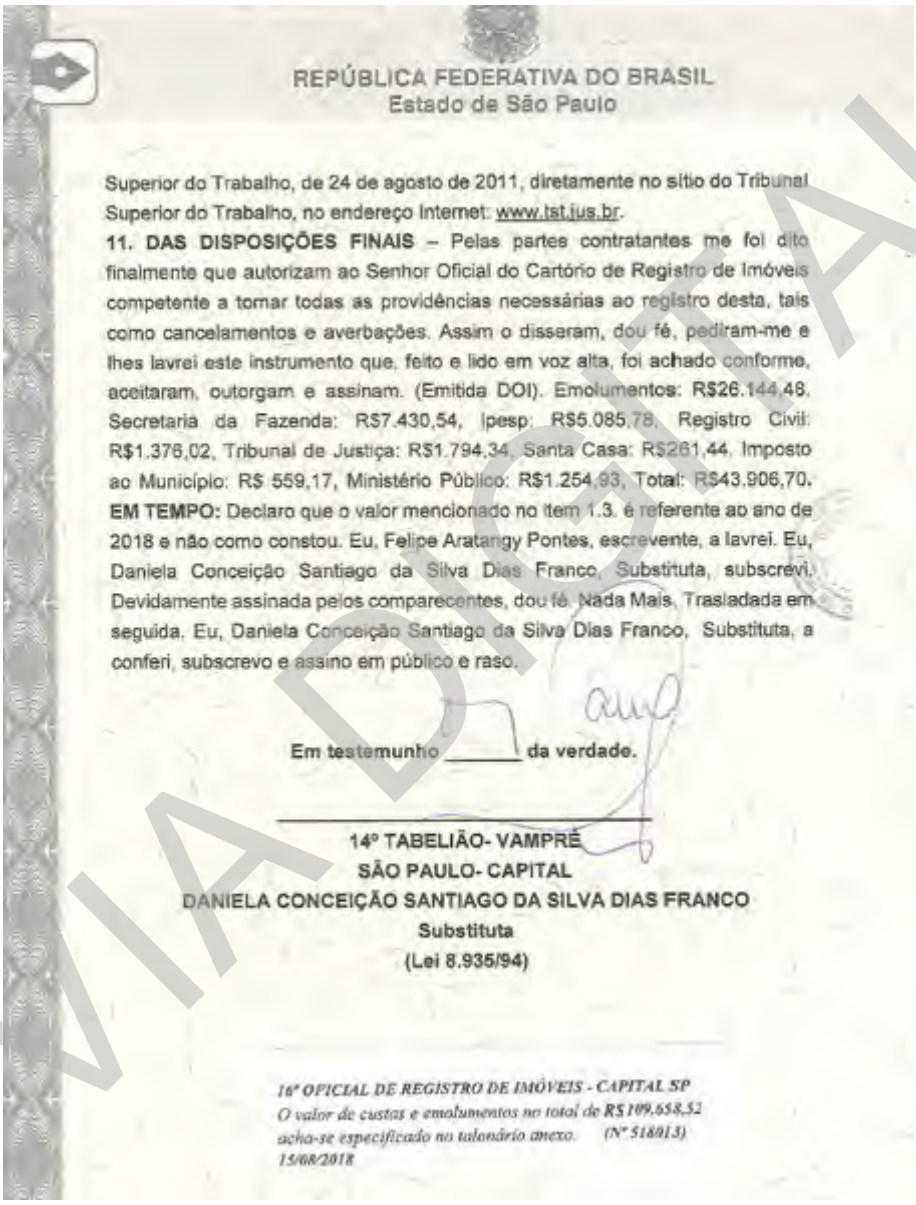
Turística do Jaraguá, nº 50, no 31º subdistrito- Pirituba, com a área construída de 31.062,31m2, e seu terreno constituído em Uma Gleba de Terras que é parte do Sítio Boaçava, antiga Chácara Upton, Bairro de Água Vermelha, com a seguinte descrição, características e confrontações:- partindo de um ponto situado na Via Anhanguera, entre São Paulo e Jundiaí, na cerca divisória, Km 15., mais 640,00m mais ou menos, e segue por essa cerca em direção a Jundiaí, lado direito, numa distância de 100,00m aproximadamente, até encontrar outra cerca divisória e de limite da Via Turística Jaraguá, daí deflete à direita e segue por essa cerca, margeando a Via Turística Jaraguá, numa distância de 117,00m, aproximadamente, até encontrar a faixa das linhas de Transmissões de São Paulo Light S/A, Serviços de Eletricidade, daí deflete à direita e segue acompanhando os marcos divisórios, dessa faixa, com rumo SE 80°, numa distância de 522,50m aproximadamente, daí deflete à direita com rumo 61°24'30" numa distância de 97,50m, aproximadamente, sempre fazendo divisa com as linhas de transmissão de São Paulo Light S/A- Serviços de Eletricidade, até encontrar a Estrada do Mutinga; daí deflete à direita, e segue pela cerca marginal a Estrada do Mutinga, numa distância de 123,00m aproximadamente, desse ponto deflete à direita, com rumo NW 83º 12' 50", numa distância de 537,00m, aproximadamente, confrontando com propriedade de Roberto Vautier Franco e Heloísa Vautier Franco, até encontrar o ponto inicial na cerca divisória de limite da Via Anhanguera (São Paulo- Jundiaí), encerrando a área de 100.000,00m2". **1.2.** O IMÓVEL foi adquirido pela VENDEDORA por escritura de venda e compra datada de 6 de fevereiro de 2006 (livro nº 3.664 – pag. 281) do 22º Tabelião de Notas desta Capital, da sua proprietária anterior Parso Participações Societárias Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.155.585/0001-19, objeto do registro nº R-6, de 2 de março de 2006, da matrícula nº 92.627 do 16º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo – SP. **1.3. - Cadastro e valor:** O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 105.160.0011-9, com um valor venal de referência para esta data de R$ 64.314.127,00 (sessenta e quatro milhões, trezentos e catorze mil, cento e vinte e sete reais) para o exercício fiscal de 2017.

2. DA COMPRA E VENDA

2.1. Pela presente escritura e na melhor forma de direito, a VENDEDORA vende, como de fato vendido tem, à COMPRADORA, livre e desembaraçado de dúvidas, dívidas, litígios, ônus ou restrições, de tributos de qualquer natureza, com exceção da Caução, o IMÓVEL, incluindo, sem limitação, todas as

VERSÃO FINAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Superior do Trabalho, de 24 de agosto de 2011, diretamente no sítio do Tribunal Superior do Trabalho, no endereço Internet: www.tst.jus.br.

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS – Pelas partes contratantes me foi dito finalmente que autorizam ao Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a tomar todas as providências necessárias ao registro desta, tais como cancelamentos e averbações. Assim o disseram, dou fé, pediram-me e lhes lavrei este instrumento que, feito e lido em voz alta, foi achado conforme, aceitaram, outorgam e assinam. (Emitida DOI). Emolumentos: R$26.144,48, Secretaria da Fazenda: R$7.430,54, Ipesp: R$5.085,78, Registro Civil: R$1.376,02, Tribunal de Justiça: R$1.794,34, Santa Casa: R$261,44, Imposto ao Município: R$ 559,17, Ministério Público: R$1.254,93, Total: R$43.906,70. **EM TEMPO:** Declaro que o valor mencionado no item 1.3. é referente ao ano de 2018 e não como constou. Eu, Felipe Aratangy Pontes, escrevente, a lavrei. Eu, Daniela Conceição Santiago da Silva Dias Franco, Substituta, subscrevi. Devidamente assinada pelos comparecentes, dou fé. Nada Mais. Trasladada em seguida. Eu, Daniela Conceição Santiago da Silva Dias Franco, Substituta, a conferi, subscrevo e assino em público e raso.

Em testemunho _____ da verdade.

14º TABELIÃO- VAMPRÉ
SÃO PAULO- CAPITAL
DANIELA CONCEIÇÃO SANTIAGO DA SILVA DIAS FRANCO
Substituta
(Lei 8.935/94)

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - CAPITAL SP
O valor de custas e emolumentos no total de R$109.658,52 acha-se especificado no talonário anexo. (Nº 518013)
15/08/2018

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

- **IPTU:**



01/02/2019 iptuslmp

Instruções para emissão deste boleto em sua impressora:
- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (ink jet) ou laser.
- Imprima o boleto em folha tamanho A4 (210x297 mm) ou Carta (216x279 mm) de cor branca.
- Utilize fonte padrão (letras pequenas).
- Configure as margens de impressão direita e esquerda para 10mm
- Corte nas linhas indicadas. "CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI"
- Não fure, dobre ou risque a região do código de barras.

LEIA AS INSTRUÇÕES

Imprimir Nova Pesquisa

Instruções para pagamento:
Vide campo de Outras Informações neste boleto.

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
IPTU/TAXAS - SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA

RECIBO

INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PREST.01
2019
79.542,40
105.160.0011-9
ES TURISTICA DO JARAGUA
N00050 VL JARAGUA
05161-000
111 01 5
03/02/2019
79.542,40 01/02/2019 09/02/2019

IPTU
DOC'TO. SIMPLIFICADO

230016911840
818900007951 424057011900 209230016916 184000199041

BANCO - DESTAQUE AQUI

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP
09/02/2019

INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
105.160.0011-9
79.542,40
IPTU
111 01 5
SF
01/02/2019
PREST.01
ES TURISTICA DO JARAGUA
N00050 VL JARAGUA
05161-000

- Pagar na rede bancária autorizada e casas lotéricas até a data de vencimento.
- Pagamento com atraso: multa de 0,33% ao dia até o limite de 20%, juros de 1% ao mês e atualização monetária.

IPTU
DOC'TO. SIMPLIFICADO

2A VIA INTERN. 01/02/2019 2019 01/01/2019 09/02/2019 79.542,40

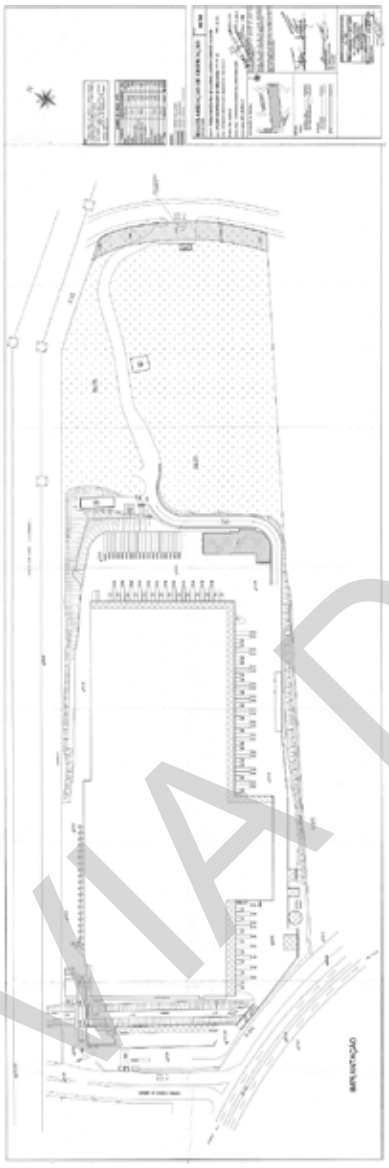
230016911840
818900007951 424057011900 209230016916 184000199041

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

- **Planta:**



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

- **Quadro de áreas:**

QUADRO DE ÁREAS (m^2)			
PAVIMENTO	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL
TÉRREO	31 012.24	–	31 012.24
MARQUISES	–	2 404.05	2404.05
GUARITA	81.71	53.38	135.09
COBERTURA DE AUTOS	–	216.72	216.72
SANITÁRIO DE CAMINHONEIROS	22.00	42.68	64.68
MANUTENÇÃO – AMP. (A)	69.62	136.50	206.12
REDE DE TRATAMENTO	–	56.93	56.93
TANQUE	–	78.54	78.54
CASA DE BOMBAS	–	19.50	19.50
BOMBEIROS	28.52	27.09	55.61
SUBESTAÇÃO	–	120.40	120.40
MEZANINOS	1 140.52	–	1 140.52
TOTAIS	32 354.61	3 155.79	35 510.40

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

- **Rent roll:**

#	Imóvel	Inquilino	Mês Base Aniversário	Aluguel Base (Jul/19)	Descontos	Carência	Aluguel Mensal Atual (Jun/19)	Aluguel Estabilizado (Jul/19)	Vencimento	Índice de Reajust	Tipo de Contrato
16	**GPA CD04 São Paulo**	GPA	8	R$ 936.000,00	R$ 0,00	n/a	R$ 936.000,00	R$ 967.508,26	ago/23	IPCA	Atípico nos primeiros 3 anos e 27 dias Típico no período restante até vencimento



seg 02/09/2019 16:37

FS

Felipe Sangalli Wellichan <felipew@bresco.com.br>

RES: RES: Carta Expectativa de Valor - Viracopos - AP-19-66032-900393c - Portfolio

To: William Gl

Cc: Benjamin Liang; Willian Shinhei Kuba; Icaro Teixeira; ABEL SILVA/BRA; Alan Constantino; Mauricio Itagyba; Daniell Melo; Rafael Fonseca; Jair Campoio Junior

You replied to this message on 04/09/2019 15:24.

William, obrigado pelo call de hoje.

Aproveitando que os laudos sairão com a data base de agosto, gostaria de atualizar 2 valores de locação que tiveram alteração com a virada do mês, ok?

GPA CD04
- Valor atualizado em agosto de 2019: de **R$ 936.000,00** para **R$ 967.508,26**

G1 (Viracopos)
- Locação em jul.19 de mais **6.806,00 m²** para a DHL
- Valor de locação de **R$ 109.548,00** com 12 meses de carência e desconto de **R$ 9.129,00** no segundo ano
- Prazo de locação de 60 meses

Ainda estamos terminando de rever Viracopos e Firmenich.
Portanto, se puder esperar para alterar o G1, por favor.

Abs,
Felipe

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

- **Planilha CAPEX**

INVESTIMENTOS 2019 - IMÓVEIS BRESCO - FUNDO 06/06/2019

Item	EMPREENDIMENTO	Descrição	Custo R$	Custo Bresco	Custo Associaçã	STATUS	OBSERVAÇÕES
3	**GPA 04**						
3.2		Recomposição da estrutura da viga premoldada danificada	50.000,00				
3.3		Recuperação da pavimentação externa	120.000,00				

- **Quadro de Áreas**

#	Imóvel	Inquilino	Área de Terreno Total	Área de Reserva Legal	APP	Área Locável	Área Locada
16	**GPA CD04 São Paulo**	GPA	98.349,00 m²	26.673,24 m²	1.950,00 m²	35.510,40 m²	35.510,40 m²

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 5209A20C-131F-4C9D-A6A1-7D8CF947E812

Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VERSÃO DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

CUSHMAN & WAKEFIELD



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário

FINALIDADE: Fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM

PROPRIEDADE: Galpão denominado “GPA CD06”, localizado na Av. Marginal Direita do Tietê, nº 342 - São Paulo/SP

DATA: 07 de agosto de 2019

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 07 de agosto de 2019.

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620 - 4º andar
0455-000 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do galpão logístico denominado "GPA CD06", situado na Av. Marginal Direita do Tietê, nº 342, São Paulo - SP.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 73 páginas. Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta"), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de julho de 2019:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
At.: Sr. Benjamin Liang.
Rua Hungria, 620 - 4º andar, conj. 42.
01455-000–São Paulo–SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda:	R$ 232.068.000,00 (Duzentos e Trinta e Dois Milhões e Sessenta e Oito Mil Reais)	R$/m² 4.316,38
Valor de Liquidação Forçada:	R$ 191.792.000,00 (Cento e Noventa e Um Milhões Setecentos e Noventa e Dois Mil Reais)	R$/m² 3.567,26

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by: Pablo Prado 5DE0732A8B404C3...

Pablo Prado
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C6334DE...

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil DE5F56EAC568434...

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Galpão logístico monousuário, imóvel urbano
Endereço:	Av. Marginal Direita do Tietê, nº 342, São Paulo - SP
Data da avaliação:	22 de julho de 2019
Data da inspeção:	08 de julho de 2019
Objetivo:	Determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada**
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-19-66032-900393e - Portfolio

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
Terreno:	Testada:	150,00 m (conforme estimado via Google Earth Pro)
	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Irregular
	Área:	58.836,00 m² (conforme matrícula)
	Descrição:	Trata-se de um imóvel logístico com algumas áreas de armazenagem refrigeradas e maior parte em armazenagem padrão (seco), ocupado pela empresa GPA.
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
GPA CD06:	Área Construída Total:	53.764,56 m² (conforme projeto)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente (análise física):	16 anos
	Vida Remanescente (análise física):	Entre 44 e 64 anos
	Vida Útil (critério para análise física):	Entre 60 e 80 anos
	Vida Remanescente (análise contábil):	44 anos
	Vida Útil (critério para análise contábil):	60 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	Através da Rodovia Anhanguera ou Marginal Tietê	
Vizinhança:	Predominantemente de galpões industriais e logísticos	
Infraestrutura logística:	A região conta com o Aeroporto de Congonhas a 19 km e Aeroporto Internacional de Guarulhos, a 34 km, além de possuir fácil acesso às rodovias Castelo Branco, Anhanguera e Bandeirantes, possuindo assim bom acesso à São Paulo e interior. A propriedade também se encontra a 131 km do Porto de Santos.	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	
DOCUMENTAÇÃO		
Registros:	16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital sob as matrículas nº 104.766, 104.767 e 104.768	
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 078.098.0002-7	
Outros:	Projeto com quadro de áreas, quadro de áreas, *Rent Roll* (informações dos contratos de locação)	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

ZONEAMENTO

Zona:	ZPI - Zona Predominantemente Industrial
Uso:	Industrial e residencial com restrição de unidades
Taxa de Ocupação:	70%
Coeficiente de aproveitamento:	Máximo de 1,50 vezes a área de terreno

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado na Vila Jaguará. Seu perfil ocupacional é composto por galpões, industriais e logísticos, e residências unifamiliares. Possui média densidade de ocupação, havendo alguns terrenos não desenvolvidos, que acreditamos ser por problemas judiciais ou de contaminação de solo. Detectamos imóveis transacionados para venda e locação próximos ao avaliando e poucos galpões de padrão alto disponíveis, sinalizando atividade e atratividade da região, porém não conseguimos ter acesso aos valores das transações.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões para locação comparáveis ao avaliando. Em termos de demanda, o mercado apresenta média atividade de transações de venda de terrenos. A região hoje passa por uma carência de galpões de padrão construtivo alto.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 989,57 até R$ 2.549,33 /m², com áreas variando entre 13.000,00 m² e 42.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 15,00/m² até R$ 27,00/m² com áreas variando entre 1.200,00m² e 16.012,50m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ A localização do imóvel é bastante privilegiada, tendo uma promocionalidade alta por ter uma frente grande para a Marginal Tietê; e ▪ O avaliando possui facilidade de acesso a rodovias importantes como Bandeirantes e Castelo Branco e às regiões de São Paulo através das marginais.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ O zoneamento do avaliando possui bastante restrições ao tipo de construção que pode ser desenvolvido no terreno, limitando seu potencial; e ▪ O terreno vizinho, antigamente era ocupado por uma indústria que pode ter contaminado o solo da região. Neste mesmo terreno está previsto no novo Plano Diretor um incinerador de lixo.

CONCLUSÃO DE VALORES

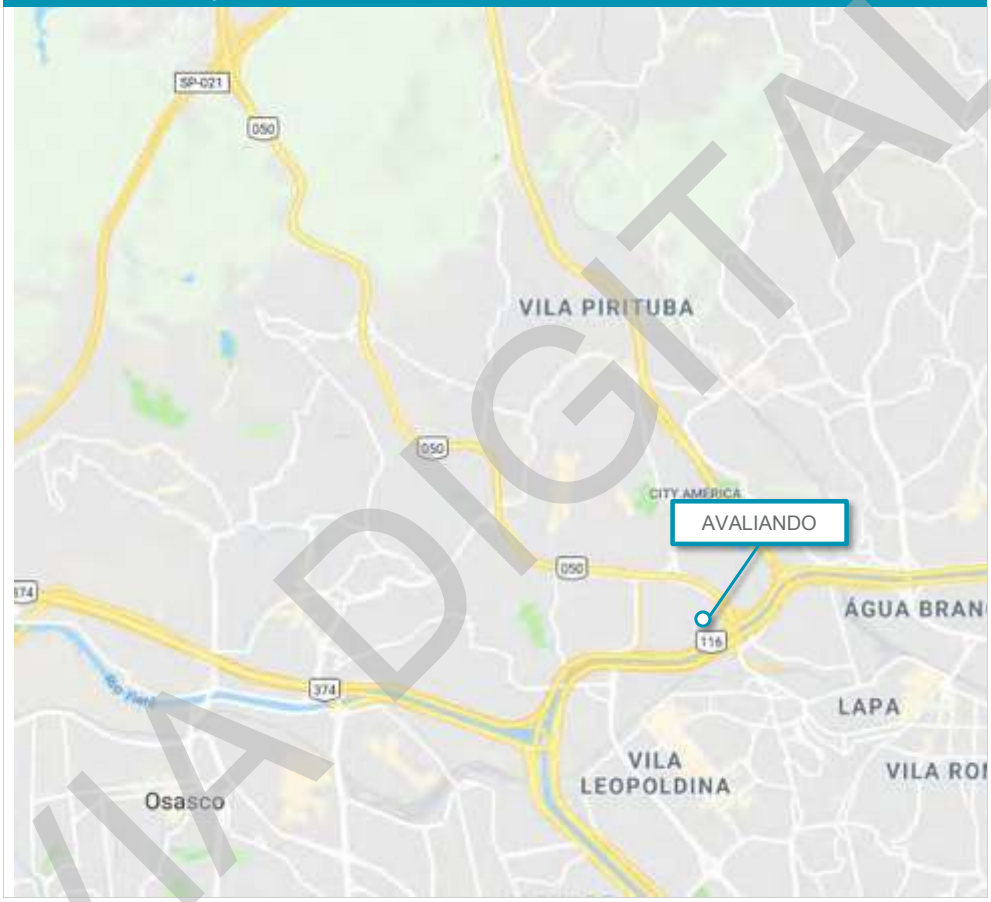
Valor de Mercado para Venda:	R$ 232.068.000,00 (Duzentos e Trinta e Dois Milhões e Sessenta e Oito Mil Reais)	R$/m² 4.316,38
Valor de Liquidação Forçada:	R$ 191.792.000,00 (Cento e Noventa e Um Milhões Setecentos e Noventa e Dois Mil Reais)	R$/m² 3.567,26

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

ACESSO PRINCIPAL



Fonte: Cushman & Wakefield

DOCAS

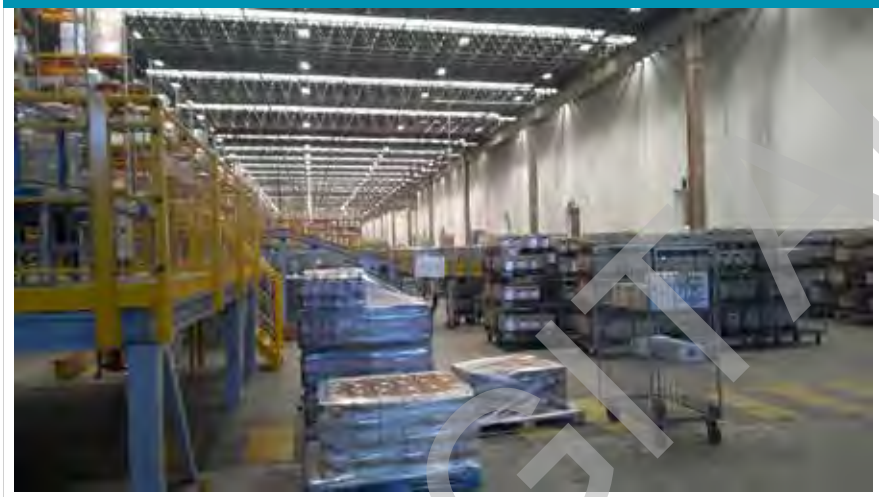


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

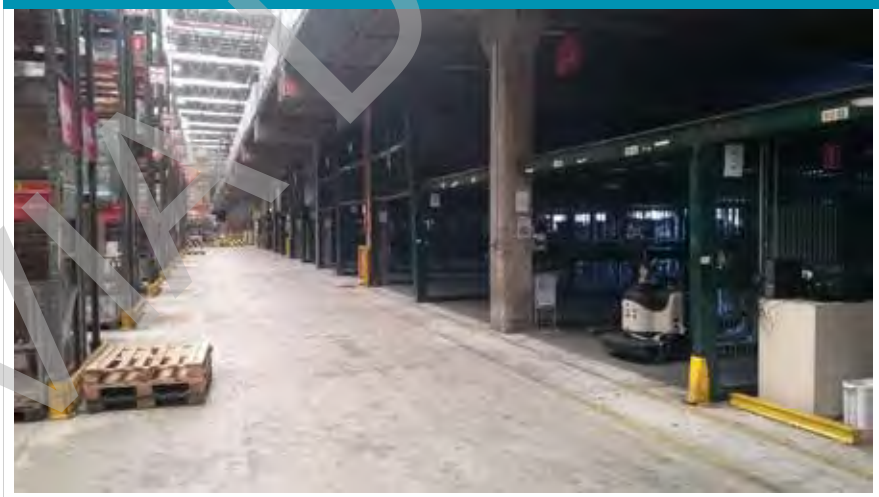
DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO COM MEZANINO

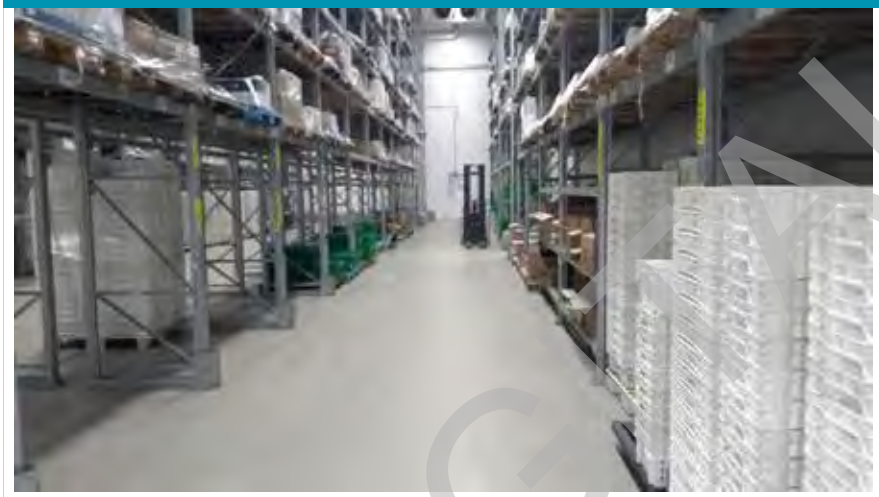


Fonte: Cushman & Wakefield

VERSÃO DIGITAL

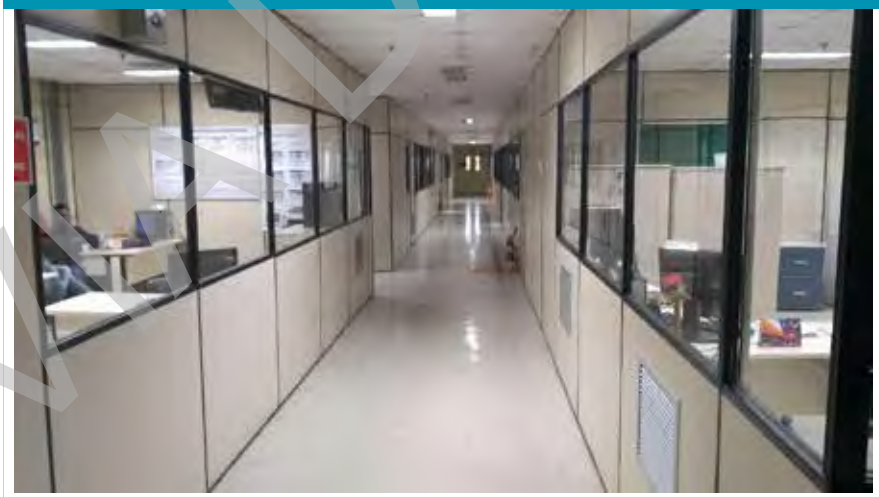
DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

GALPÃO – ÁREA REFRIGERADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA ADMINISTRATIVA



Fonte: Cushman & Wakefield

WEB DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE X
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
DOCUMENTAÇÃO 2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 3
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 4
ASPECTOS GERAIS 5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 5
ACESSO 5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 5
CONCLUSÃO 6
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 7
CENÁRIO ECONÔMICO 7
MERCADO DE SÃO PAULO 12
PREÇOS PRATICADOS 17
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 18
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 19
DESCRIÇÃO DO TERRENO 19
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 21
QUADRO DE ÁREAS 23
ZONEAMENTO 24
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 25
AVALIAÇÃO 26

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

PROCESSO DE AVALIAÇÃO 26
METODOLOGIA 26
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 29
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 37
MÉTODO EVOLUTIVO 46
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 46
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES 54
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 56
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL 57
TAXA DE DESCONTO 57
RESUMO DE VALORES 62
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 63
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 64
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 65
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 70
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 73
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... A

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão logístico denominado “GPA CD06”, localizado na Av. Marginal Direita do Tietê, nº 342, São Paulo - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado de Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins contábeis, auditoria, determinação de valor justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante.

Divulgação do Laudo

Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 22 de julho de 2019;
- Data da vistoria da propriedade: 08 de julho de 2019.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

MATRÍCULA			
Número do Registro:	104.766	104.767	104.768
Cartório:	16º Oficial de Registro de imóveis de São Paulo - SP		
Data da Matrícula:	12 de maio de 2017	19 de janeiro de 2017	
Endereço do imóvel:	Av. Marginal Direita do Tietê, nº 342, Vila Jaguará		
Proprietário:	Antares - Fundo de Investimento Imobiliário		
Data da Aquisição:	27 de dezembro de 2016		
Valor da Aquisição:	R$ 81.000.000,00 pela matrícula 104.766	R$ 95.000.000,00 pelas matrículas 104.767 e 104.768	
Área Construída (m²):	5.908,00		
Área de Terreno (m²):	18.432,60	31.700,77	8.702,36

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU	
Número de Contribuinte:	078.098.0002-7
Prefeitura:	São Paulo
Ano Base do Documento em Referencia:	2019
Endereço do Imóvel:	Av. Marginal Direita do Tietê, nº 342
Valor do Imposto a Pagar (R$):	10 parcelas de R$ 165.644,28

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONTRATO DE LOCAÇÃO	
Locatário:	GPA
Data de Inicio:	01/01/2017
Duração:	até 01/05/2022
Área Alugada (m²):	53.764,56
Valor de Aluguel (R$):	.R$ 1.516.608,29

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Projeto com quadro de áreas, quadro de áreas, Rent Roll (informações dos contratos de locação)

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Comentários sobre a documentação recebida

As informações de áreas e valores de aluguel e datas de contrato utilizadas no presente relatório foram recebidas do cliente (*Rent Roll*).

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se “GPA CD04” e está situada na Av. Marginal Direita do Tietê, nº 342, São Paulo - SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 1 km da Marginal Tietê;
- 3,5 km da Rodovia Anhanguera;
- 3,5 km da Rodovia Bandeirantes;
- 4,3 km da Rodovia Castelo Branco;
- 5,5 km da Marginal Pinheiros;
- 9 km da Rodovia Raposo Tavares; e
- 19 km do Aeroporto de Congonhas.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no bairro do Jaraguá, localizado na zona Noroeste da cidade de São Paulo, é administrado pela Subprefeitura de Perus. A região do Jaraguá é cercada pelas regiões da Anhanguera, Brasilândia, São Domingos e Pirituba.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População**: A população de São Paulo de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 11.253.503 habitantes, com estimativa de 12.176.866 habitantes no ano de 2018 (IBGE);
- **Forças**: Boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. Jaraguá também se beneficia da facilidade de acesso a outros municípios.

Ocupação circunvizinha

Predominantemente industrial com uma pequena ocupação residencial.

Acesso

Nível regional

O município de São Paulo faz parte da região Sudeste do Estado de SP. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias Anchieta, Anhanguera, Raposo Tavares, Dutra, Fernão Dias, Imigrantes, Bandeirantes, Castelo Branco e Ayrton Senna.

Nível municipal

O bairro Jaraguá está localizado na porção noroeste do município. Os principais acessos viários a essa região são as Rodovias Anhanguera e Bandeirantes, a Estrada Turística do Jaraguá as avenidas Marginal Tietê, Mutinga e Dr. Alberto Jackson Byington.

Nível local

A Rua Irineu Jose Bordon, que dá acesso ao avaliando, é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido (via de mão dupla). Seu estado de conservação é bom. Não possui inclinação que prejudique o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado na Rodovia Anhanguera a 900 m do acesso principal.

Infraestrutura logística

A localização do imóvel é favorecida pela Rodovia Anhanguera (BR-116), Rodovia dos Bandeirantes e Rodovia Castelo Branco, além do Rodoanel Mario Covas que ligam a região ao interior do estado.

Para o transporte aéreo, o Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 19 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 30 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). O Aeroporto de Cumbica localiza-se a aproximadamente 34,3 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 35 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

A propriedade também se encontra a 104 km do Porto de Santos, um dos principais portos do Brasil.

Conclusão

A localização privilegiada do imóvel e a proximidade de importantes rodovias garantem a atratividade do imóvel e favorecem seu uso logístico.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Análise Mercadológica

Cenário econômico

O primeiro trimestre de 2019 foi marcado por dois extremos, no início do ano as expectativas eram de uma recuperação forte, porém com o passar do trimestre a economia foi perdendo sua principal aliada que era até o momento era o otimismo. Diante de um cenário político adverso, o primeiro trimestre do ano foi marcado por uma retração na ordem de -0,2% no PIB e aumento do desemprego.

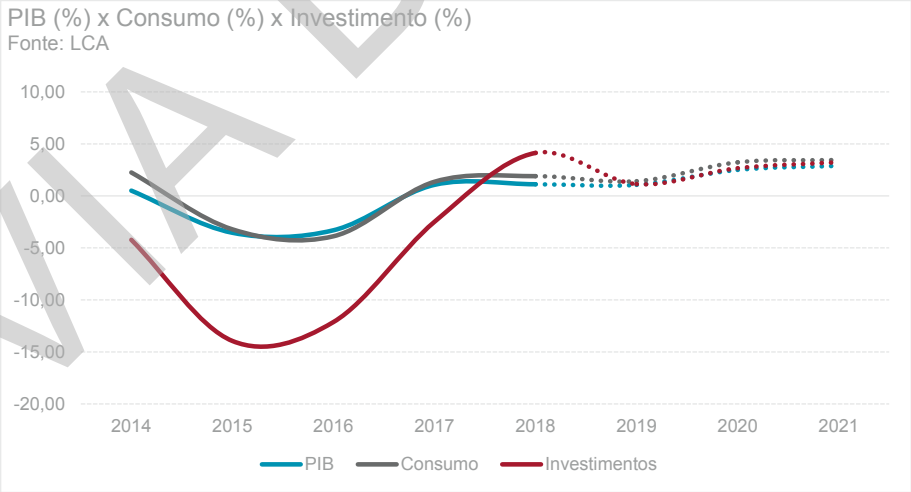
PIB

As projeções no início do ano indicavam um crescimento do PIB na ordem de 2,27%, grande parte explicada pelo otimismo que foi gerado pelo resultado das eleições presidenciais. Contudo no caminho para tornar o otimismo em resultados efetivos existem grandes reformas a serem aprovadas, reformas estas que até o fim do primeiro trimestre ainda não tinham sido sequer enviadas as comissões. Diante deste cenário o sentimento comum de uma melhora na economia foi perdendo força, e culminou com um recuo do PIB no primeiro trimestre de -0,2%.

As projeções mais atualizadas, já estimam um crescimento do PIB anual na ordem de 1,06%, menor do que o visto em 2017.

Consumo

O consumo das famílias, que é o principal motor do PIB, uma vez que representa 64% na demanda agregada, foi projetado no início do ano com um crescimento de 2,7%, decorrente de um cenário de juros baixos, desemprego diminuindo e inadimplência também em queda. Contudo, com a desaceleração da economia as últimas projeções apontam para um cenário de crescimento do consumo das famílias na ordem de 1,4%.



VIA DIGITAL

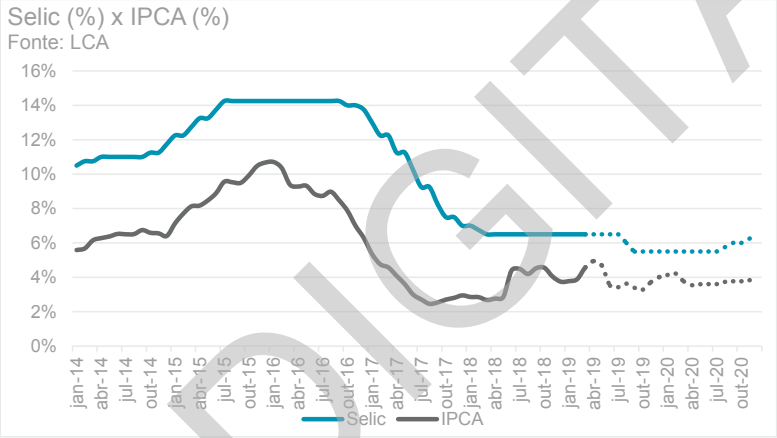
DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Contas públicas

Taxa Selic e inflação

O Copom iniciou uma política de redução da taxa Selic ao longo de 2017 e 2018, até atingir o patamar de 6,5% a.a. no final de 2018 - o menor nível da taxa de juros de todos os tempos. Esta taxa continuou a mesma até o fim de março.

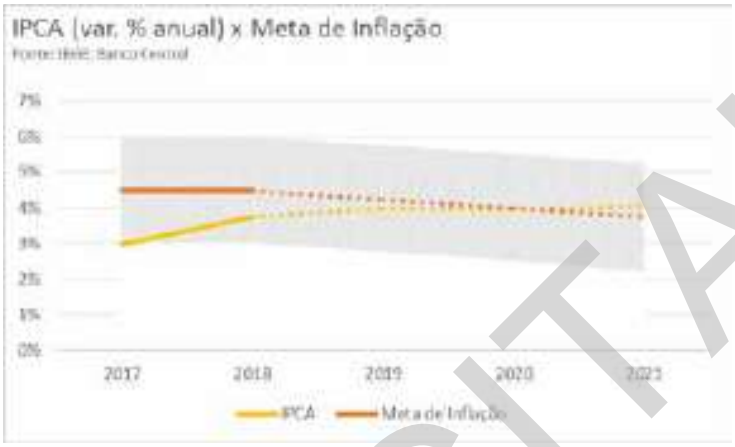
Durante o 1º trimestre de 2019 muito se especulou sobre uma redução na Selic, para destravar a economia, oferecendo crédito mais barato.



O IPCA, voltou para dentro da meta em 2018 quando fechou em 3,75%, e segundo as projeções mais recentes deve caminhar cada vez mais para o centro da meta, que é 4,25%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

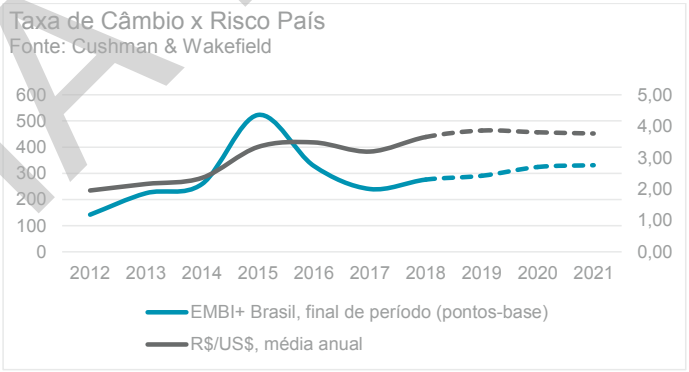


Câmbio e risco-país

A cotação R$/US$ média do primeiro trimestre de 2019 foi de R$3,77 devido tanto a fatores internos como externos. Por fatores internos, entende-se a incerteza decorrente do processo de aprovação de reformas importantes para destravar a economia ainda neste ano, bem como os fatores externos, entende-se o aumento da taxa de juros americanas pelo Federal Reserve (Fed), e a guerra comercial entre Estados Unidos e China.

O índice de risco-Brasil calculado pelo JP Morgan atingiu 276 no final de 2018, e mesmo diante de um cenário cada vez mais incerto teve uma redução de 29 pontos, atingindo 247 no final de março de 2019.

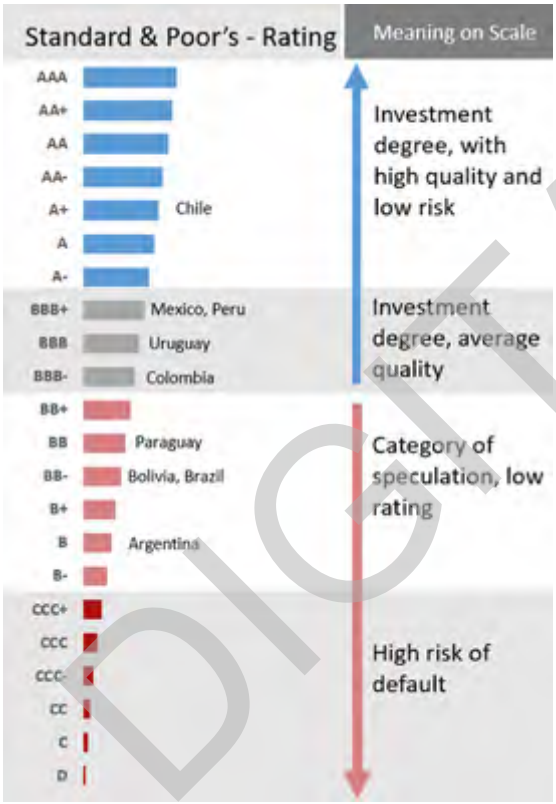
O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:



Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8



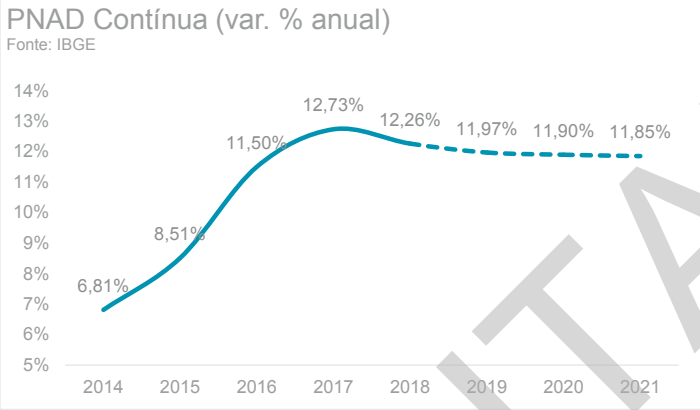
Mercado de trabalho

O mercado de trabalho apresentou em 2017, a maior taxa de desemprego já registrada (12,7%). Após este ápice a curva voltou a cair e o desemprego fechou 2018 em 12,2%. Porem contra as expectativas que foram construídas no início de 2019 de que a curva de desemprego continuasse a cair, o primeiro trimestre de 2019 fechou com uma taxa de 12,7% novamente, voltando aos patamares de 2017.

Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.

VIA DIGITAL

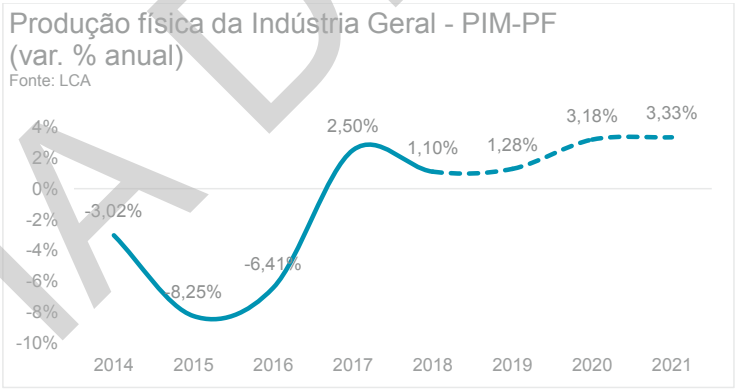
DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8



Atividade industrial

A atividade industrial é um dos principais indicadores relacionados à ocupação de galpões tanto no que se refere a produção como também a estocagem. A Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,1% em 2018.

No primeiro trimestre de 2019 a produção física apresentou um recuo de -2,2%. Porém as projeções para o final do ano ainda são de um crescimento em relação a 2018.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Projeções para a economia brasileira

Atividade Econômica

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PIB Real, %	0.5	-3.55	-3.31	1.06	1.11	1.06	2.49	2.88
Taxa de Desemprego, %	6.82	8.52	11.51	12.74	12.26	11.97	11.90	11.85
Empregos Brasil, #	152,714	-1,625,551	-1,371,363	-123,428	421,078	810,961	734,007	818,404
Empregos em Escritórios, #								
São Paulo	27,307	-35,588	-46,851	3,050	47,640	52,441	58,724	70,095
Rio de Janeiro	1,518	-34,311	-48,340	-12,304	2,374	9,259	10,959	16,493
Volume Varejo, %	2.23	-4.34	-6.25	2.09	2.28	2.51	4.90	4.75
Produção Industrial, %	-3.02	-8.24	-6.41	2.49	1.09	1.28	3.17	3,32
IPCA, %	6.41	10.67	6.29	2.95	3.75	4.01	3.96	4.05
IGP-M, %	3.69	10.54	7.17	-0.52	7.54	6.49	4.82	4.55
IPA-M, % (60%)	2.13	11.19	7.63	-2.54	9.42	7.81	5.25	4.52
IPC-M, % (30%)	6.77	10.23	6.26	3.13	4.12	4.10	4.04	4.19
INCC-M, % (10%)	6.74	7.22	6.34	4.03	3.97	4.03	4.01	5.84
SELIC, %	11.75	14.25	13.75	7	6.50	5.50	6.50	8.25
R$/US$ (fim de período)	2.66	3.9	3.26	3.31	3.87	3,80	3,78	3,78
EMBI+ Brasil (fim de período)	259	523	328	240	276	290	324	331

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (maio/19)

Mercado de São Paulo

PANORAMA GERAL

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e também a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

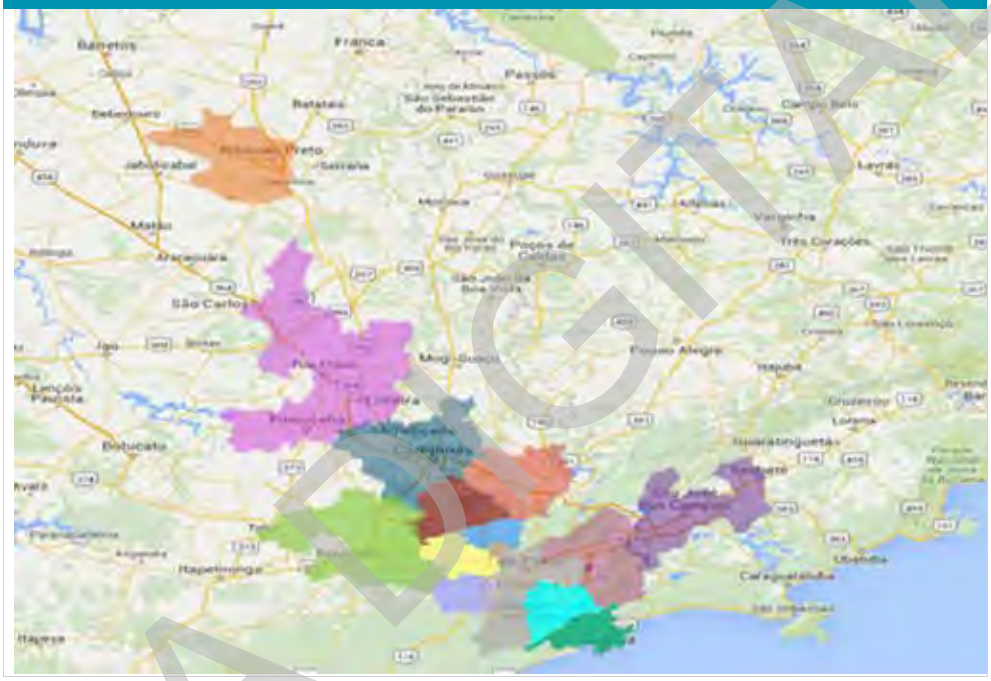
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

ESTOQUE E VACÂNCIA

A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

ÁREA ADMINISTRATIVA

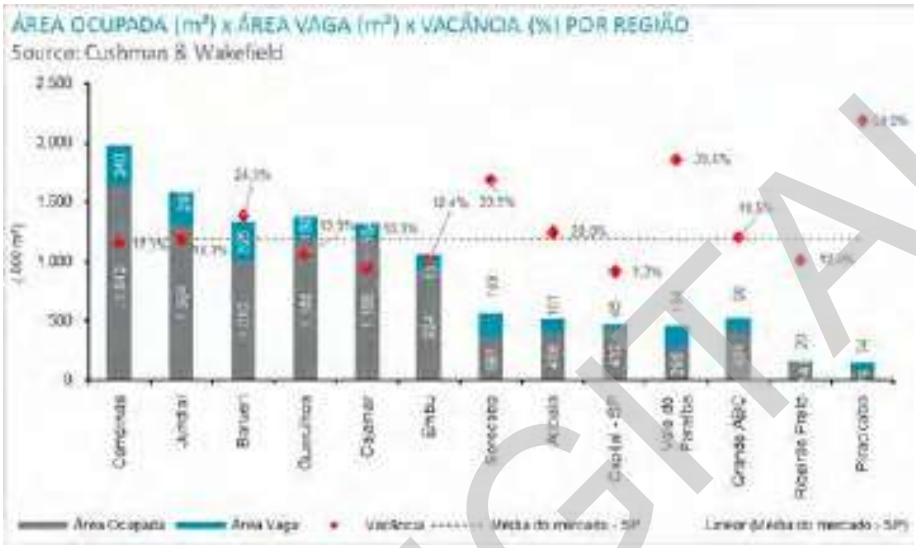


Fonte: Cushman & Wakefield

Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas pelos mesmos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8



No segundo trimestre de 2019, o mercado paulista registrou 11.496.776 m² construídos de condomínios logísticos. A Capital de São Paulo possui o quinto menor estoque (476.941 m² - o que equivale a 4,1% do estado). Apesar de possuir o Aeroporto de Congonhas, o município conta com diversas restrições ao tráfego de caminhões, o que dificulta as operações. Além do trânsito, que em horário de pico (apesar do rodízio de veículos) e em temporada de chuva, torna-se caótico. Outra causa provável que impede a construção de novos condomínios são os preços dos terrenos na cidade, que são muito altos devido a sua escassez. Atualmente a região conta com uma taxa de vacância de 9,3%, a menor média do mercado.

ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NO ESTADO

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vem postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação do estado de São Paulo poderemos observar um aumento do volume de novas entregas para 2019.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. Em mercados com entregas excessivas o nível de absorção explica eventuais desequilíbrios no setor ou auxilia a prever o tempo em que os espaços recém-entregues serão ocupados. A diminuição de novo estoque e a absorção líquida positiva, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. O segundo trimestre de 2019 permaneceu demonstrando resultados condizentes com esse cenário. A absorção líquida do ano foi de 333,6 mil m² (2019YTD), ao passo que ocorreu a entrega de 248,7 mil m² até o fechamento desse período.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram deixados para trás nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como "*flight to quality*", ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos, e mesmo assim, as taxas de absorção líquida continuam baixas. As empresas têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade. A absorção bruta até o segundo trimestre de 2019 foi de 595 mil m².

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

A partir de agora, o setor só tem a se beneficiar, visto que juros e inflação regrediram bastante, impactando diretamente no emprego e no padrão de compras das empresas. Confiança, principal driver de expansão de crédito para consumo e investimentos empresariais, tem aumentado de maneira consistente, tendo em vista, sobretudo, o cenário de recuperação que vem se desenhando atualmente.

ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO

A cidade de São Paulo é o polo comercial do estado e é o submarket com maior número de habitantes (12.176.866 – 26.8% da população da unidade federativas), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geográfica e Estatísticas (IBGE) para 2018.



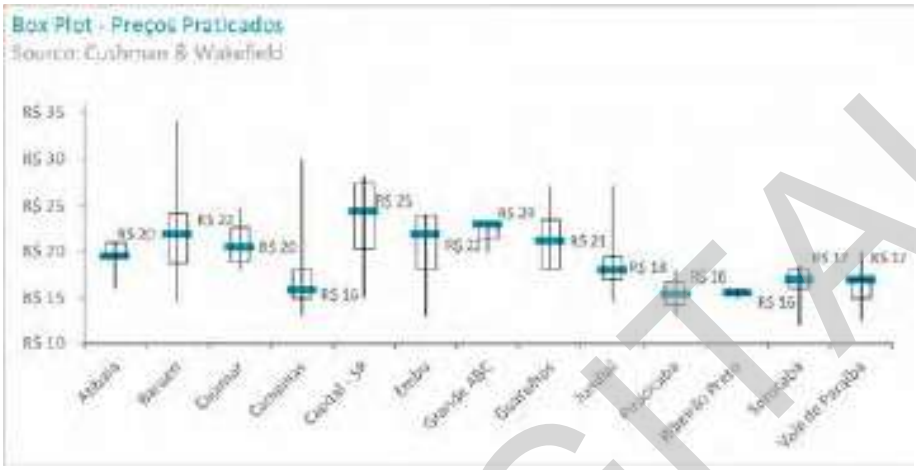
A capital do estado apresentou uma queda constante na taxa de vacância em todo o período analisado, indo de 13% em 2016 para 9,3% no segundo trimestre de 2019. A partir de 2017, a região registrou resultados positivos, que diminuíram a vacância. Além de não receber empreendimentos novos desde 2017, pois possui poucos terrenos disponíveis para construção e os que existem detém preços elevados. Até o segundo trimestre de 2019, a absorção líquida permaneceu positiva em 6,15 mil m² e a tendência é aumentar de forma menos expressiva até o final do ano.

PREÇOS PRATICADOS

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos, de maneira que as informações a seguir devem ser consideradas estimativas dos preços efetivamente transacionados, após um período de negociações entre locadores e locatários.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. A capital de São Paulo apresenta uma amplitude grande nos preços praticados, com uma mediana de R$ 25/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R$ 18,92/m².

CONCLUSÃO

Apesar do declínio do mercado logístico frente à atual situação do país, os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo tendem a sofrer menos impactos devido à sua proximidade com os principais centros de consumo do país. Ainda assim, a cautela na entrega de novos empreendimentos tem sido uma ferramenta importante na tentativa de controlar o aumento da taxa de vacância, que apesar disso se encontra em alta na maior parte dos mercados do Estado. A tendência é que o mercado logístico reaja ao momento de recuperação do país como um todo e, com isso, volte a entregar novos empreendimentos e manter as taxas de absorção em níveis elevados.

A capital do estado apesar do aumento considerável em 2016, apresenta a menor taxa de vacância de São Paulo. Sem receber nenhuma entrega de novos empreendimentos desde 2017, até o segundo trimestre de 2019 a região registrou um volume positivo de absorção líquida, diminuindo a vacância para 9,3%. É um cenário que possivelmente deve permanecer, pois não há tantos terrenos para construção de empreendimentos novos que poderiam elevar a taxa de vacância.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 989,57 e R$ 2.549,33/m², com áreas variando entre 13.000,00 m² e 42.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 15,00/m² e R$ 27,00/m² com áreas variando entre 1.200,00 m² e 16.012,50 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

O avaliando se posiciona em uma condição boa perante o mercado, pois se situa em uma localização privilegiada, com face lateral para a Rodovia Anhanguera e para a Avenida Marginal Tietê, facilitando a entrada em São Paulo e o acesso a outros municípios do estado e país; além disso, possui uma área muito grande a ser aproveitada e um contrato de prazo remanescente médio com um inquilino considerado bom.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 58.835,73 m²;
- Acesso: Através da Rodovia Anhanguera ou Marginal Tietê.
  O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidencias do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Benfeitorias do imóvel: Pavimentação;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Descrição das construções e benfeitorias

GALPÃO



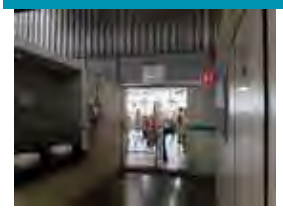
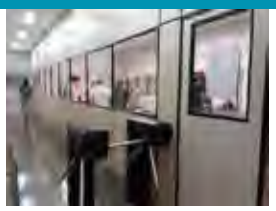
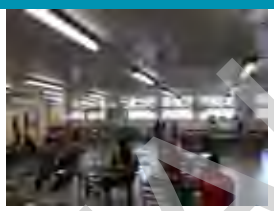


Itens	Características	
Composição	Térreo	Área de armazenagem e Câmaras Frias
	Mezanino	Área administrativa e depósito
Estrutura	Concreto armado	
Fachada	Pintura látex e alvenaria aparente	
Esquadrias	Metálica	
Cobertura	Metálica	
Circulação Vertical	Escadas em concreto	
Iluminação	Fluorescente, Led e natural (zenital)	
Segurança Contra Incêndio	Sprinkler, hidrante e extintor de incêndio	
Pé direito (m)	12,00	
Estado de Conservação	Regular (c)	
Idade Aparente	15 anos	
Vida Útil Estimada	80 anos	
Vida Remanescente	65 anos	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Cimento queimado	
Paredes	Pintura látex e alvenaria estrutural	
Forros	Placas termo acústicas (áreas administrativas) e facefelt (armazém)	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

ESCRITÓRIO

Itens	Características	
Composição	Escritórios e refeitórios	Composição
Estrutura	Concreto armado	
Fachada	Pintura látex e alvenaria aparente	
Esquadrias	Metálica	
Cobertura	Metálica	
Iluminação	Fluorescente	
Ar condicionado	Split	
Segurança Contra Incêndio	Sprinkler, hidrante e extintor de incêndio	
Estado de Conservação	Regular (c)	
Idade Aparente	15 anos	
Vida Útil Estimada	80 anos	
Vida Remanescente	65 anos	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Vinílico	
Paredes	Pintura látex e alvenaria estrutural	
Forros	Termo acústico	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	58.835,73	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpão	31.710,35	Projeto fornecido
Galpão - mezanino	9.331,14	
Câmara fria	3.571,88	
Escritório	458,79	
Escritório - mezanino	2.388,11	
Equipamentos	553,41	
Equipamentos - mezanino	107,91	
Recepção	218,88	
Docas internas	2.131,29	
Marquise	3.292,80	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**53.764,56**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo são determinadas pela lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que "Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e Revoga a Lei nº 13.430/2002".

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZPI 1 - Zona Predominantemente Industrial 1**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de São Paulo

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZPI 1 - Zona Predominantemente Industrial 1

Usos:

Industrial e residencial com restrição de unidades.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 70%; e
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1,50, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 1,50 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a São Paulo.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto." (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização." (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis." (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos." (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, com base no Valor de Mercado para Locação determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para determinação do **Valor de Mercado para Venda**. Para aferição do valor optamos pelo "Método Evolutivo".

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \frac{(Área\ do\ Elemento\ Comparativo)^{1/4\ ou\ 1/8}}{Área\ do\ Avaliando}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

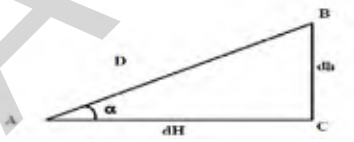
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Necessitando de reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre necessitando de reparos simples a importantes
c	Regular	g	Necessitando de reparos importantes
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	h	Entre necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
		i	Edificação sem valor

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Bresco GPA-SP
Valor Unitário (R$/m²)	29,29
Área CONSTRUÍDA	53.764,56
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.574.664,16**

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Jerônimo Téles Júnior, São Paulo/SP, distante aproximadamente 2,8 km do avaliando, possui 4.407,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,88/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 26,34/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua Jerônimo Téles Júnior, São Paulo/SP, distante aproximadamente 2,8 km do avaliando, possui 3.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,33/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 29,36/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 3 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Pista Lateral, São Paulo/SP, distante aproximadamente 13 km do avaliando, possui 16.012,50 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 21,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 28,50/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rodovia Anhanguera, 16.950 - Vila Jaguara, São Paulo/SP, distante aproximadamente 4,7 km do avaliando, possui 1.200,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 20,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 30,18/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8



Amostra Nº 5

A propriedade denominada EPVL localiza-se na EPVL Rua Major Paladino, 128, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1,1 km do avaliando, possui 1.477,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 27,00m² de área construída. O preço ajustado é R$ 31,18/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 9 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rua Robert Bosch, São Paulo/SP, distante aproximadamente 4,3 km do avaliando, possui 4.350,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 20,69/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 28,38/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8



Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Rua Dom Pedro Henrique de Orleans e Bragança, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1,6 km do avaliando, possui 2.600,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 22,88/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 31,41/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 8

A propriedade localiza-se na Rua Savério Valente, São Paulo/SP, distante aproximadamente 8,2 km do avaliando, possui 12.132,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 28,95/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO								
	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Bresco GPA Av. Marginal Direita do Tiete, 342, São Paulo/SP	58.835,73	53.764,56	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS								
1	Rua Jerônimo Téles Júnior, São Paulo/SP	5.000,00	4.407,00	70.000,00	15,88	Imobiliária Grupo Chiarati	Lopes	(11) 3979-5900 (11) 94747-5777
2	Rua Jerônimo Téles Júnior, São Paulo/SP	3.000,00	3.000,00	55.000,00	18,33	Retha Imóveis	Samanta	(11) 4777-9800
3	Rua Pista Lateral, São Paulo/SP	650.000,00	16.012,50	336.262,50	21,00	Serbom	José Luis da Lavra	(11) 3912-6411
4	Rodovia Anhanguera, 16950 - Vila Jaguara, São Paulo/SP	20.500,00	1.200,00	24.000,00	20,00	União Brokers	Jussara	(11) 2528-3093
5	EPVL Rua Major Paladino, 128, São Paulo/SP	39.576,00	1.477,00	39.879,00	27,00	Corretor	Felipe Silva	(11) 3755-3030
6	Rua Robert Bosch, São Paulo/SP	13.000,00	4.350,00	90.000,00	20,69	Pablo Galpões	Fábio	(11) 94012-4896 (11) 98170-8000
7	Rua Dom Pedro Henrique de Orleans e Bragança, São Paulo/SP	3.000,00	2.600,00	59.500,00	22,88	Martinelli Imobiliária	Gilma	(11) 3585-5000 (11) 99926-3555
8	Rua Savério Valente, São Paulo/SP	0,00	12.132,00	181.990,00	15,00	Gonçalves & Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda	Carlos	(19) 98820-0767

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,95	1,12 Pior	0,97 Melhor	1,18 Pior	1,47 Pior	26,34	26,34	1,75
2	0,95	1,06 Pior	0,97 Melhor	1,18 Pior	1,47 Pior	29,36	29,36	1,69
3	0,95	1,00 Similar	1,00 Similar	1,43 Pior	1,00 Similar	28,50	28,50	1,43
4	0,95	1,00 Similar	0,97 Melhor	1,14 Pior	1,47 Pior	30,18	30,18	1,59
5	0,95	1,06 Pior	1,04 Pior	1,11 Pior	1,00 Similar	31,18	31,18	1,22
6	0,95	1,00 Similar	1,09 Pior	1,14 Pior	1,21 Pior	28,38	28,38	1,44
7	0,95	1,12 Pior	0,97 Melhor	1,14 Pior	1,21 Pior	31,41	31,41	1,44
8	0,95	1,06 Pior	1,09 Pior	1,67 Pior	1,21 Pior	28,95	28,95	2,03
					Média	**29,29**	**29,29**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Bresco GPA-SP			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 20,10			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	38,07	Limite Superior	30,12
Limite Inferior (-30%)	20,50	Limite Inferior	28,46
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	8	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	6%
		Desvio Padrão	1,65
		Distri. "t" Student	1,41
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**29,29**	Número de Elementos Após Saneamento	8
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,06
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**29,29**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do Valor de Mercado para Venda do terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. Para a homogeneização dos valores unitários de terreno utilizamos os fatores descritos na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R$/ m²)	1.046,07
Área Total(m²)	58.835,73
Valor de Mercado para Venda (R$)	**61.546.214,46**

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de mercado para venda de terreno do imóvel avaliando.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VIA OFICIAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida das Nações Unidas , São Paulo/SP, distante aproximadamente 3,5 km do avaliando, possui 17.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.117,65/m². O preço ajustado é R$ 910,94/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Kennedy, São Paulo/SP, distante aproximadamente 3,2 km do avaliando, possui 21.337,00 m² de área total. A área construída é de 11.782,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-12 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.968,41/m². O preço ajustado é R$ 940,79/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Robert Bosch, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 13.000,00 m² de área total. A área construída é de 4.350,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.538,46/m². O preço ajustado é R$ 923,56/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Andries Both, São Paulo/SP, distante aproximadamente 3,5 km do avaliando, possui 30.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 2.549,33/m². O preço ajustado é R$ 1.991,95/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Via Anhanguera, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1,1 km do avaliando, possui 28.295,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 989,57/m². O preço ajustado é R$ 903,10/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rua Robert Bosch, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1,2 km do avaliando, possui 42.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-15 - Zona de Uso Exclusivamente Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.500,00/m². O preço ajustado é R$ 1.551,95/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO										
	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Bresco GPA Av. Marginal Direita do Tiete, 342, São Paulo/SP	58.835,73	53.764,56	Zpi-I	-		-	-	-	-
COMPARATIVOS										
1	Avenida das Nações Unidas , São Paulo/SP	17.000,00	0,00	ZPI-I	19.000.000,00	0,00	1.117,65	Proprietário	Hugo Albert Trevizan	(11) 98796-6977
2	Avenida Presidente Kennedy, São Paulo/SP	21.337,00	11.782,00	ZI-12	42.000.000,00	17.344.525,73	1.155,53	Bamberg BrasilBrokers	Silvia	(11) 5522-8000
3	Rua Robert Bosch, São Paulo/SP	13.000,00	4.350,00	ZPI-I	20.000.000,00	4.959.351,63	1.156,97	Pablo Galpões	Fábio	(11) 94012-4896 (11) 98170-8000
4	Rua Andries Both, São Paulo/SP	30.000,00	0,00	ZPI-I	76.479.800,00	0,00	2.549,33	Clezia Prado Imoveis Ltda	Marcelo	(11) 2476-4323 (11) 98692-6318
5	Via Anhanguera, São Paulo/SP	28.295,00	0,00	ZPI-I	28.000.000,00	0,00	989,57	Brasil Brokers	Gustavo	(11) 2121-7244
6	Rua Robert Bosch, São Paulo/SP	42.000,00	0,00	ZI-15 - Zona de Uso Exclusivamente Industrial	63.000.000,00	0,00	1.500,00	Franquia Imóveis Perdizes	Goreti	(11) 94122-0931

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA									
	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,85	1,00 Similar	0,86 Menor	1,05 Pior	1,05 Pior	1,00 Similar	910,94	910,94	0,96
2	0,85	1,00 Similar	0,88 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	1,08 Pior	940,79	940,79	0,96
3	0,85	1,00 Similar	0,83 Menor	1,11 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	923,56	923,56	0,94
4	0,85	1,00 Similar	0,92 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1.991,95		0,92
5	0,85	1,00 Similar	0,91 Menor	1,11 Pior	1,05 Pior	1,00 Similar	903,10	903,10	1,07
6	0,85	1,00 Similar	0,92 Menor	1,11 Pior	1,11 Pior	1,08 Pior	1.551,95	1.551,95	1,22
						Média	**1.203,72**	**1.046,07**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 1.411,51			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	1.564,83	Limite Superior	1.240,22
Limite Inferior (-30%)	842,60	Limite Inferior	851,92
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	37%
		Desvio Padrão	283,16
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,27
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**1.203,72**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**1.046,07**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**61.546.214,46**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Determinação do Valor das Construções

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 1,20 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente à sua reprodução, com um acréscimo de 20% (vinte por cento). Ou seja, consideramos o "benefício da coisa feita" dado que o imóvel se encontra em importante região dentro do perímetro urbano de São Paulo e pronto para utilização.

Caso a empresa ocupante queria utilizar um imóvel semelhante, haveria necessidade de:

i) Encontrar um terreno do mesmo porte na mesma região com potencial construtivo que permitisse a construção de um imóvel semelhante (o que seria complicado em função da pouca disponibilidade) e construir um imóvel para utilização; ou seja, teria um tempo de pelo menos 10 meses a 12 meses até sua efetiva utilização; ou

ii) Locar/Adquirir um imóvel (galpão) com as mesmas especificações na mesma localização, o que também é difícil em função da baixa disponibilidade.

Em resumo, entendemos que o imóvel, se colocado no mercado, conseguiria ser transacionado por um valor acima de seu custo de reposição.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

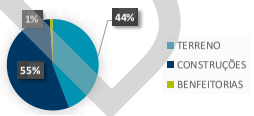
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Bresco GPA Av. Marginal Direita do Tiete, 342, São Paulo/SP	58.835,73	1.046,07	61.546.214,46

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JUNHO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Galpão	31.710,35	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.415,15	1.935,93	16,00	c	80,00	1,00	0,89	61.388.865,67	54.406.446,97
Galpão - mezanino	9.331,14	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	16,00	c	70,00	1,00	0,87	7.922.977,66	6.895.716,85
Câmara fria	3.571,88	2.2.4 Galpão SuperiorMÉDIA	1,87	1.415,15	2.649,16	16,00	c	80,00	1,00	0,89	9.462.484,48	8.386.213,92
Escritório	458,79	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	16,00	c	70,00	1,00	0,87	389.554,00	339.046,03
Escritório - mezanino	2.388,11	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	16,00	c	70,00	1,00	0,87	2.027.720,32	1.764.814,41
Equipamentos	553,41	2.2.2 Galpão SimplesL.SUP.	1,27	1.415,15	1.794,41	16,00	c	60,00	1,00	0,85	993.044,55	842.234,54
Equipamentos - mezanino	107,91	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	16,00	c	70,00	1,00	0,87	91.625,30	79.745,54
Recepção	218,88	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.415,15	1.103,82	16,00	c	70,00	1,00	0,87	241.603,46	210.278,15
Docas internas	2.131,29	2.2.2 Galpão SimplesL.SUP.	1,27	1.415,15	1.794,41	16,00	c	60,00	1,00	0,85	3.824.408,52	3.243.609,70
Marquise	3.292,80	3.1.1 Cobertura SimplesL.INF.	0,07	1.415,15	100,48	16,00	c	20,00	1,00	0,35	330.846,22	114.356,86
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	53.764,56										86.673.130,18	76.282.500,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Pavimentação	m²	12.552,00	203,47	16,00	d	30,00	1,00	0,54	2.553.955,44	1.387.539,02
VALOR DAS BENFEITORIAS									2.553.955,44	1.387.539,02



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	139.216.253,48
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,20
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	167.060.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	3.107,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	2.839,00

Em resumo, conforme pode ser observado acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando, considerando o **Método Evolutivo**, é de R$ 167.060.000,00 (Cento e Sessenta e Sete Milhões e Sessenta Mil Reais).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 12 anos, tendo em vista uma as finalidades do laudo: "determinação de valor justo para operação de mercado de capitais e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM", sendo esse período necessário para integrar o estudo de viabilidade do FII, no qual foi utilizado o fluxo de caixa resultante deste estudo.

Galpão

Na avaliação do galpão foi utilizado um período de análise de 12 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em agosto de 2019 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de São Paulo e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Vigente: R$ 1.516.608,29 / mês, conforme *Rent Roll* fornecido pelo cliente;
- Aluguel Pro-rata: R$ 1.575.674,06 / mês, corrigido pelos IPCAs mensais obtidos junto a LCA;
- Vencimento do contrato: 11/05/2022;
- Área Locável: 53.764,56 m², conforme quadro de áreas;
- IPTU: Custo anual de R$1.656.442,80 (conforme guia fornecida pelo cliente, pertinente ao exercício de 2019);
- Valor de mercado de locação: R$ 29,29/m²
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 75%;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela Bresco e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 28 de junho de 2018 uma taxa de CAPM Real de 9,42% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
8,01%	9,42%	10,83%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 7,50% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 12º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 12º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos utilizamos a projeção da taxa de inflação do LCA Consultores. As taxas mencionadas acima representam retorno real.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (Reembolsável);
- CAPEX de investimento;
- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.

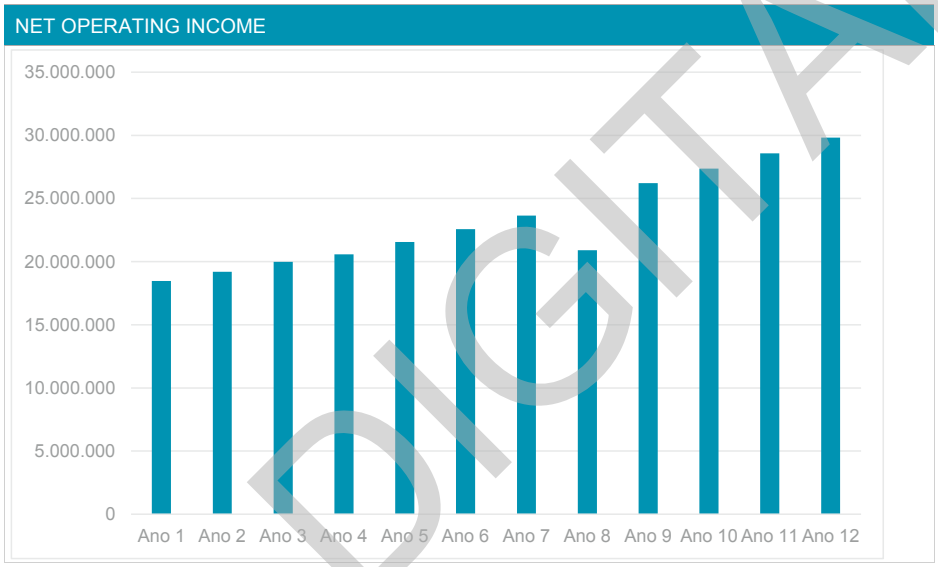
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do avaliando é de R$ 18.462.760,00, e de R$ 28.821.367 para o 12º ano. O resultado do ano 8 da análise é onde incide o vencimento do contrato simulado, considerando 75% de chance de renovação dos contratos.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

For the Years Ending	Year 1 jul-2020	Year 2 jul-2021	Year 3 jul-2022	Year 4 jul-2023	Year 5 jul-2024	Year 6 jul-2025	Year 7 jul-2026	Year 8 jul-2027	Year 9 jul-2028	Year 10 jul-2029	Year 11 jul-2030	Year 12 jul-2031	Year 13 jul-2032	Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	18.612.760	18.908.089	19.269.006	20.545.419	20.545.419	20.545.419	20.545.419	22.100.005	26.391.971	26.391.971	26.391.971	26.391.971	27.317.356	293.956.774
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	0	0	-3.884.084	0	0	0	0	-3.124.716	-7.008.800
Scheduled Base Rent	18.612.760	18.908.089	19.269.006	20.545.419	20.545.419	20.545.419	20.545.419	18.215.921	26.391.971	26.391.971	26.391.971	26.391.971	24.192.640	286.947.975
CPI Increases	0	446.704	913.266	239.525	1.209.871	2.231.556	3.302.392	3.241.911	95.011	1.239.707	2.439.162	3.693.316	4.481.248	23.533.668
Total Rental Revenue	18.612.760	19.354.792	20.182.272	20.784.944	21.755.290	22.776.974	23.847.810	21.457.832	26.486.982	27.631.679	28.831.133	30.085.287	28.673.888	310.481.643
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	1.656.443	1.748.044	1.850.130	1.962.803	2.082.141	2.210.609	2.345.899	2.142.906	2.625.665	2.776.904	2.937.409	3.107.191	3.012.888	30.459.031
Total Other Tenant Revenue	1.656.443	1.748.044	1.850.130	1.962.803	2.082.141	2.210.609	2.345.899	2.142.906	2.625.665	2.776.904	2.937.409	3.107.191	3.012.888	30.459.031
Total Tenant Revenue	20.269.203	21.102.836	22.032.402	22.747.747	23.837.431	24.987.584	26.193.709	23.600.738	29.112.648	30.408.582	31.768.541	33.192.478	31.686.775	340.940.674
Potential Gross Revenue	20.269.203	21.102.836	22.032.402	22.747.747	23.837.431	24.987.584	26.193.709	23.600.738	29.112.648	30.408.582	31.768.541	33.192.478	31.686.775	340.940.674
Effective Gross Revenue	20.269.203	21.102.836	22.032.402	22.747.747	23.837.431	24.987.584	26.193.709	23.600.738	29.112.648	30.408.582	31.768.541	33.192.478	31.686.775	340.940.674
Operating Expenses														
IPTU	1.656.443	1.748.044	1.850.130	1.962.803	2.082.141	2.210.609	2.345.899	2.483.368	2.625.665	2.776.904	2.937.409	3.107.191	3.286.786	31.073.391
CAPEX	150.000	158.295	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	308.295
FRA	0	0	192.690	205.454	205.454	205.454	205.454	221.000	263.920	263.920	263.920	263.920	273.174	2.564.359
Total Operating Expenses	1.806.443	1.906.339	2.042.820	2.168.257	2.287.595	2.416.063	2.551.353	2.704.368	2.889.585	3.040.823	3.201.328	3.371.111	3.559.960	33.946.046
Net Operating Income	18.462.760	19.196.497	19.989.582	20.579.490	21.549.836	22.571.520	23.642.356	20.896.370	26.223.063	27.367.759	28.567.213	29.821.367	28.126.815	306.994.628
Leasing Costs														
Leasing Commissions	0	0	1.712.118	0	0	0	0	2.199.331	0	0	0	0	0	3.911.449
Total Leasing Costs	0	0	1.712.118	0	0	0	0	2.199.331	0	0	0	0	0	3.911.449
Total Leasing & Capital Costs	0	0	1.712.118	0	0	0	0	2.199.331	0	0	0	0	0	3.911.449
Cash Flow Before Debt Service	18.462.760	19.196.497	18.277.464	20.579.490	21.549.836	22.571.520	23.642.356	18.697.039	26.223.063	27.367.759	28.567.213	29.821.367	28.126.815	303.083.179
Cash Flow Available for Distribution	18.462.760	19.196.497	18.277.464	20.579.490	21.549.836	22.571.520	23.642.356	18.697.039	26.223.063	27.367.759	28.567.213	29.821.367	28.126.815	303.083.179
Property resale @ 7,75% p.a.												375.172.036		
Real rate NPV @ 7,5% a.a.	7,50%													
Inflation (IPCA)	3,91%	4,05%	4,43%	4,67%	4,65%	4,75%	4,70%	4,43%	4,31%	4,33%	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%
Present Value	16.572.074	15.446.214	13.138.963	13.189.089	12.314.533	11.490.921	10.727.811	7.579.543	9.507.779	8.872.747	8.280.201	104.948.213		
NPV	**232.068.088**													

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo:	ago-19	
Data Final do Fluxo:	jul-31	
Período do Fluxo:	12	ano
Área Locável Total (m²)	53.764,56	m²
Crescimento Real:		

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1,48	1,41	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43

Inflação:	-	ao ano

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
4,05	4,43	4,67	4,65	4,75	4,70	4,43	4,31	4,33	4,35	4,35

ao ano

PREMISSAS DE CONTRATO		
Contrato:	-	
Inquilino:	GPA	
Início de contrato:	01/01/2017	
Final do contrato:	11/05/2022	
Aluguel Vigente:	1.516.608,29	R$/mês
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO		
Premissas de Mercado		
Probabilidade de Renovação:	75,00%	
Aluguel da Renovação:	R$ 29,29	R$/m² locável
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	6	meses
Comissão de Locação na Renovação:	1	mês de locação
DESPESAS		
IPTU:	R$ 1.656.442,80	p/m² privativo
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00%	% Receita Base de Locação Programada
Capex:	R$ 300.000,00	
PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto:	7,50%	ao ano
Taxa de Capitalização	7,75%	ao ano
Ano de Capitalização	2031	
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	
VPL - Valor Presente Líquido:	R$ 232.068.088,00	
VPL/ÁREA:	4.316	VPL/ Área privativa

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado de Venda**, adotamos o valor obtido no Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, considerando o Valor de Mercado de Locação obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: Bresco GPA Av. Marginal Direita do Tiete, 342, São Paulo/SP

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Método Evolutivo	3.123,00	167.912.000,00
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado	**4.316,38**	**232.068.000,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Valor de Liquidação Forçada[2]

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1+i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 24 meses (atratividade média) para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 10,00%, com base na Selic atual (6,50% a.a.) e um risco adicional devido às condições do imóvel de 3,50% a.a. (atratividade alta).

Como pode ser observado, o desconto em relação ao **Valor de Mercado para Venda** é de 17,36%.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	232.068.088,00
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	10,00%
Valor de Liquidação forçada (R$)	**191.791.808,26**

VIA DIGITAL

[2] Referências de tempo de exposição a mercado e spread de risco obtidas do Boletim Técnico Btec - 2016/005 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia): "Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos".

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 22 de julho de 2019:

GPA CD06 - Av. Marginal Direita do Tiete, nº 342 – São Paulo/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 232.068.000,00

(Duzentos e Trinta e Dois Milhões e Sessenta e Oito Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 4.316,38

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R$ 191.792.000,00

(Cento e Noventa e Um Milhões Setecentos e Noventa e Dois Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 3.567,26

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos cinco classificações: Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo”, outra para o “Método da Quantificação de Custo”, duas outras para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, uma para venda de terreno e outra para locação de galpão e outra para o “Método da Capitalização da Renda”.

Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Método da Quantificação de Custo

Para a "Método da Quantificação de custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de terreno

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU II" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			**8**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		37,12%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU II**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Comparativo de locação de galpão

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU I" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMATÓRIA			**7**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU I**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		5,65%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Sintética da conjuntura	1
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**14**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Premissas e “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

DocuSigned by: Pablo Prado 5DE0732A8B404C3...

Pablo Prado
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C6334DE...

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil DE5F56EAC568434...

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

- **Matrícula 104.766:**



14º Tabelião de Notas
Comarca - São Paulo
Dr. Paulo Tupinambá Vampré

Vampré

LIVRO 4.855 FOLHA: 231

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL.

VENDEDORA: COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO.

COMPRADORA: ANTARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII. ADMINITRADOR: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

VALOR DA VENDA: R$ 81.000.000,00.

SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que aos 12 dias do mês de maio do ano de dois mil e dezessete (2017), nesta cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em diligência à Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, onde a chamado vim, perante mim Escrevente Autorizado do 14º Tabelião de Notas, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber:
como outorgante vendedora **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, sociedade regularmente constituída, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista, CEP 01402-901, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.508.411/0001-56, neste ato representada com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), sob NIRE 35.300.089.901, com seu Estatuto Social consolidado nos termos da Ata de Assembleia Geral Extraordinária,

1

Rua Antônio Bicudo, 64 - CEP: 05418-010 - São Paulo
Fone: (11) 3065-4500 - Fax: (11) 3088-0292
www.vampre.com.br

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

realizada em 14 de julho de 2014, registrado na JUCESP sob nº 361.809/14-1, ato esse, que fica arquivado nestas notas, no Classificador Eletrônico, neste ato representada nos termos do artigo 29 de seu estatuto social por seu Diretor Presidente **RONALDO IABRUDI DOS SANTOS PEREIRA**, brasileiro, casado, psicólogo, portador da cédula de identidade RG MG nº -238.631 SSP/MG, e inscrito no CPF/MF sob o nº 223.184.456-72;, por seu Diretor Vice-Presidente de Finanças **CHRISTOPHE JOSÉ HIDALGO**, francês, casado, contador, portador da cédula de identidade de estrangeiro RNE V194572-X DIREXEX, inscrito no CPF/MF sob o nº 214.455.098-06, e por seu Diretor Vice -Presidente de Gente: **ANTONIO SERGIO SALVADOR DOS SANTOS**, brasileiro, divorciado, comerciário, portador da cédula de identidade RG nº 07.217.895-7 – SSP/SPRJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 888.750.677-91, todos residentes e domiciliados nesta Capital do Estado de São Paulo, com escritório comercial na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, 3.142, Jardim Paulista, CEP 01402-901, eleitos conforme Ata de Reunião de Conselho de Administração realizada em 22 de março de 2.016, registrada na JUCESP sob o nº 309.874/16-6, devidamente arquivada nestas notas , doravante denominada **VENDEDORA**;

como outorgante compradora **ANTARES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** - FII, fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrita no CNPJ/MF sob nº 20.748.515/0001-81, representado pela sua instituição administradora, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada por seu bastante procurador **MAURICIO GEOFFROY**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 30.828.945-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 326.455.258-22, residente e domiciliado nesta Capital com endereço comercial na Rua Hungria, 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa,

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

(vi) O imóvel objeto da matrícula nº 104.766 do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP ("IMÓVEL") foi objeto de penhora, registrada sob o R-3 da referida matrícula e oriunda do mandado de 08/04/2010 extraído dos autos da Execução Fiscal movida em face da VENDEDORA pelo Instituto Nacional do Seguro Social – INSS/Fazenda, processo nº 0039333-71.2007.403.6182 (numeração antiga 2007.61.82.039333-9), e apensos nº 2007.61.82.039334-0, 2007.61.82.03936-4, 2007.61.82.039337-6 e 2007.61.82.039338-8, perante a 2ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal de 1º Grau, Subseção Judiciária da Capital de São Paulo – SP e termo de penhora de 25/10/2007 ("Penhora"); e

(vii) Tendo as Partes confirmado o devido cancelamento da Penhora, nos termos acordados no Compromisso de Compra e Venda, a VENDEDORA, por meio da presente transfere à COMPRADORA a propriedade e a posse definitivas do IMÓVEL.

Quando grafados com as letras iniciais em maiúsculas, os termos utilizados neste instrumento terão o sentido definido nesta escritura ou, quando não definidos expressamente no presente instrumento, terão o sentido atribuído a eles nos demais instrumentos que compõem o Negócio.

RESOLVEM as Partes celebrarem a presente Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel em cumprimento do quanto anteriormente acordado.

1. – DO IMÓVEL

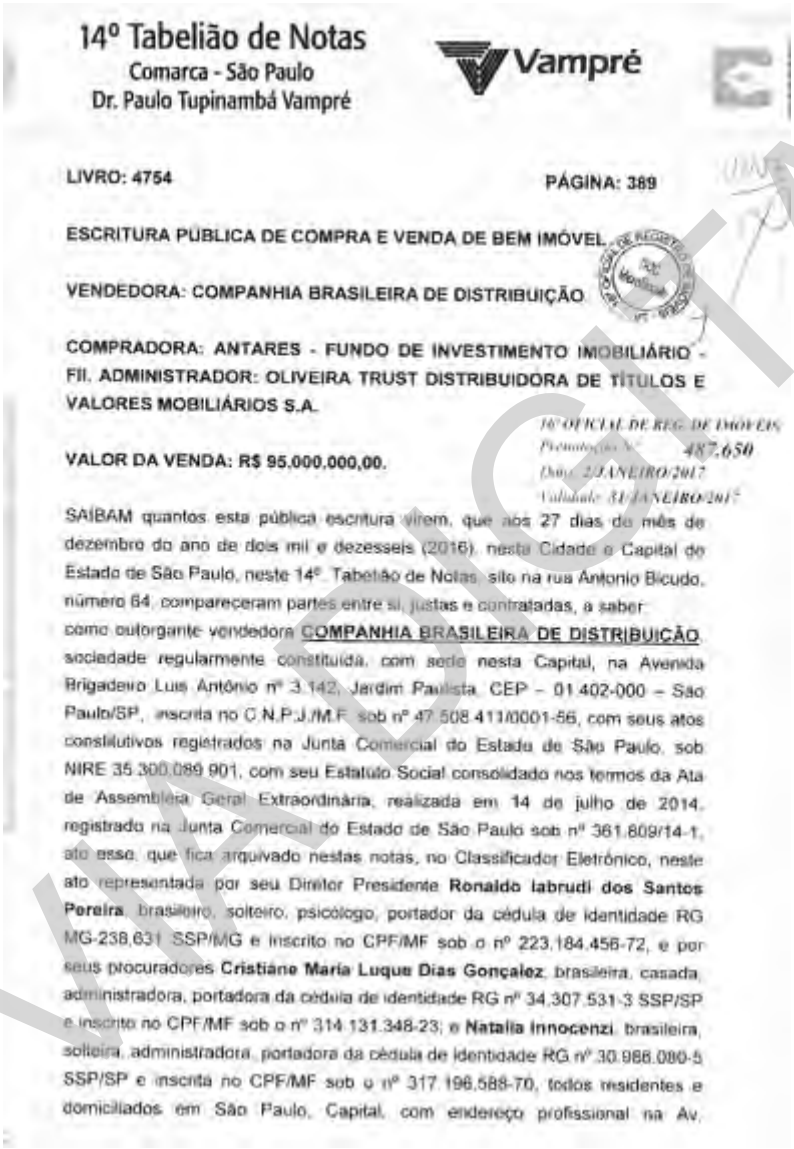
A VENDEDORA declara ser senhora e legítima proprietária e possuidora, a justo título, do imóvel a seguir descrito, doravante denominado "**IMÓVEL**": Imóvel localizado no Município de São Paulo, com área registrada de terreno de 18.432,60m² (dezoito mil, quatrocentos e trinta e dois metros e sessenta centímetros quadrados), inscrita perante a Prefeitura do Município de São Paulo, em área maior, sob o SQL nº 078.098.0002-7, com um valor venal de referência proporcional para dito imóvel de R$ 38.671.695,99, onde possui endereço na Avenida Marginal Direita do Tietê, nº 342, Vila Jaguará, registrado sob a matrícula nº 104.766 do 16º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, onde se encontra assim descrito: *"UM TERRENO, situado na Fazenda Anastácio Capuava, 8ª Gleba, parte do pasto no 31"*

4

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

- **Matrículas 104.767 e 104.768:**



14º Tabelião de Notas
Comarca - São Paulo
Dr. Paulo Tupinambá Vampré

Vampré

LIVRO: 4754 PÁGINA: 389

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

VENDEDORA: COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO

COMPRADORA: ANTARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII. ADMINISTRADOR: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

16º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS
Protocolo nº 487.650
Data: 23/JANEIRO/2017
Validade: 31/JANEIRO/2017

VALOR DA VENDA: R$ 95.000.000,00.

SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que aos 27 dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezesseis (2016), nesta Cidade e Capital do Estado de São Paulo, neste 14º Tabelião de Notas, sito na rua Antonio Bicudo, número 64, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: como outorgante vendedora COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, sociedade regularmente constituída, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Luis Antônio nº 3.142, Jardim Paulista, CEP – 01.402-000 – São Paulo/SP, inscrita no C.N.P.J./M.F. sob nº 47.508.411/0001-56, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE 35.300.089.901, com seu Estatuto Social consolidado nos termos da Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 14 de julho de 2014, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 361.809/14-1, ato esse, que fica arquivado nestas notas, no Classificador Eletrônico, neste ato representada por seu Diretor Presidente **Ronaldo Iabrudi dos Santos Pereira**, brasileiro, solteiro, psicólogo, portador da cédula de identidade RG MG-238.631 SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob o nº 223.184.456-72, e por seus procuradores **Cristiane Maria Luque Dias Gonçalez**, brasileira, casada, administradora, portadora da cédula de identidade RG nº 34.307.531-3 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 314.131.348-23; e **Natalia Innocenzi**, brasileira, solteira, administradora, portadora da cédula de identidade RG nº 30.988.080-5 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 317.196.588-70, todos residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, com endereço profissional na Av.

VERSÃO DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Brigadeiro Luis Antônio, 3142, Jardim Paulista, São Paulo, representação essa feita nos termos da procuração lavrada nestas Notas aos 26/12/2016 no Livro 4.754 as folhas 375, doravante denominada **VENDEDORA**;

como outorgante compradora **ANTARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrita no CNPJ/MF sob nº 20.748.515/0001-61, o qual é administrado pela sua instituição administradora, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada por sua bastante procuradora **CAMILLA OSBORN GOMES NOGUEIRA FRUSSA**, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 25.067.960-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 170.842.088-47, residente e domiciliada nesta Capital com endereço comercial na Rua Hungria, 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, doravante denominada **COMPRADORA**;

A VENDEDORA e a COMPRADORA, doravante denominadas em conjunto como "Partes" e individualmente como "Parte".

Os presentes maiores e capazes conhecidos entre si, identificados por mim Tabelião, através dos documentos apresentados, do que dou fé. Pelas Partes contratantes, me foi dito o que se segue:

CONSIDERANDO QUE

(i) A COMPRADORA tem por objeto prover rendimentos aos seus cotistas por meio de alocação de seus recursos em ativos imobiliários;

(ii) A VENDEDORA é uma sociedade que tem por objeto o comércio varejista e atacadista de mercadorias, bem como outras atividades correlatas, conforme descrição contida em seus atos constitutivos;

(iii) a VENDEDORA por meio desta transfere à COMPRADORA a propriedade e a posse definitiva dos imóveis situados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Marginal Direita do Tietê, nº 342, Vila Jaguará, objeto das matrículas nº 104.767 e 104.768, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8



14º Tabelião de Notas
Comarca - São Paulo
Dr. Paulo Tupinambá Vampré

Vampré

Paulo – SP, os quais se encontram cadastrados na Prefeitura Municipal de São Paulo, em área maior, sob o número SQL 078.098.0002-7, bem como as instalações e os equipamentos ("IMÓVEL");

(iv) Em paralelo, é celebrado na presente data o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Comerciais ("Instrumento de Locação") pelo qual a COMPRADORA loca, nos termos do artigo 54-A da Lei Federal 8.245/91, o IMÓVEL, juntamente com o imóvel objeto da matrícula 104.766, do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, em favor da VENDEDORA (a operação entabulada por força da presente Escritura e do Instrumento de Locação será doravante definida como "Negócio").

Quando grafados com as letras iniciais em maiúsculas, os termos utilizados neste instrumento terão o sentido definido nesta Escritura ou, quando não definidos expressamente no presente instrumento, terão o sentido atribuído a eles nos demais instrumentos que compõem o Negócio, como o Instrumento de Locação ("Documentos da Operação").

RESOLVEM as Partes celebrarem a presente Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel em cumprimento do quanto anteriormente acordado.

1. DOS IMÓVEIS

1.1. A VENDEDORA declara ser senhora e legítima proprietária e possuidora, a justo título, dos dois imóveis contíguos a seguir descritos (Segunda Área e Terceira Área referidas, em conjunto, para fins da presente Escritura, doravante denominadas o "**IMÓVEL**"), conforme segue: **A)** Segunda Área: localizada no Município de São Paulo, com área registrada de terreno de 31.700,77m² (trinta e um mil, setecentos metros e setenta e sete centímetros quadrados), inscrita perante a Prefeitura do Município de São Paulo, em área maior, sob o SQL nº 078.098.0002-7, com o valor venal de referência proporcional para dito imóvel de R$ 63.375.402,33 (sessenta e três milhões, trezentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e dois reais e trinta e três centavos), onde possui endereço na Avenida Marginal Direita do Tietê, nº 342, Vila Jaguará, registrado sob a matrícula nº 104.767 do 16º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, onde se encontra assim descrito: UM ARMAZÉM identificado pelo Nº 41 (numeração interna e particular) situado no Rua Irineu Jose Bordon s/nº com frente também para a Avenida Marginal Direita do Rio Tiete nº 342, composto de 06 pavilhões e demais dependências, com a área construída de

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

5.908,00m2, no 31° Subdistrito-Pirituba, e seu terreno que assim se descreve: Inicial no ponto B1 no alinhamento da Rua Irineu José Bordon, distante 145,01m da esquina com a Avenida Manoel Domingos Pinto, segue 78,42m pelo alinhamento da Rua Irineu José Bordon, até o ponto B2. Deflete a direita formando angulo interno de 90°00'00" e segue 125,37m confinando com o imóvel s/n° da Rua Irineu José Bordon (remanescente da transcrição n° 6.302 do 2° Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital), pertencente a Refinações de Milho Brasil Ltda, até o ponto B3. Deflete a direita, formando ângulo interno de 104°57'58" e segue 211,07m pelo alinhamento da Avenida Marginal Direita do Rio Tiete, até o ponto B4. Deflete a direita formando ângulo interno de 90°16'02" e segue 140,96m confinando com o imóvel relativo a transcrição n° 46.778 do 16° Registro de Imóveis desta Capital, pertencente a Refinações de Milho Brasil Ltda, até o ponto B5. Deflete a direita, formando ângulo interno de 89°52'24" e segue 168,34m confinando os primeiros 37,56m desse segmento com o mesmo imóvel anteriormente mencionado, e os seguintes 130,78m com o imóvel n° 215 da Rua Irineu José Bordon, pertencente ao Banco do Brasil S/A., até o ponto B1, formando com o segmento inicial angulo interno de 164°53'36", encerrando em tais divisas a área de 31.700,77m2. **B)** Terceira Área: localizada no Município de São Paulo, com área registrada de terreno de 8.702,36m² (oito mil, setecentos e dois metros e trinta e seis centímetros quadrados), inscrita perante a Prefeitura do Município de São Paulo, em área maior, sob o SQL nº 078.098.0002-7; com o valor venal de referência proporcional para dito imóvel de R$ 17.397.544,80 (dezessete milhões, trezentos e noventa e sete mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e oitenta centavos), onde possui endereço na Avenida Marginal Direita do Tietê, nº 342, Vila Jaguará, registrado sob a matrícula nº 104.768 do 16º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, onde se encontra assim descrito: UM PRÉDIO, situado na Rua Irineu José Bordon s/n°, com frente também para a Avenida Manoel Domingos Pinto e Avenida Marginal Direita do Rio Tiete, no 31° Subdistrito-Pirituba, e seu terreno que assim se descreve: Inicial no ponto A1 no alinhamento da Rua Irineu José Bordon, na esquina com a Avenida Manoel Domingos Pinto. Segue 34,54m pelo alinhamento da Avenida Manoel Domingos Pinto, até o ponto A2. No ponto A2 forma angulo interno de 131°53'38" entre o segmento anterior e a corda da

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

14º Tabelião de Notas
Comarca - São Paulo
Dr. Paulo Tupinambá Vampré

Vampré

curva A2-A3. Deflete a direita e segue 105,44m em curva (angulo central 96°12'26" e raio = 62,80m junto a esquina da Avenida Manoel Domingos Pinto e Avenida Marginal Direta do Rio Tiete, até o ponto A3. No ponto A3 forma angulo interno de 131°53'38" entre o segmento A3-A4 e a corda da curva A2-A3. Segue 38,02m pelo alinhamento da Avenida Marginal Direta do Rio Tiete, até o ponto A4. Deflete a direita, formando angulo interno de 75°02'02" e segue 125,37m confinando com o imóvel remanescente da transcrição nº 40.899 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital, com testada para a Rua Irineu Jose Bordon, sem numero e para a Avenida Marginal Direita do Rio Tiete sob nº 432, pertencente a Refinações de Milho Brasil Ltda, até o ponto A5. Deflete, a direita, formando angulo interno de 90°00'00" e segue 68,59m, até o ponto A1, formando com o segmento inicial angulo interno de 111°10'42", encerrando tais divisas a área de 8.702,36m2. **1.2.** O IMÓVEL foi adquirido pela VENDEDORA por meio da incorporação societária de Anastácio Participações Ltda., nos termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 30/03/2001, Protocolo de Incorporação e Justificação, datado de 13/03/2001, e Laudo de Avaliação, datado de 14/03/2001, registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 78.001/02-0, em 22/04/2002, objetos a) da Av-3, de 25/03/2008, da matrícula nº 104.767 do 16º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo – SP; e b) da Av-2, de 25/03/2008, da matrícula nº 104.768 do 16º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

2. DA COMPRA E VENDA

2.1. Pela presente escritura e na melhor forma de direito, a VENDEDORA vende, como de fato vendido tem, à COMPRADORA, completamente livre e desembaraçado de dúvidas, dívidas, litígios, ônus ou restrições, de tributos de qualquer natureza, o IMÓVEL, incluindo, sem limitação, todas as acessões, adições, benfeitorias e construções existentes ou que venham a existir no IMÓVEL, bem como os equipamentos nele existentes, pelo preço certo e ajustado de **R$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais)** ("Preço"), correspondendo o valor de R$ 76.600.000,00 (setenta e seis milhões e seiscentos mil reais) para o imóvel objeto da matrícula 104.767 e o valor de R$ 18.400.000,00 (dezoito milhões e quatrocentos mil reais) para o imóvel objeto

VIA PRIVADA

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

16ºRI 00487550

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula	ficha
104.767	1

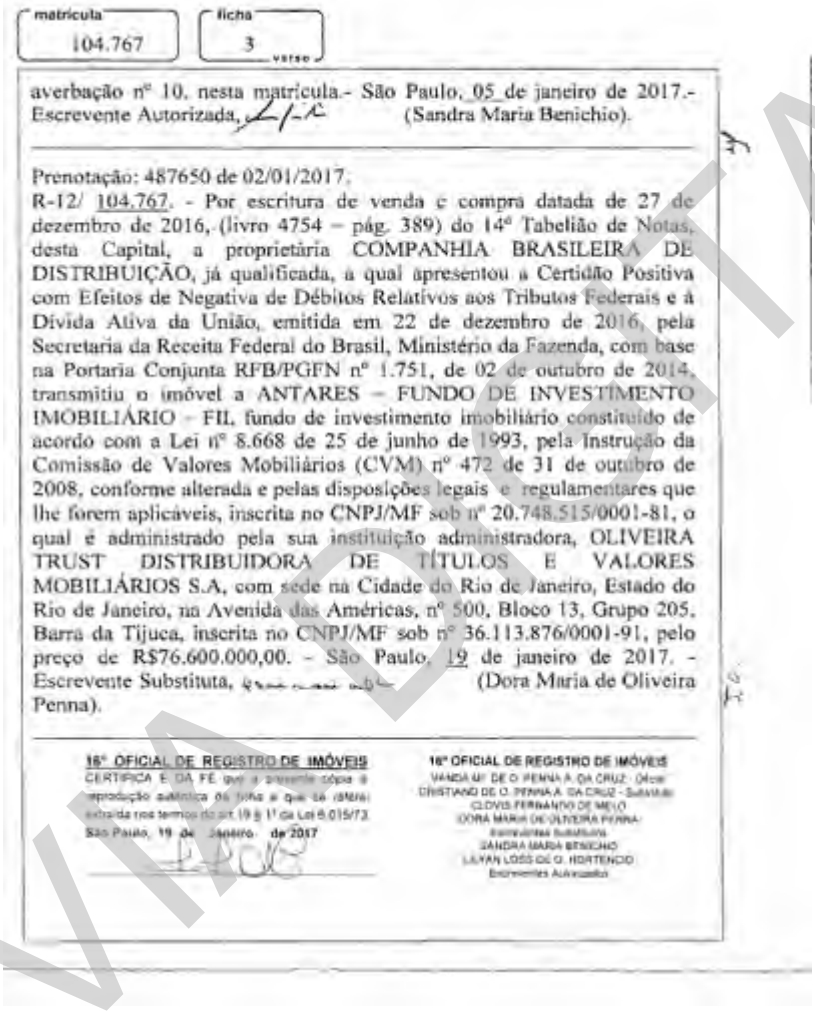
São Paulo 29 de junho de 2.000

IMÓVEL:- UM ARMAZEM identificado pelo Nº 41 (numeração interna e particular) situado no Rua Irineu Jose Bordon s/nº com frente também para a Avenida Marginal Direita do Rio Tiete nº 432, composto de 06 pavilhões e demais dependencias, com a área construida de 5.908.00m2, no 31º subdistrito-Pirituba, e seu terreno que assim se descreve:- Inicial no ponto B1 no alinhamento da Rua Irineu José Bordon, distante 145,01m da esquina com a Avenida Manoel Domingos Pinto, segue 76,42m pelo alinhamento da Rua Irineu José Bordon, até o ponto B2, Deflete a direita formando angulo interno de 90º 00' 00" e segue 125,37m confinando com o imóvel s/ nº da Rua Irineu José Bordon (remanescente da transcrição nº 6.302 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital), pertencente a Refinações de Milho Brasil Ltda, até o ponto B3. Deflete a direita, formando ângulo interno de 104º 57'58" e segue 211,07m pelo alinhamento da Avenida Marginal Direita do Rio Tiete, até o ponto B4, Deflete a direita formando ângulo interno de 90º 16' 02" e segue 140,96m confinando com o imóvel relativo a transcrição nº 46.778 deste, pertencente a Refinações de Milho Brasil Ltda, até o ponto B5. Deflete a direita, formando ângulo interno de 89º 52' 24" e segue 168,34m confinando os primeiros 37,56m desse segmento com o mesmo imóvel anteriormente mencionado, e os seguintes 130,78m com o imóvel nº 215 da Rua Irineu José Bordon, pertencente ao Banco do Brasil S/A., até o ponto B1, formando com o segmento inicial angulo interno de 164º 53' 36", encerrando em tais divisas a área de 31.700,77m2.
PROPRIETÁRIA:- REFINAÇÕES DE MILHO BRASIL LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini nº 267, Bloco B, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.441.573/0001-82.
CONTRIBUINTE:- 078.098.0002-7 (maior área)
REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 40.899 de 12 de abril de 1.929 do 2º Oficial de Registro de Imóveis.
OFICIAL,
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

AV-1/ 104.767 - Da Escritura referida no registro nº 2, desta matri-
(CONTINUA NO VERSO)

WATERMARK

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8



matrícula 104.767 | ficha 3 verso

averbação nº 10, nesta matrícula.- São Paulo, 05 de janeiro de 2017.- Escrevente Autorizada, (Sandra Maria Benichio).

Prenotação: 487650 de 02/01/2017.
R-12/ 104.767. - Por escritura de venda e compra datada de 27 de dezembro de 2016, (livro 4754 – pág. 389) do 14º Tabelião de Notas, desta Capital, a proprietária COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, já qualificada, a qual apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 22 de dezembro de 2016, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, transmitiu o imóvel a ANTARES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrita no CNPJ/MF sob nº 20.748.515/0001-81, o qual é administrado pela sua instituição administradora, OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, pelo preço de R$76.600.000,00. - São Paulo, 19 de janeiro de 2017. - Escrevente Substituta, (Dora Maria de Oliveira Penna).

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIFICA E DÁ FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da folha e que foi (ram) extraída nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015/73.
São Paulo, 19 de Janeiro de 2017

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VANDA Mª DE O. PENNA A. DA CRUZ - Oficial
CRISTIANO DE O. PENNA A. DA CRUZ - Substituto
CLOVIS FERNANDO DE MELO
DORA MARIA DE OLIVEIRA PENNA
Escreventes Substitutos
SANDRA MARIA BENICHIO
LILIAN LOSS DE O. HORTENCIO
Escreventes Autorizados

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Matrícula 104.768 | Ficha 1

São Paulo 29 de junho de 2.000

IMÓVEL:- IMÓVEL:- UM PRÉDIO, situado na Rua Irineu José Bordon s/nº, com frente também para a Avenida Manoel Domingos Pinto e Avenida Marginal Direita do Rio Tiete, no 31º subdistrito-Pirituba, e seu terreno que assim se descreve:- Inicial no ponto A1 no alinhamento da Rua Irineu José Bordon, na esquina com a Avenida Manoel Domingos Pinto. Segue 34,54m pelo alinhamento da Avenida Manoel Domingos Pinto, até o ponto A2. No ponto A2 forma angulo interno de 131º 53' 38" entre o segmento anterior e a corda da curva A2-A3. Deflete a direita e segue 105,44m em curva (angulo central 96º 12' 26" e raio = 62,80m junto a esquina da Avenida Manoel Domingos Pinto e Avenida Marginal Direita do Rio Tiete, até o ponto A3. No ponto A3 forma angulo interno de 131º 53'38" entre o segmento A3-A4 e a corda da curva A2-A3. Segue 38,02m pelo alinhamento da Avenida Marginal Direita do Rio Tiete, até o ponto A4. Deflete a direita, formando angulo interno de 75º 02' 02" e segue 125,37m confinando com o imóvel remanescente da transcrição nº 40.899 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital, com testada para a Rua Irineu Jose Bordon, sem numero e para a Avenida Marginal Direita do Rio Tiete sob nº 432, pertencente a Refinações de Milho Brasil Ltda, até o ponto A5. Deflete a direita, formando angulo interno de 90º 00' 00" e segue 66,59m, até o ponto A1, formando com o segmento inicial angulo interno de 111º 10' 42", encerrando tais divisas a área de 8.702,36m2.

PROPRIETÁRIA:- REFINAÇÕES DE MILHO BRASIL LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini nº 267, Bloco B, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.441.573/000)-82.

CONTRIBUINTE:- 078.098.0002-7 (maior área)

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 6.302 de 20 de janeiro de 1.933 do 2º Oficial de Registro de Imóveis.

OFICIAL,

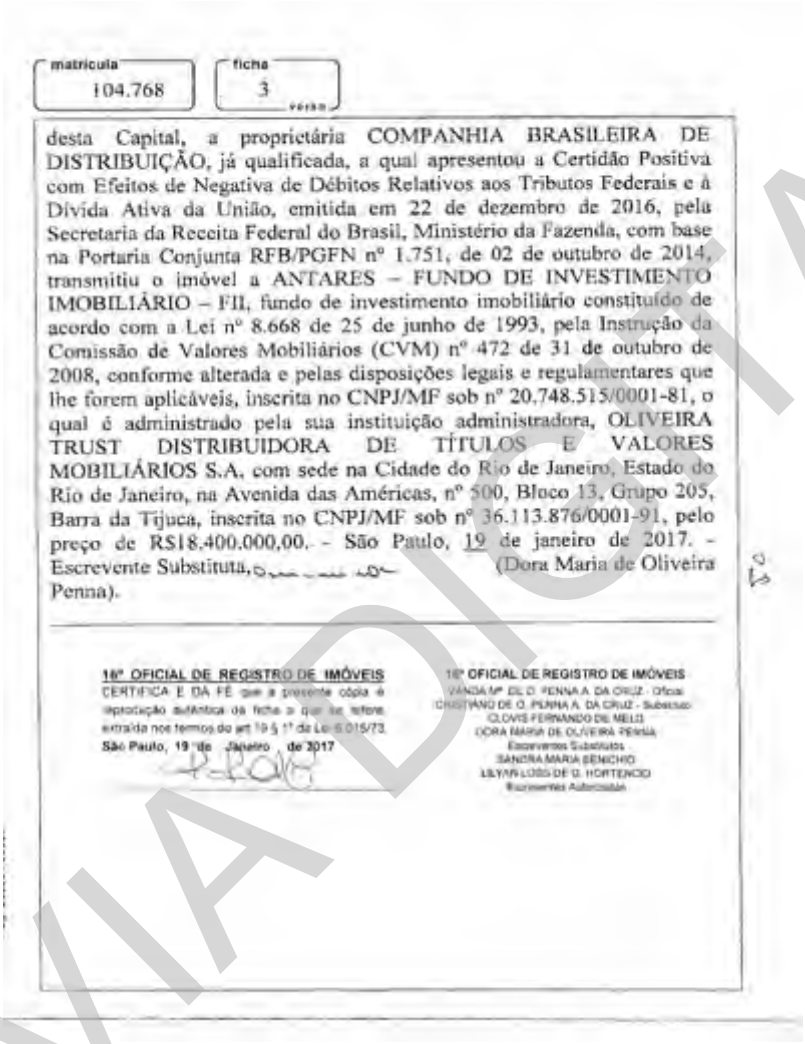
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

R-1/ 104.768 - Por escritura datada de 31 de março de 2.000 (livro 2.875-fls.269) do 6º Tabelião de Notas desta Capital, a proprietária REFINAÇÕES DE MILHO BRASIL LTDA., já qualificada, a qual apre- - -

(CONTINUNA NO VERSO)

WATERMARK

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8



matrícula 104.768 | ficha 3 verso

desta Capital, a proprietária COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, já qualificada, a qual apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 22 de dezembro de 2016, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, transmitiu o imóvel a ANTARES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrita no CNPJ/MF sob nº 20.748.515/0001-81, o qual é administrado pela sua instituição administradora, OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, pelo preço de R$18.400.000,00. - São Paulo, 19 de janeiro de 2017. - Escrevente Substituta, (Dora Maria de Oliveira Penna).

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIFICA E DÁ FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015/73.
São Paulo, 19 de Janeiro de 2017

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VANDA Mª DE O. PENNA A. DA CRUZ - Oficial
CRISTIANO DE O. PENNA A. DA CRUZ - Substituto
CLOVIS FERNANDO DE MELO
DORA MARIA DE OLIVEIRA PENNA
Escreventes Substitutos
SANDRA MARIA BENICHIO
LILIAN LOSS DE O. HORTENCIO
Escreventes Autorizados

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

- **IPTU (1 de 10):**



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
IPTU/TAXAS - SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA

RECIBO

INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PREST.01
2019
165.644,28
078.098.0002-7
AV MARGINAL DIREITA DO TIETE
N90342
05118-100
111
01
5
09/02/2019
165.644,28
06/02/2019
05/02/2019

IPTU
DOCTO. SIMPLIFICADO

230017176833
818900016560 442857011902 209230017173 683300199903

BANCO - DESTAQUE AQUI

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP

09/02/2019

INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
078.098.0002-7
165.644,28
IPTU
111
01
5
SF
06/02/2019
PREST.01
AV MARGINAL DIREITA DO TIETE
N90342
05118-100

Pagar na rede bancária autorizada e casas lotéricas até a data de vencimento.
- Pagamento com atraso: multa de 0,33% ao dia até o limite de 20%, juros de 1% ao mês e atualização monetária.

IPTU
DOCTO. SIMPLIFICADO

2A.VIA INTERN.-06/02/2019
2019
01/01/2019
09/02/2019
165.644,28

230017176833
818900016560 442857011902 209230017173 683300199903

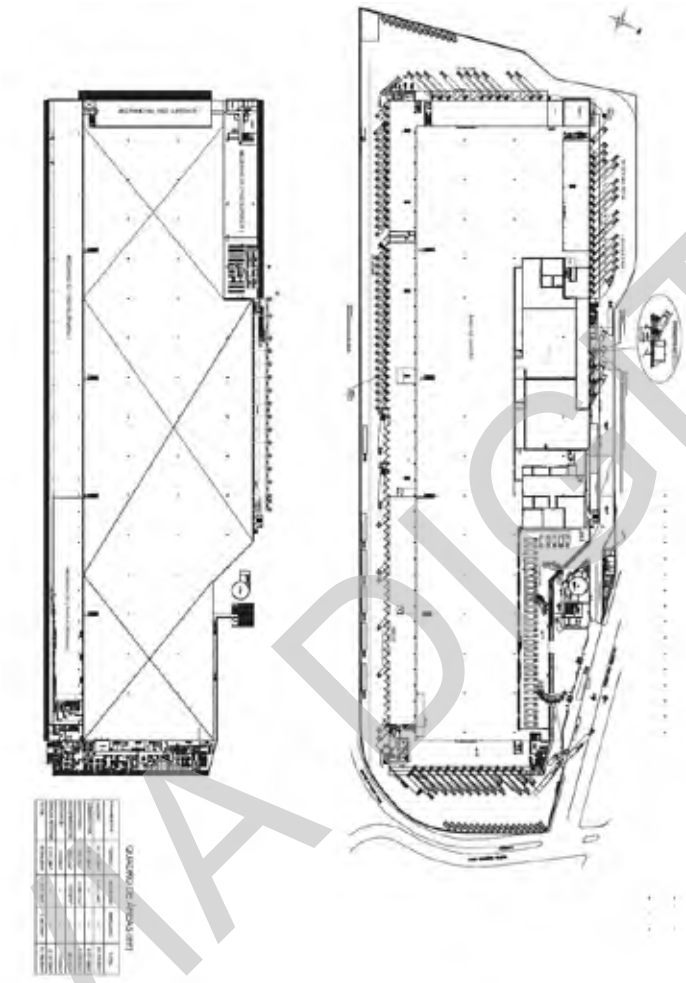
CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

VIA DO BANCO

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

- **Projeto:**



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

- **Quadro de áreas:**

QUADRO DE ÁREAS (m²)

PAVIMENTOS	TÉRREO	MEZANINO	MARQUISE	TOTAL
GALPÃO	31.710,35m²	9.331,14m²	—	53.764,56m²
CÂMARA FRIA	3.571,88m²	—	—	3.571,88m²
ESCRITÓRIO	458,79m²	2.388,11m²	—	2.846,90m²
EQUIPAMENTOS	553,41m²	107,91m²	—	661,32m²
RECEPÇÃO	218,88m²	—	—	218,88m²
DOCAS INTERNA	2.131,29m²	—	—	2.131,29m²
TOTAL	38.644,60m²	11.827,16m²	3.292,80m²	53.764,56m²

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

- **Rent roll:**

#	Imóvel	Inquilino	Mês Base Aniversário	Aluguel Base (Jul/19)	Descontos	Carência	Aluguel Mensal Atual (Jun/19)	Aluguel Estabilizado (Jul/19)	Vencimento	Índice de Reajust	Tipo de Contrato
13	**GPA CD06 São Paulo**	GPA	1	R$ 1.516.608,29	R$ 0,00	n/a	R$ 1.516.608,29	R$ 1.550.403,79	mai/22	IPCA	Atípico

- **Planilha CAPEX:**

INVESTIMENTOS 2019 - IMÓVEIS BRESCO - FUNDO 06/06/2019

Item	EMPREENDIMENTO	Descrição	Custo R$	Custo Bresco	Custo Associação	STATUS	OBSERVAÇÕES
2	**GPA 06**						
2.1		Revisão da cobertura (calhas e rufos)	300.000,00				

- **Quadro de Áreas:**

#	Imóvel	Inquilino	Área de Terreno Total	Área de Reserva Legal	APP	Área Locável	Área Locada
13	**GPA CD06 São Paulo**	GPA	58.836,00 m²	-	-	53.764,56 m²	53.764,56 m²

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1551FBCC-C286-46C0-A146-4A02C5CB91F8

Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

CUSHMAN & WAKEFIELD



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário

FINALIDADE: Fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM

PROPRIEDADE: Galpão localizado na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Km 74,5, Itupeva/SP

DATA: 07 de agosto de 2019

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 07 de agosto de 2019.

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620 - 4º andar
0455-000 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Natura Itupeva, galpão situado na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Km 74,5, Itupeva - SP.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 71 páginas. Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta"), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de julho de 2019:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620 - 4º Andar.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 165.982.000,00 (Cento e Sessenta e Cinco Milhões Novecentos e Oitenta e Dois Mil Reais)	R$/m² 4.763,46
Valor de Liquidação Forçada	R$ 137.176.000,00 (Cento e Trinta e Sete Milhões Cento e Setenta e Seis Mil Reais)	R$/m² 3.936,74

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias descritas abaixo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by: Raissa Guimarães 7226A28E20654C5...
Raissa Guimarães
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C6334DE...
Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil DE5F56EAC568434...
William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...
Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, logístico, galpão, monousuário
Endereço:	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, km 74,5, Itupeva/SP
Data da avaliação:	22 de julho de 2019
Data da inspeção:	16 de julho de 2019
Objetivo:	Determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada**
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-19-66032-900393e - Portfolio

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
Terreno:	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Regular
	Área:	142.257,54 m² (conforme matrícula)
	Área APP	16.680,54 m² (conforme quadro de áreas)
	Descrição:	Terreno plano, com galpão bem conservado e de alto padrão construtivo, bem localizado as margens da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto em região bem localizada do estado de São Paulo
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
Natura:	Área Construída Total:	34.749,76 m² (conforme projeto de implantação)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente (análise física):	06 anos
	Vida Remanescente (análise física):	Entre 54 e 74 anos
	Vida Útil Total (critério para análise física):	Entre 60 e 80 anos
	Vida Útil Remanescente (análise contábil):	44 anos
	Vida Útil Total (critério para análise contábil):	60 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	Através da Rodovia Dom Gabriel Paulino Couto	
Vizinhança:	Majoritariamente industrial com alguns pontos comerciais.	
Infraestrutura logística:	Rodoviária	
Transporte:	Privado	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	

DOCUMENTAÇÃO	
Registros:	1º Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí sob a matrícula nº 140212
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 04.06.001.2000.001
Outros:	Projeto de implantação, quadro de áreas, *Rent Roll* (informações dos contratos de locação)

ZONEAMENTO	
Zona:	SI-2 - Setor Industrial 2 (Itupeva)
Uso:	Industrial
Taxa de Ocupação:	0,63
Coeficiente de aproveitamento:	Básico: 1,5 vezes a área de terreno Máximo: 2,0 vezes a área de terreno

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado na cidade de Itupeva. Seu perfil ocupacional é composto por galpões, residências e pequenos pontos comerciais. Possui baixa densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e vários terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de mudança de uso com predomínio de empreendimentos voltados a logística.

A pesquisa indicou grande oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos. Os galpões em geral são alugados após um período de 06 meses de exposição ao mercado.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 112,11 até R$ 385,54 /m², com áreas variando entre 49.281,26 m² e 223.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 13,00/m² até R$ 27,00/m² com áreas variando entre 944,00m² e 24.985,42m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ Proximidade com Rodovia Anhanguera (SP-330) e Rodovia dos Bandeirantes; ▪ Proximidade com grandes centros urbanos como Jundiaí, Cabreúva e São Paulo; ▪ Imóveis encontrados para locação possuem, em geral, áreas menores do que o avaliando; e ▪ Contrato sólido com a Natura o torna atraente e seguro para investidores.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ Grande oferta de galpões para locação em centros urbanos vizinhos mais consolidados.

CONCLUSÃO DE VALORES

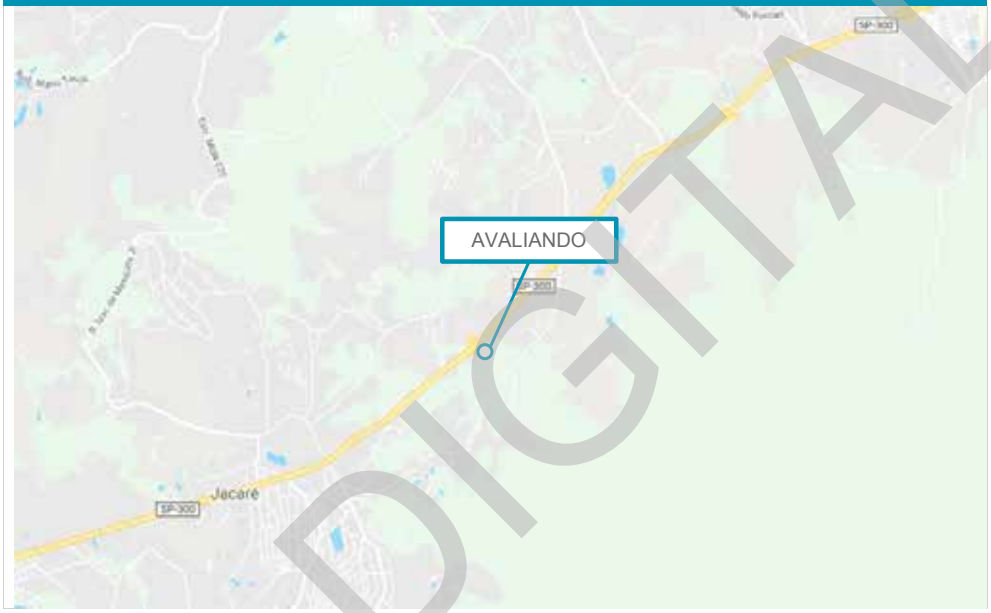
Valor de Mercado para Venda:	R$ 165.982.000,00 (Cento e Sessenta e Cinco Milhões Novecentos e Oitenta e Dois Mil Reais).	R$/m² 4.763,46
Valor de Liquidação Forçada:	R$ 137.176.000,00 (Cento e Trinta e Sete Milhões Cento e Setenta e Seis Mil Reais).	R$/m² 3.936,74

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA

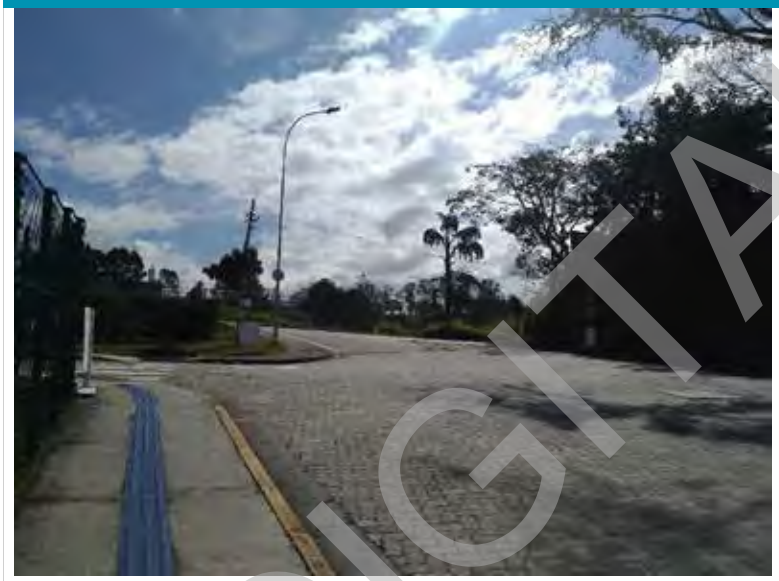


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO VEÍCULOS

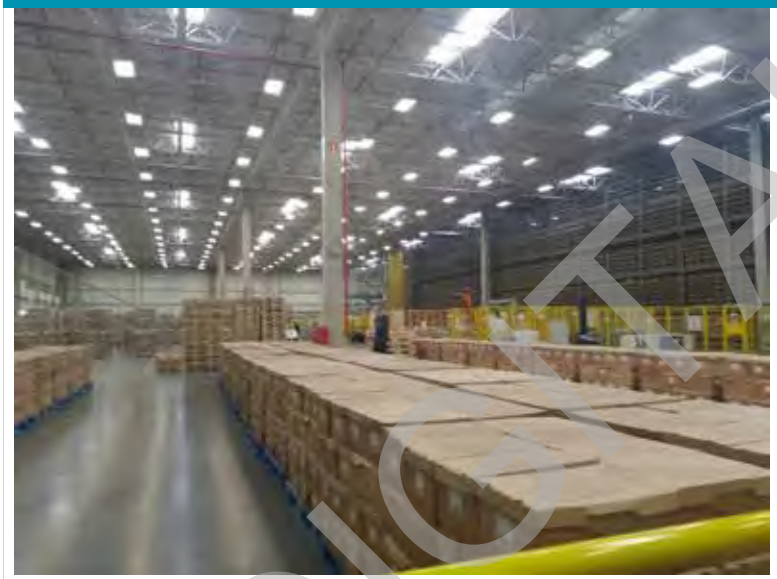


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO

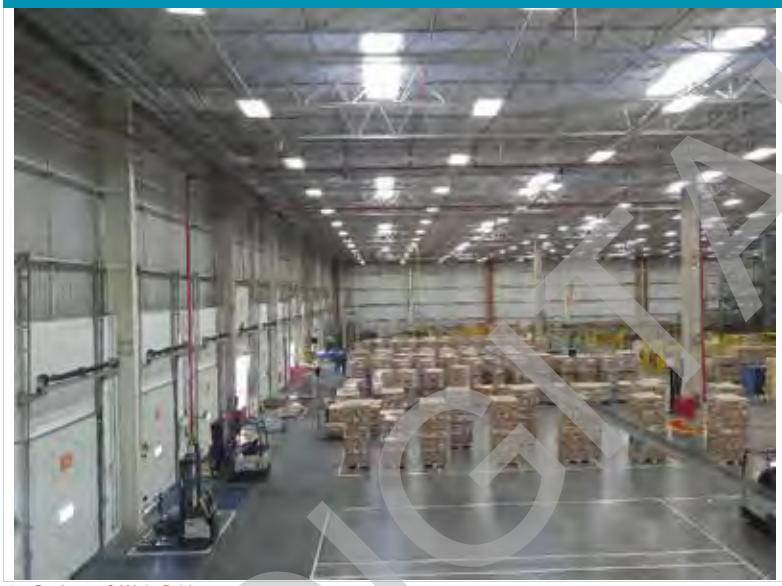


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

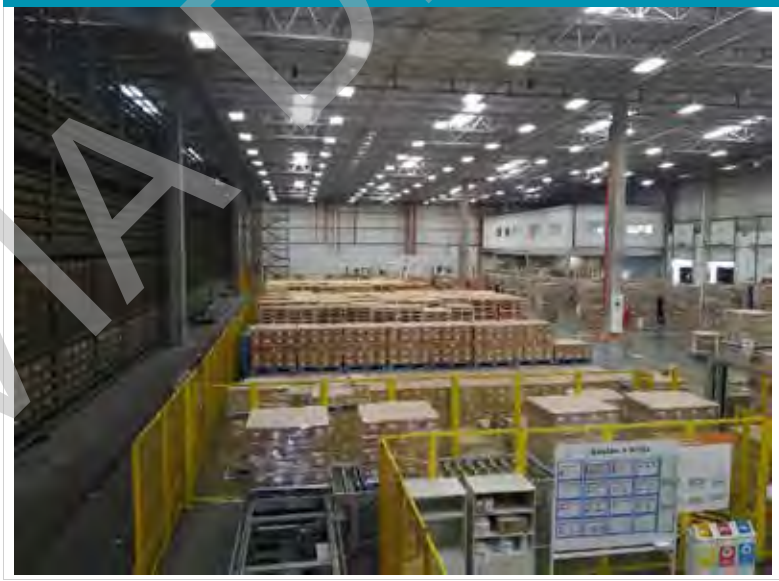
DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

ARMAZENAGEM

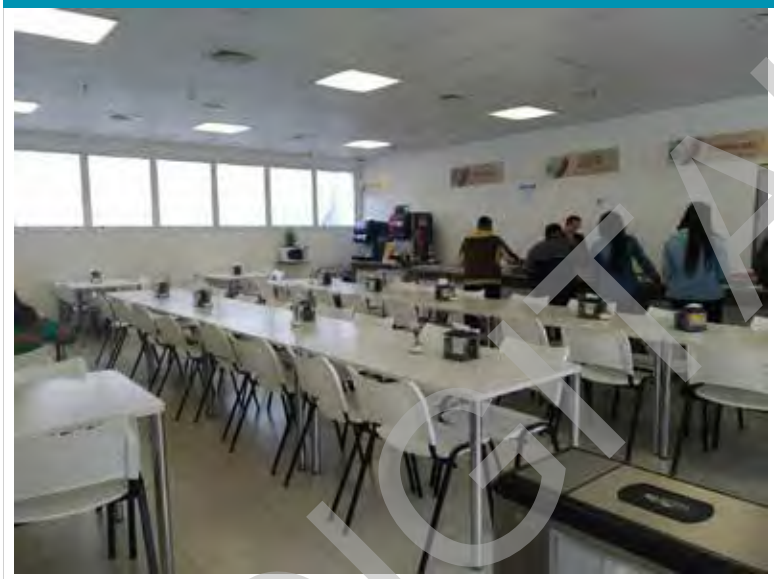


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

COPA

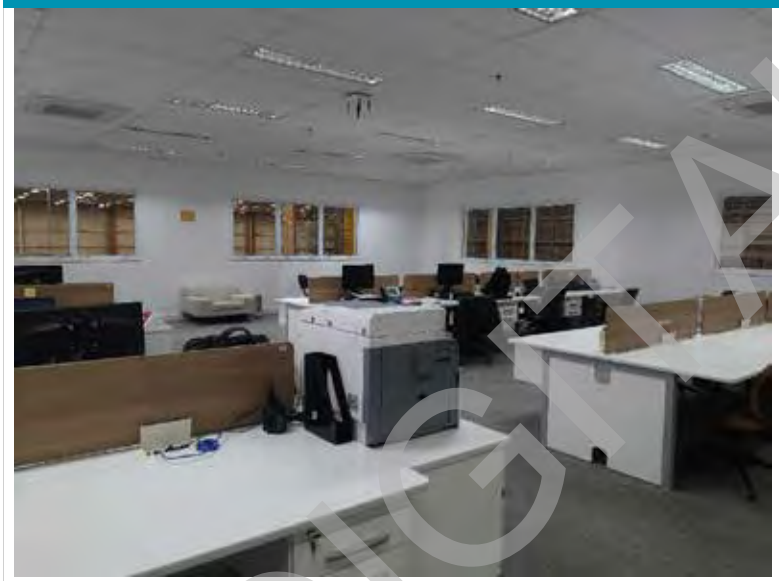


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

OFFICE



Fonte: Cushman & Wakefield

SALA DE REUNIÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XII
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
DOCUMENTAÇÃO 2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 4
ASPECTOS GERAIS 5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 5
ACESSO 5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 5
CONCLUSÃO 6
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 7
CENÁRIO ECONÔMICO 7
MERCADO DE ITUPEVA 13
ESTOQUE E VACÂNCIA 13
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO O ESTADO 14
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO 16
PREÇOS PRATICADOS 17
CONCLUSÃO 17
PREÇOS PRATICADOS 18
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 18
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 19
DESCRIÇÃO DO TERRENO 19
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 21

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

QUADRO DE ÁREAS 22
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO 22
ZONEAMENTO 23
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 24
AVALIAÇÃO 25
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 25
METODOLOGIA 25
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 28
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 36
MÉTODO EVOLUTIVO 45
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 45
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES 53
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 55
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL 56
TAXA DE DESCONTO 56
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 61
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 62
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 63
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 68
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 71
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... A

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão localizado na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, km 74,5, Itupeva - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins contábeis, auditoria, determinação de valor justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se únic e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante.

Divulgação do Laudo

Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 22 de julho de 2019;
- Data da vistoria da propriedade: 16 de julho de 2019.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

MATRÍCULA	
Número do Registro:	140.212
Cartório:	1º Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí
Data da Matrícula:	15 de junho de 2018
Endereço do imóvel:	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto KM 75
Proprietário:	BRES ITUPEVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIRÁRIOS LTDA
Data da Aquisição:	não consta
Valor da Aquisição:	não consta
Área Construída (m²):	34.844,95
Área de Terreno (m²):	157.703,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU	
Número de Contribuinte:	04.06.001.2000.001
Prefeitura:	Prefeitura de Itupeva
Ano Base do Documento em Referencia:	2019
Proprietário:	BRES ITUPEVA EMPRE. IMOB. LTDA
Endereço do Imóvel:	Rua Dom Gabriel P. Bueno Couto, 1936
Área Construída (m²):	34.844,95
Área de Terreno (m²):	157.703,00
Valor Venal do Imóvel (R$):	10.402.309,63
Valor do Imposto a Pagar (R$):	173.839,60

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Projeto de implantação, quadro de áreas, Rent Roll (informações dos contratos de locação)

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se Natura Itupeva e está situada na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Km 74,5, Itupeva - SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 4,7 km de Jacaré (Distrito de Cabreúva);
- 12,8 km da Prefeitura Municipal de Itupeva;
- 16,5 km da Rodovia dos Bandeirantes;
- 17,7 km do centro de Itupeva;
- 18,5 km de Jundiaí;
- 46,5 km do Aeroporto Internacional de Viracopos/Campinas; e
- 59 km de São Paulo.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no bairro de Nova Era, localizado na zona sul da cidade de Itupeva.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- **População**: A população de Itupeva de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 44.859 habitantes, com previsão de crescimento para 2018 de 59.649 habitantes (IBGE);
- **Forças**: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, malha rodoviária que facilita a logística de escoamento de mercadorias, ligando a cidade a grandes centros urbanos como São Paulo e Jundiaí.
- **Fraquezas**: Distrito industrial de Itupeva ainda está em fase de consolidação, competindo diretamente com centros urbanos próximos e consolidados, como o de Jundiaí.

Ocupação circunvizinha

Majoritariamente industrial com alguns pontos comerciais.

Acesso

Nível regional

O município de Itupeva faz parte da aglomeração urbana de Jundiaí, no Estado de São Paulo. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias SP-348 (Rodovia dos Bandeirantes); BR-050 (Rodovia Anhanguera) e SP-300 (Rodovia Ma. Rondon).

Nível municipal

O bairro de Nova Era está localizado na porção sul do município. O principal acesso viário a essa região é a Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto.

Nível local

A Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, é asfaltada e possui duas faixas de rolamento por sentido, separadas por canteiro central.

Seu estado de conservação é bom.

O imóvel dispõe de ponto de ônibus em frente, o qual encontra-se em funcionamento.

Infraestrutura logística

Além do sistema rodoviário, a região conta com o Aeroporto Internacional de Campinas (Viracopos), distante aproximadamente 45 km da propriedade, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Conclusão

A região onde encontra-se o avaliando é beneficiada pela presença da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, tornando-se um ponto logisticamente favorecido.

Ademais, o fato de estar posicionado entre os conglomerados urbanos de Jundiaí, Campinas, São Paulo e Sorocaba torna o avaliando atrativo para investidores.

Tais fatos, somados a perspectiva de crescimento populacional realizada pelo IBGE nos últimos sete anos, nos leva a crer que o crescimento de Itupeva está fortemente atrelado ao desenvolvimento das cidades vizinhas, que se mostra positivo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Análise Mercadológica

Cenário econômico

O primeiro trimestre de 2019 foi marcado por dois extremos, no início do ano as expectativas eram de uma recuperação forte, porém com o passar do trimestre a economia foi perdendo sua principal aliada que era até o momento era o otimismo. Diante de um cenário político adverso, o primeiro trimestre do ano foi marcado por uma retração na ordem de -0,2% no PIB e aumento do desemprego.

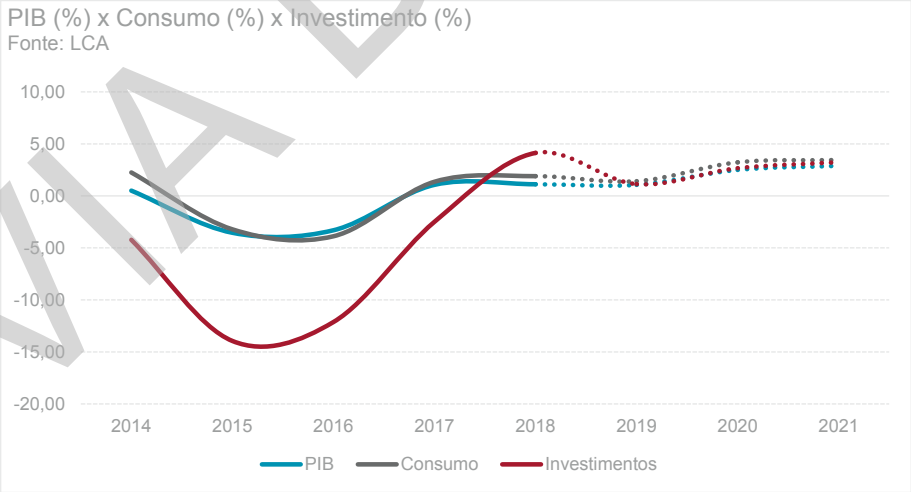
PIB

As projeções no início do ano indicavam um crescimento do PIB na ordem de 2,27%, grande parte explicada pelo otimismo que foi gerado pelo resultado das eleições presidenciais. Contudo no caminho para tornar o otimismo em resultados efetivos existem grandes reformas a serem aprovadas, reformas estas que até o fim do primeiro trimestre ainda não tinham sido sequer enviadas as comissões. Diante deste cenário o sentimento comum de uma melhora na economia foi perdendo força, e culminou com um recuo do PIB no primeiro trimestre de -0,2%.

As projeções mais atualizadas, já estimam um crescimento do PIB anual na ordem de 1,06%, menor do que o visto em 2017.

Consumo

O consumo das famílias, que é o principal motor do PIB, uma vez que representa 64% na demanda agregada, foi projetado no início do ano com um crescimento de 2,7%, decorrente de um cenário de juros baixos, desemprego diminuindo e inadimplência também em queda. Contudo, com a desaceleração da economia as últimas projeções apontam para um cenário de crescimento do consumo das famílias na ordem de 1,4%.



VIA DIGITAL

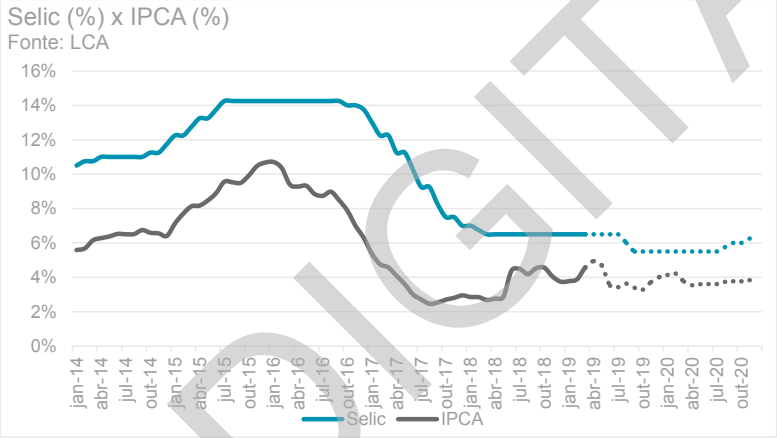
DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Contas públicas

Taxa Selic e inflação

O Copom iniciou uma política de redução da taxa Selic ao longo de 2017 e 2018, até atingir o patamar de 6,5% a.a. no final de 2018 - o menor nível da taxa de juros de todos os tempos. Esta taxa continuou a mesma até o fim de março.

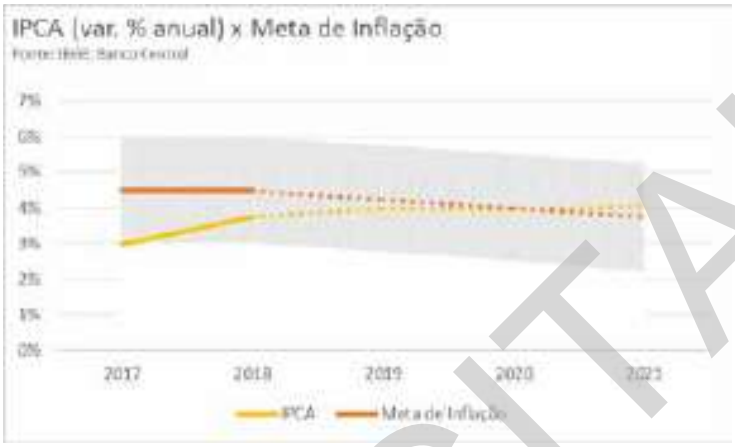
Durante o 1º trimestre de 2019 muito se especulou sobre uma redução na Selic, para destravar a economia, oferecendo crédito mais barato.



O IPCA, voltou para dentro da meta em 2018 quando fechou em 3,75%, e segundo as projeções mais recentes deve caminhar cada vez mais para o centro da meta, que é 4,25%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

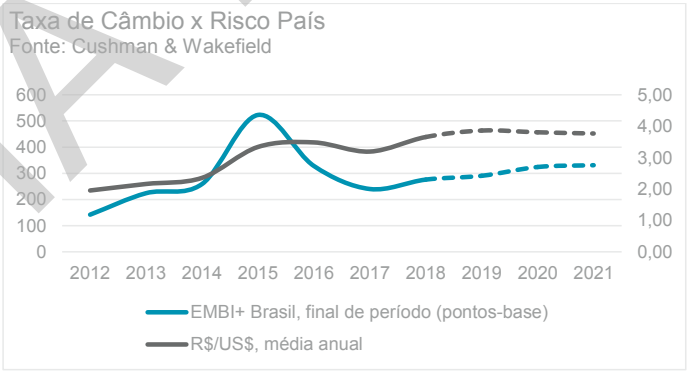


Câmbio e risco-país

A cotação R$/US$ média do primeiro trimestre de 2019 foi de R$3,77 devido tanto a fatores internos como externos. Por fatores internos, entende-se a incerteza decorrente do processo de aprovação de reformas importantes para destravar a economia ainda neste ano, bem como os fatores externos, entende-se o aumento da taxa de juros americanas pelo Federal Reserve (Fed), e a guerra comercial entre Estados Unidos e China.

O índice de risco-Brasil calculado pelo JP Morgan atingiu 276 no final de 2018, e mesmo diante de um cenário cada vez mais incerto teve uma redução de 29 pontos, atingindo 247 no final de março de 2019.

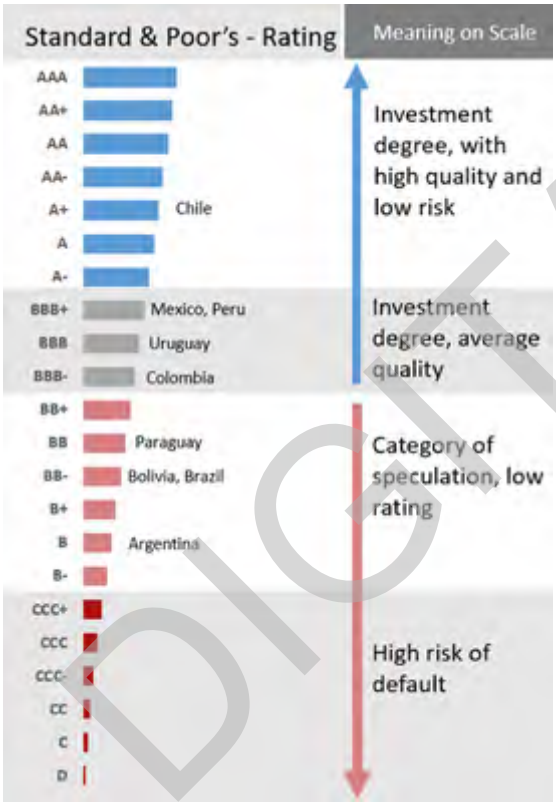
O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:



Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30



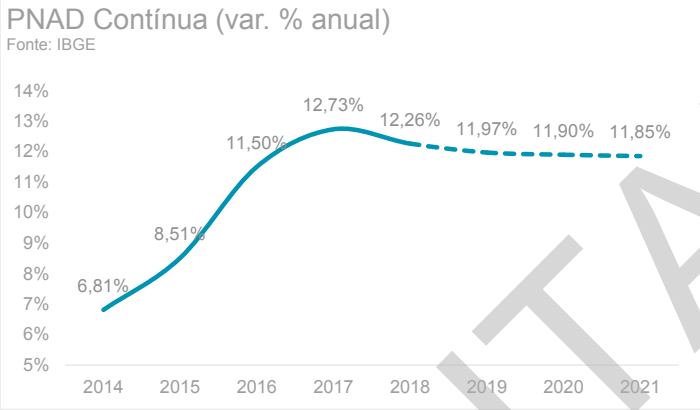
Mercado de trabalho

O mercado de trabalho apresentou em 2017, a maior taxa de desemprego já registrada (12,7%). Após este ápice a curva voltou a cair e o desemprego fechou 2018 em 12,2%. Porem contra as expectativas que foram construídas no início de 2019 de que a curva de desemprego continuasse a cair, o primeiro trimestre de 2019 fechou com uma taxa de 12,7% novamente, voltando aos patamares de 2017.

Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.

VIA DIGITAL

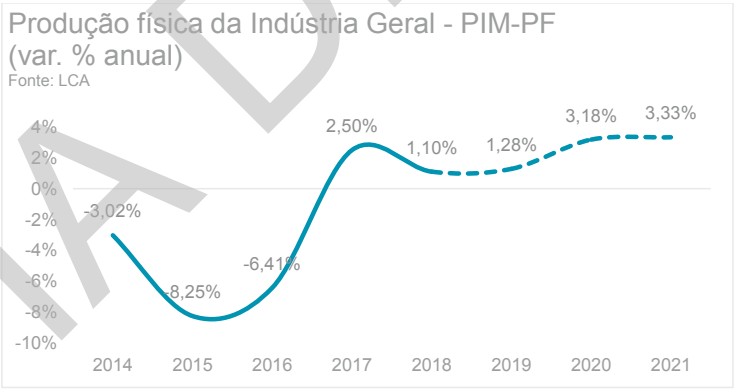
DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30



Atividade industrial

A atividade industrial é um dos principais indicadores relacionados à ocupação de galpões tanto no que se refere a produção como também a estocagem. A Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,1% em 2018.

No primeiro trimestre de 2019 a produção física apresentou um recuo de -2,2%. Porém as projeções para o final do ano ainda são de um crescimento em relação a 2018.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Projeções para a economia brasileira

Atividade Econômica

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PIB Real, %	0.5	-3.55	-3.31	1.06	1.11	1.06	2.49	2.88
Taxa de Desemprego, %	6.82	8.52	11.51	12.74	12.26	11.97	11.90	11.85
Empregos Brasil, #	152,714	-1,625,551	-1,371,363	-123,428	421,078	810,961	734,007	818,404
Empregos em Escritórios, #								
São Paulo	27,307	-35,588	-46,851	3,050	47,640	52,441	58,724	70,095
Rio de Janeiro	1,518	-34,311	-48,340	-12,304	2,374	9,259	10,959	16,493
Volume Varejo, %	2.23	-4.34	-6.25	2.09	2.28	2.51	4.90	4.75
Produção Industrial, %	-3.02	-8.24	-6.41	2.49	1.09	1.28	3.17	3,32
IPCA, %	6.41	10.67	6.29	2.95	3.75	4.01	3.96	4.05
IGP-M, %	3.69	10.54	7.17	-0.52	7.54	6.49	4.82	4.55
IPA-M, % (60%)	2.13	11.19	7.63	-2.54	9.42	7.81	5.25	4.52
IPC-M, % (30%)	6.77	10.23	6.26	3.13	4.12	4.10	4.04	4.19
INCC-M, % (10%)	6.74	7.22	6.34	4.03	3.97	4.03	4.01	5.84
SELIC, %	11.75	14.25	13.75	7	6.50	5.50	6.50	8.25
R$/US$ (fim de período)	2.66	3.9	3.26	3.31	3.87	3,80	3,78	3,78
EMBI+ Brasil (fim de período)	259	523	328	240	276	290	324	331

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (maio/19)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Mercado de Itupeva

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e também a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

Estoque e Vacância

A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES

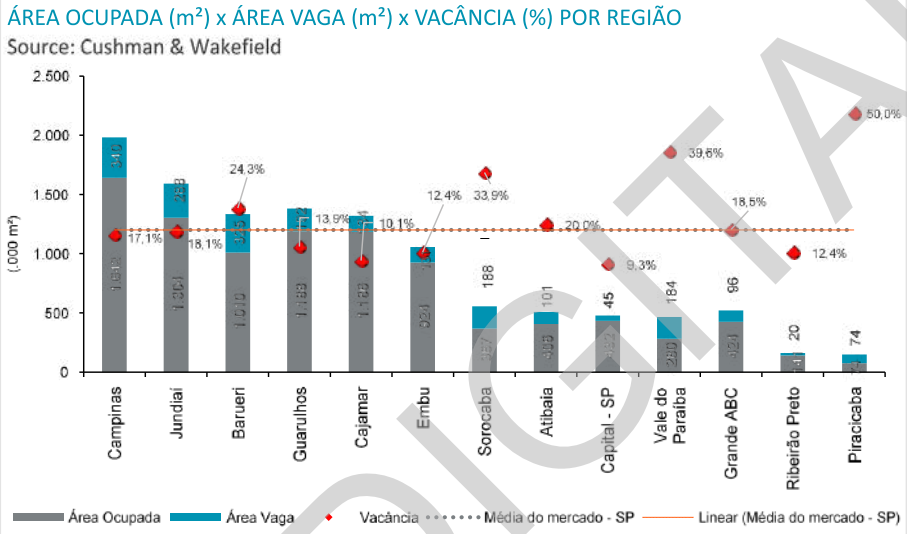


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas pelos mesmos.



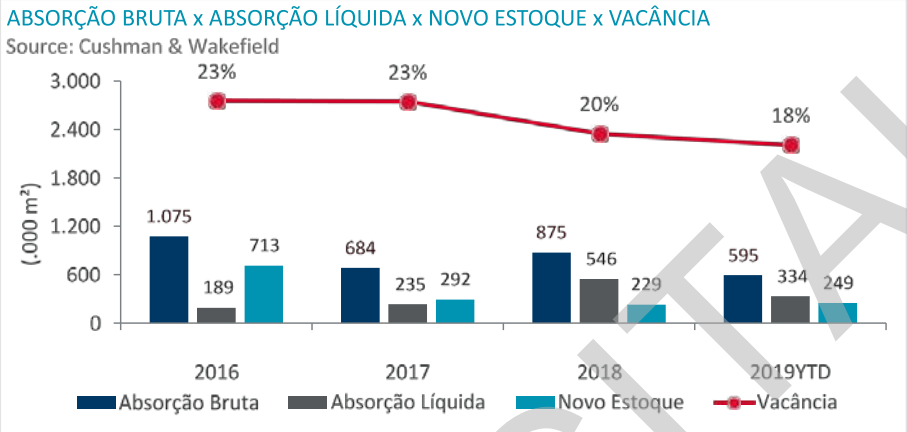
No segundo trimestre de 2019, o mercado paulista registrou 11.496.776 m² construídos de condomínios logísticos. Jundiaí possui o segundo maior estoque (1.592.042 m² - o que equivale a 13,8% do Estado), perdendo apenas para Campinas. A região conta com o Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro e sua localização é estratégica, pois se situa entre duas importantes metrópoles, Campinas e São Paulo. Também é importante destacar que a taxa de vacância dessa região é de 18,1%, abaixo da média do Estado.

Análise do Mercado Logístico o Estado

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vem postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação do estado de São Paulo poderemos observar um aumento do volume de novas entregas para 2019.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. Em mercados com entregas excessivas o nível de absorção explica eventuais desequilíbrios no setor ou auxilia a prever o tempo em que os espaços recém-entregues serão ocupados. A diminuição de novo estoque e a absorção líquida positiva, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. O segundo trimestre de 2019 permaneceu demonstrando resultados condizentes com esse cenário. A absorção líquida do ano foi de 333,6 mil m² (2019YTD), ao passo que ocorreu a entrega de 248,7 mil m² até o fechamento desse período.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram deixados para trás nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como "*flight to quality*", ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

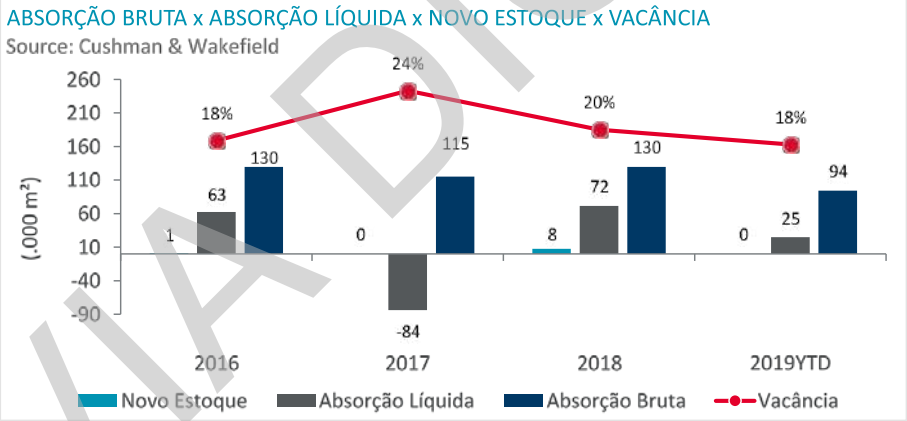
caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos, e mesmo assim, as taxas de absorção líquida continuam baixas. As empresas têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade. A absorção bruta até o segundo trimestre de 2019 foi de 595 mil m².

A partir de agora, o setor só tem a se beneficiar, visto que juros e inflação regrediram bastante, impactando diretamente no emprego e no padrão de compras das empresas. Confiança, principal driver de expansão de crédito para consumo e investimentos empresariais, tem aumentado de maneira consistente, tendo em vista, sobretudo, o cenário político de recuperação que vem se desenhando atualmente.

Análise do Mercado Logístico na Região

O mercado é formado pelos municípios de Jundiaí, Cabreúva, Louveira, Várzea Paulista, Itupeva e Jaguariúna. Juntos, eles somam um total de 747.966 habitantes (1,6% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geográfica e Estatísticas (IBGE) para 2018.



A região de Jundiaí vem apresentando um ritmo constante de absorção bruta ao longo dos anos, porém, em 2017 houve um grande volume de saídas que resultou em uma absorção líquida negativa de -84 mil m², elevando a vacância para 24%. O ano de 2018 apresentou uma absorção líquida de 72 mil m², resultando em uma importante queda na taxa de vacância. Assim como em 2018, até o segundo trimestre de 2019 não foi

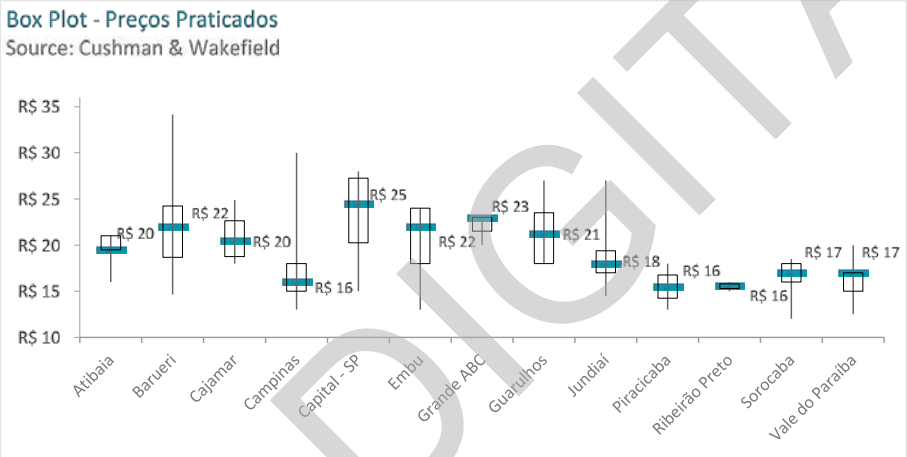
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

registrada nenhuma nova entrega, porém as absorções se mantiveram positivas, gerando uma queda na taxa de vacância de 1,5 p.p., alcançando os 18,1% e voltando a atingir uma taxa abaixo do mercado como em 2016.

Preços Praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos, de maneira que as informações a seguir devem ser consideradas estimativas dos preços efetivamente transacionados, após um período de negociações entre locadores e locatários.



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. A região de Jundiaí possui uma amplitude pequena nos preços pedidos, com uma mediana de R$ 18/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R$18,92/m².

Conclusão

Apesar do declínio do mercado logístico frente à atual situação do país, os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo tendem a sofrer menos impactos devido à sua proximidade com os principais centros de consumo do país. Ainda assim, a cautela na entrega de novos empreendimentos tem sido uma ferramenta importante na tentativa de controlar o aumento da taxa de vacância, que apesar disso se encontra em alta na maior parte dos mercados do Estado. A tendência é que o mercado logístico reaja ao momento de recuperação do país como um todo e, com isso, volte a entregar novos empreendimentos e manter as taxas de absorção em níveis elevados.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

A região de Jundiaí apresentou um volume negativo considerável de absorção líquida em 2017. Contudo, durante todo o período analisado, observa-se que o ritmo de absorção bruta na região foi muito forte o que demonstra certa atratividade no mercado. O primeiro semestre de 2019 não recebeu nenhuma nova entrega, no entanto, as absorções positivas ainda foram mantidas, causando queda na taxa de vacância e atingindo patamares vistos em 2016.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 112,11 até R$ 385,54/m², com áreas variando entre 49.281,26 m² e 223.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 13,00/m² até R$ 27,00/m² com áreas variando entre 944,00 m² e 24.985,42 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

Individualmente, entendemos que, devido ao posicionamento mercadológico do imóvel em estudo, o mesmo apresenta um grau de atratividade moderada, tendo em vista o nível de ofertas de galpões encontrados em condomínios próximos. Todavia, suas especificações e o contrato com a Natura torna-o muito atraente perante investidores locais e estrangeiros devido à segurança da receita e a qualidade/*rating* do inquilino.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 142.257,54 m²;
- Área de preservação permanente: 16.680,54 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidencias do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



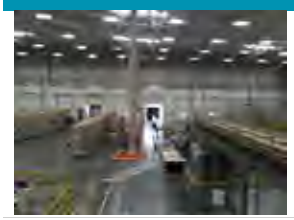
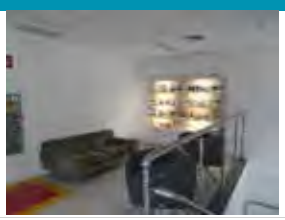
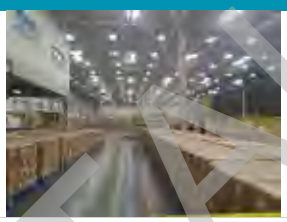
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Descrição das construções e benfeitorias

Natura – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES		
		
Itens	Características	
Composição	Térreo	Galpão, refeitório e áreas de apoio
	Mezanino	Office
Estrutura	Concreto armado	
Esquadrias	Alumínio e vidro	
Cobertura	Fibrocimento	
Circulação Vertical	Escada e elevador	
Ar condicionado	Central	
Localização do Sistema de Refrigeração	Térreo	
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende à todas as áreas	
Iluminação	Led	
Segurança Contra Incêndio	Sprinkler, extintores e mangueiras	
Segurança Patrimonial	Privativa	
Capacidade do piso (T/m²)	5,00	
Pé direito (m)	12,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto no galpão e áreas de apoio e porcelanato na área de office	
Paredes	Pintadas com tinta látex	
Forros	Gesso na área de office	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	142.257,54	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpão	32.704,50	
Mezanino galpão	395,85	
Marquise galpão	955,35	
Portaria	81,14	
Marquise portaria	306,05	Projeto de implantação
Casa de bombas	63,45	
Subestação	182,90	
GLP / LIXO	17,96	
Resíduos	42,56	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**34.749,76**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
Área Útil	125.577,00	1,00	125.577,00
Área de Preservação Permanente	16.680,54	0,10	1.668,05
TOTAL	**142.257,54**		**127.245,05**

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Itupeva são determinadas pela Lei Complementar nº 330 de 28 de Setembro de 2012.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **SI-2 - Setor Industrial 2**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura municipal de Itupeva

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à SI-2 - SETOR INDUSTRIAL 2 (ITUPEVA)

Usos:

Industrial.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,63; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 2,00, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 2,00 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a prefeitura municipal de Itupeva.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização." (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis." (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos." (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, com base no Valor de Mercado para Locação determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para determinação do **Valor de Mercado para Venda**. Para aferição do valor optamos pelo "Método Evolutivo".

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando}\right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

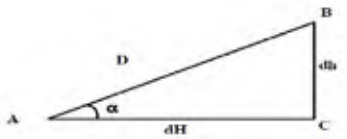
TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Natura
Valor Unitário (R$/m²)	21,97
Área CONSTRUÍDA	34.749,76
Valor de Mercado para Locação (R$)	**763.309,70**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**763.000,00**

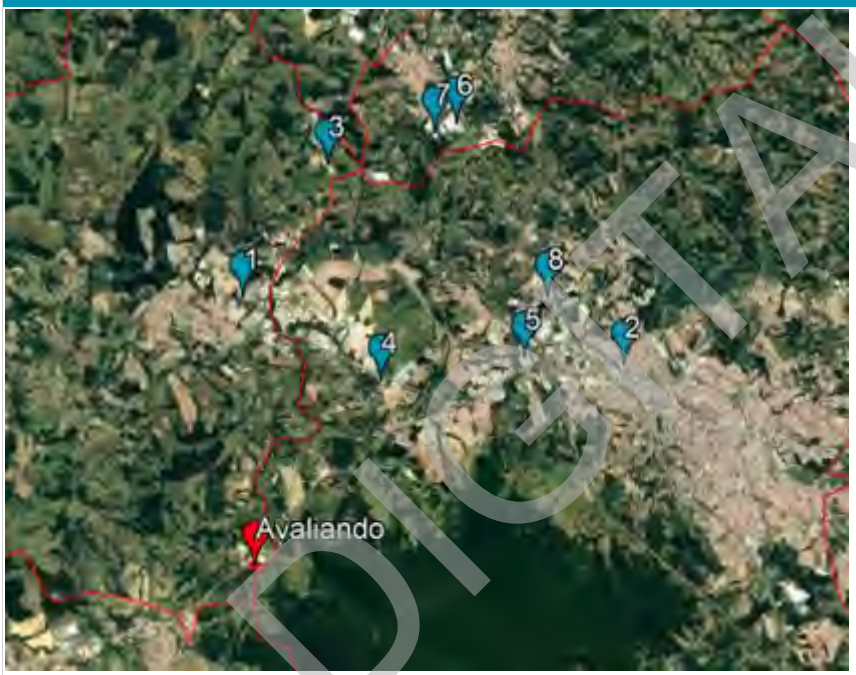
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30



Amostra Nº 1

A propriedade denominada Condomínio Industrial Mafer localiza-se na Rua Antônio Miori, 275 - Itupeva/SP, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 944,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 13,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 20,28/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 9 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade denominada Eco Prime Condomínio Empresarial localiza-se na Avenida Olivio Roncoletta, 465 - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 13 km do avaliando, possui 1.762,43 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 17,45/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30



Amostra Nº 3

A propriedade denominada Goodman Itupeva localiza-se na Estrada Joaquim Bueno Neto, 9835 - Itupeva/SP, distante aproximadamente 12 km do avaliando, possui 8.518,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 17,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 20,38/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade denominada Bracaiúva Condomínio Industrial localiza-se na Avenida Juvenal Arantes, 2500 - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 2.650,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 17,39/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 25,67/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30



Amostra Nº 5

A propriedade denominada Delta Empresarial Park localiza-se na Avenida Prefeito Luiz Latorre, 9401 – Jundiaí/SP, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 23.162,49 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 27,00m² de área construída. O preço ajustado é R$ 25,26/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade denominada GLP Louveira I localiza-se na Avenida José Luiz Mazail, 450 - Louveira/SP, distante aproximadamente 15 km do avaliando, possui 24.985,42 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 23,01/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30



Amostra Nº 7

A propriedade denominada GLP Louveira IV localiza-se na Rodovia Anhanguera, Louveira/SP, distante aproximadamente 15 km do avaliando, possui 18.753,15 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 23,40/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 8

A propriedade denominada GLP Jundiaí I localiza-se na Rodovia Kanebo, 175 - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 12 km do avaliando, possui 20.456,38 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 17,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 20,28/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO							
	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Natura Itupeva Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Km 74,5, Itupeva/SP	34.749,76	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS							
1	Condomínio Industrial Mafer Rua Antônio Miori, 275 - Itupeva/Sp	944,00	12.272,00	13,00	Condomínio Industrial Mafer	Ana Carolina	(11) 4591-1151 / (11) 4582-8511
2	Eco Prime Condomínio Empresarial Avenida Olivio Roncoletta, 465 - Jundiaí/SP	1.762,43	31.723,74	18,00	Qualimóveis	Andrea Campos	(11) 4591-1339
3	Goodman Itupeva Estrada Joaquim Bueno Neto, 9835 - Itupeva/Sp	8.518,00	144.806,00	17,00	Goodman	Tamara Mereb	(11) 3709-2553
4	Bracaiúva Condomínio Industrial Avenida Juvenal Arantes, 2500 - Jundiaí/SP	2.650,00	46.083,50	17,39	Acapulco empreendimentos	Flávio Splendore	(11) 99102-6087
5	Delta Empresarial Park Avenida Prefeito Luiz Latorre, 9401 - Jundiaí/SP	23.162,49	625.387,23	27,00	Delta Empresarial Park	Daiani Tavares	(11) 4191-5040
6	GLP Louveira I Avenida José Luiz Mazail, 450 - Louveira/SP	24.985,42	449.737,56	18,00	GLP	Regina Kono	(11) 99980-0221
7	GLP Louveira IV Rodovia Anhnaguera, Louveira/SP	18.753,15	337.556,70	18,00	GLP	Regina Kono	(11) 99980-0221
8	GLP Jundiaí I Rodovia Kanebo, 175 - Jundiaí/SP	20.456,38	347.758,46	17,00	GLP	Regina Kono	(11) 99980-0221

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

CUSHMAN & WAKEFIELD

AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO								
	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,90	1,06 Pior	1,13 Pior	1,06 Pior	1,48 Pior	20,28	20,28	1,73
2	0,90	1,06 Pior	1,04 Pior	0,85 Melhor	1,13 Pior	17,45	17,45	1,08
3	0,90	1,06 Pior	1,01 Pior	0,89 Melhor	1,37 Pior	20,38	20,38	1,33
4	0,90	1,00 Similar	1,27 Pior	0,89 Melhor	1,48 Pior	25,67	25,67	1,64
5	0,90	1,00 Similar	1,06 Pior	0,85 Melhor	1,13 Pior	25,26	25,26	1,04
6	0,90	1,00 Similar	1,11 Pior	0,94 Melhor	1,37 Pior	23,01	23,01	1,42
7	0,90	1,06 Pior	1,07 Pior	0,94 Melhor	1,37 Pior	23,40	23,40	1,44
8	0,90	1,00 Similar	1,11 Pior	0,85 Melhor	1,37 Pior	20,28	20,28	1,33
					Média	**21,97**	**21,97**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Natura			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 18,17			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	28,56	Limite Superior	23,39
Limite Inferior (-30%)	15,38	Limite Inferior	20,55
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	8	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	13%
		Desvio Padrão	2,84
		Distri. "t" Student	1,41
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**21,97**	Número de Elementos Após Saneamento	8
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,13
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**21,97**
		Valor de Mercado para Locação(R$)	**763.309,70**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O Método Evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do Valor de Mercado para Venda do terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R$/ m²)	231,08
Área Equivalente(m²)	127.245,05
Unitário Médio - Área Total (R$/ m²)	206,69
Área Total(m²)	142.257,54
Valor de Mercado para Venda (R$)	**29.403.794,59**

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto / Bairro Pinhal, Km 81 - Cabreúva/SP, distante aproximadamente 6 km do avaliando, possui 60.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Uso Industrial 1 - Via Arterial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 180,00/m². O preço ajustado é R$ 192,58/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto / Bairro Pinhal, Km 84 - Cabreúva/SP, distante aproximadamente 9 km do avaliando, possui 100.000,00 m² de área total e APP de 26.205,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Uso Industrial 1 - Via Arterial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 250,00/m². O preço ajustado é R$ 358,25/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto (Estrada do Quito Gordo) / Bairro Pinhal, Km 80 - Cabreúva/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 223.000,00 m² de área total, APP de 36.000,00 m² e área com restrição de uso de 44.600,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Uso Industrial 1 - Via Arterial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 112,11/m². O preço ajustado é R$ 206,55/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Avenida José Alves de Oliveira, , Distrito Industrial FazGran - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 49.281,26 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 3,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 385,54/m². O preço ajustado é R$ 264,41/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Estrada do Quito Gordo, s/n - Cabreúva/SP, distante aproximadamente 6 km do avaliando, possui 55.000,00 m² de área total e APP de 14.000,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Uso Industrial 1 - Via Coletora e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,20.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 138,18/m². O preço ajustado é R$ 202,00/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rodovia Mal. Rondon, Itupeva/SP, distante aproximadamente 500 m do avaliando, possui 149.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento SI-2 - Setor Industrial 2 (Itupeva) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 280,00/m². O preço ajustado é R$ 289,86/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO													
	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Natura Itupeva Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Km 74,5, Itupeva/SP	142.257,54	16.680,54	0,00	127.245,05	SI-2 - Setor Industrial 2 (Itupeva)	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto / Bairro Pinhal, Km 81 - Cabreúva/SP	60.000,00	0,00	0,00	60.000,00	Zona de Uso Industrial 1 - Via Arterial	10.800.000,00	180,00	180,00	12-jul	JM imóveis	Marcio	(11) 4496-2080 (11) 97102-7109
2	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto / Bairro Pinhal, Km 84 - Cabreúva/SP	100.000,00	26.205,00	0,00	76.415,50	Zona de Uso Industrial 1 - Via Arterial	25.000.000,00	250,00	327,16	10-jul	Exclusive Brokers	João Pedro	(11) 4806-1800
3	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto (Estrada do Quito Gordo) / Bairro Pinhal, Km 80 - Cabreúva/SP	223.000,00	36.000,00	44.600,00	150.460,00	Zona de Uso Industrial 1 - Via Arterial	25.000.000,00	112,11	166,16	17-jul	Jamil Giacomello Imoveis	Josué	(11) 4521-1000
4	Avenida José Alves de Oliveira, , Distrito Industrial FazGran - Jundiaí/SP	49.281,26	0,00	0,00	49.281,26	Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano	19.000.000,00	385,54	385,54	12-jul	Casulo Imóveis	Mônica	(11) 4582-3392
5	Estrada do Quito Gordo, s/n - Cabreúva/SP	55.000,00	14.000,00	0,00	42.400,00	Zona de Uso Industrial 1 - Via Coletora	7.600.000,00	138,18	179,25	10-jul	Grupo XCI Xavier Imoveis	Xavier	(19) 3306-1980 (19) 99608-8809
6	Rodovia Mal. Rondon, Itupeva/SP	149.000,00	0,00	0,00	149.000,00	SI-2 - Setor Industrial 2 (Itupeva)	41.720.000,00	280,00	280,00	11-jul	Imobiliária Divisa	André	(11) 4496-2000

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA									
	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,90	1,00 Similar	0,91 Menor	1,10 Pior	1,05 Pior	1,13 Pior	192,58	192,58	1,19
2	0,90	1,00 Similar	0,94 Menor	1,10 Pior	1,05 Pior	1,13 Pior	358,25		1,22
3	0,90	1,00 Similar	1,04 Maior	1,10 Pior	1,11 Pior	1,13 Pior	206,55	206,55	1,38
4	0,90	1,06 Pior	0,89 Menor	0,80 Melhor	1,11 Pior	0,90 Melhor	264,41	264,41	0,76
5	0,90	1,06 Pior	0,87 Menor	1,07 Pior	1,05 Pior	1,20 Pior	202,00	202,00	1,25
6	0,90	1,00 Similar	1,04 Maior	1,00 Similar	1,11 Pior	1,00 Similar	289,86	289,86	1,15
						Média	**252,27**	**231,08**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 224,31			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	327,96	Limite Superior	260,76
Limite Inferior (-30%)	176,59	Limite Inferior	201,40
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	26%
		Desvio Padrão	43,29
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,19
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**252,27**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**231,08**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**29.403.794,59**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Determinação do Valor das Construções

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 1,00 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas. As especificações técnicas diferenciadas também foram levadas em consideração.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

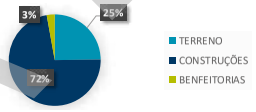
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Natura Itupeva Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Km 74,5, Itupeva/SP	142.257,54	206,69	29.403.794,59

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JUNHO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Galpão	32.704,50	2.2.3 Galpão MédioL.SUP.	1,87	1.415,15	2.647,75	6,00	b	80,00	1,00	0,97	86.593.197,61	83.587.824,82
Mezanino galpão	395,85	2.1.3.2 Escritório Médio c/ ElevadorMÉDIA	1,84	1.415,15	2.598,22	6,00	b	60,00	1,00	0,95	1.028.503,57	980.761,25
Marquise galpão	955,35	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.415,15	687,76	6,00	b	30,00	1,00	0,89	657.054,29	584.427,19
Portaria	81,14	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.INF.	0,97	1.415,15	1.375,53	6,00	b	70,00	1,00	0,96	111.610,16	107.183,10
Marquise portaria	306,05	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.415,15	687,76	6,00	b	30,00	1,00	0,89	210.489,84	187.223,47
Casa de bombas	63,45	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.415,15	1.592,04	6,00	b	60,00	1,00	0,95	101.015,18	96.326,13
Subestação	182,90	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.415,15	1.592,04	6,00	b	60,00	1,00	0,95	291.184,80	277.668,24
GLP / LIXO	17,96	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.415,15	1.592,04	6,00	b	60,00	1,00	0,95	28.593,11	27.265,84
Resíduos	42,56	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.415,15	1.592,04	6,00	b	60,00	1,00	0,95	67.757,38	64.612,14
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	34.749,76										89.089.405,93	85.913.300,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Caixa dágua	m²	76,69	505,56	6,00	b	50,00	1,00	0,93	38.771,40	36.050,23
ETE	m²	14,00	505,56	6,00	b	50,00	1,00	0,93	7.077,84	6.581,08
ETA	m²	4,50	505,56	6,00	b	50,00	1,00	0,93	2.275,02	2.115,35
Área Pavimentada (Pavimento Intertravado) - Pátio	m²	21.000,00	83,12	6,00	b	50,00	1,00	0,93	1.745.520,00	1.623.010,75
Área Verde	m²	45.000,00	38,22	6,00	b	50,00	1,00	0,93	1.719.900,00	1.599.188,89
Área de estacionamento	m²	1.100,00	68,65	6,00	b	50,00	1,00	0,93	75.515,00	70.214,98
VALOR DAS BENFEITORIAS									3.589.059,26	3.337.161,28



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	118.654.255,86
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	**1,00**
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	118.654.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	**3.415,00**
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	**834,00**

Em resumo, conforme pode ser observado acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando, considerando o **Método Evolutivo**, é de R$ 118.654.000,00 (Cento e Dezoito Milhões Seiscentos e Cinquenta e Quatro Mil Reais).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 12 anos, tendo em vista uma as finalidades do laudo: "determinação de valor justo para operação de mercado de capitais e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM", sendo esse período necessário para integrar o estudo de viabilidade do FII, no qual foi utilizado o fluxo de caixa resultante deste estudo.

Galpão

Na avaliação do galpão foi utilizado um período de análise de 12 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em agosto de 2019 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Itupeva e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Vigente: R$ 1.086.532,58, conforme *Rent Roll* fornecido pelo cliente;
- Prazo de Contrato: Total de 12 anos
- Área Equivalente: 34.844,95m², conforme projeto de implantação utilizado como base para o item construções e benfeitorias exibidas no Método Evolutivo;
- IPTU: Custo anual de R$ 173.839,60 (conforme guia fornecida pelo cliente, pertinente ao exercício de 2019);
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi arbitrado com base nas projeções históricas apresentadas, incorporando-se alguns conceitos para adequar a forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- No fluxo de caixa aplicamos a taxa de inflação segundo índice IPCA;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 90%;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 28 de junho de 2019 uma taxa de CAPM Real de 9,42% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
8,01%	9,42%	10,83%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 7,50% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 12º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 13º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos utilizamos a projeção da taxa de inflação do LCA Consultores. As taxas mencionadas acima representam retorno real.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (Reembolsável);
- CAPEX de investimento;
- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.

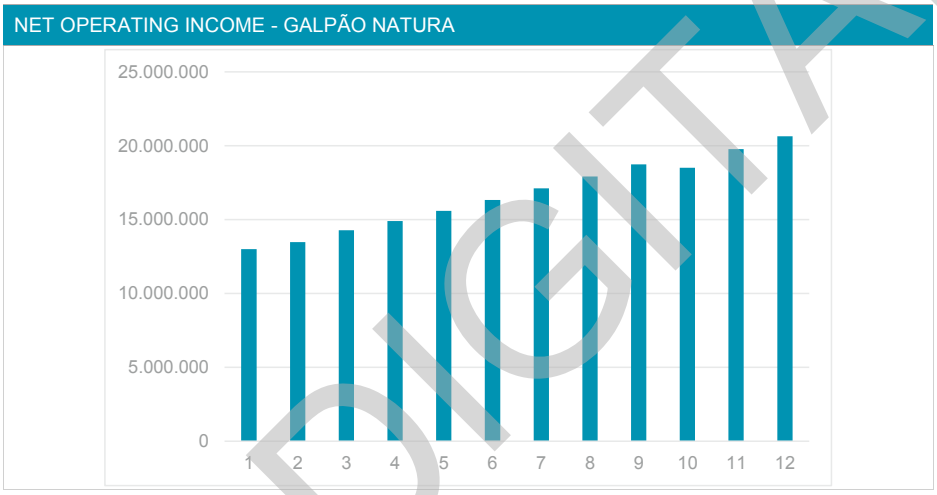
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão Natura é de R$ 13.001.327,00, e de R$ 20.638.651,00 para o 12º ano. O resultado do ano 10 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 90% de chance de renovação dos contratos.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 jul-2020	Year 2 jul-2021	Year 3 jul-2022	Year 4 jul-2023	Year 5 jul-2024	Year 6 jul-2025	Year 7 jul-2026	Year 8 jul-2027	Year 9 jul-2028	Year 10 jul-2029	Year 11 jul-2030	Year 12 jul-2031	Year 13 jul-2032	Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	13.356.327	13.462.305	13.462.305	13.462.305	13.462.305	13.462.305	13.462.305	13.462.305	13.462.305	17.476.398	19.405.019	19.405.019	19.405.019	196.746.224
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-501.027	0	0	0	-501.027
Scheduled Base Rent	13.356.327	13.462.305	13.462.305	13.462.305	13.462.305	13.462.305	13.462.305	13.462.305	13.462.305	16.975.371	19.405.019	19.405.019	19.405.019	196.245.198
CPI Increases	0	394.782	951.282	1.576.515	2.270.095	3.002.411	3.780.508	4.593.001	5.404.624	1.723.151	560.374	1.427.683	2.333.905	28.018.331
Total Rental Revenue	13.356.327	13.857.088	14.413.588	15.038.821	15.732.400	16.464.717	17.242.814	18.055.307	18.866.929	18.698.522	19.965.392	20.832.701	21.738.924	224.263.529
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	173.840	182.931	193.102	204.322	216.152	228.883	242.250	255.743	269.681	274.952	300.048	316.521	333.898	3.192.324
Total Other Tenant Revenue	173.840	182.931	193.102	204.322	216.152	228.883	242.250	255.743	269.681	274.952	300.048	316.521	333.898	3.192.324
Total Tenant Revenue	13.530.166	14.040.019	14.606.690	15.243.142	15.948.552	16.693.600	17.485.064	18.311.050	19.136.611	18.973.473	20.265.441	21.149.222	22.072.822	227.455.853
Potential Gross Revenue	13.530.166	14.040.019	14.606.690	15.243.142	15.948.552	16.693.600	17.485.064	18.311.050	19.136.611	18.973.473	20.265.441	21.149.222	22.072.822	227.455.853
Effective Gross Revenue	13.530.166	14.040.019	14.606.690	15.243.142	15.948.552	16.693.600	17.485.064	18.311.050	19.136.611	18.973.473	20.265.441	21.149.222	22.072.822	227.455.853
Operating Expenses														
CAPEX	355.000	373.566	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	728.566
IPTU	173.840	182.931	193.102	204.322	216.152	228.883	242.250	255.743	269.681	284.433	300.048	316.521	333.898	3.201.805
FRA	0	0	134.623	134.623	134.623	134.623	134.623	134.623	134.623	174.764	194.050	194.050	194.050	1.699.276
Total Operating Expenses	528.840	556.498	327.725	338.945	350.775	363.506	376.873	390.366	404.304	459.197	494.098	510.571	527.948	5.629.647
Net Operating Income	13.001.327	13.483.521	14.278.965	14.904.197	15.597.777	16.330.094	17.108.190	17.920.684	18.732.306	18.514.277	19.771.342	20.638.651	21.544.874	221.826.205
Leasing Costs														
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.617.085	0	0	0	1.617.085
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.617.085	0	0	0	1.617.085
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.617.085	0	0	0	1.617.085
Cash Flow Before Debt Service	13.001.327	13.483.521	14.278.965	14.904.197	15.597.777	16.330.094	17.108.190	17.920.684	18.732.306	16.897.192	19.771.342	20.638.651	21.544.874	220.209.121
Cash Flow Available for Distribution	13.001.327	13.483.521	14.278.965	14.904.197	15.597.777	16.330.094	17.108.190	17.920.684	18.732.306	16.897.192	19.771.342	20.638.651	21.544.874	220.209.121
Property resale @ 8,00% p.a.												262.578.152		
Real rate NPV @ 7,50	7,50%													
Inflation (IPCA)	3,91%	4,05%	4,43%	4,67%	4,65%	4,75%	4,70%	4,43%	4,31%	4,33%	4,35%	4,35%		
Present Value	11.669.921	10.849.341	10.264.596	9.551.878	8.913.262	8.313.478	7.762.908	7.264.819	6.791.832	5.478.144	5.730.719	73.391.559		
NPV	**165.982.457**													

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Fluxo de Caixa[2]

ANÁLISE DO FLUXO										
PREMISSAS GERAIS										
Data de Início do Fluxo:						ago-19				
Data Final do Fluxo:						jul-31				
Período do Fluxo:						12	ano			
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:										
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1,18	1,13	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
Inflação nas Receitas e Despesas:										
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
4,05	4,43	4,67	4,65	4,75	4,70	4,43	4,31	4,33	4,35	4,35
PREMISSAS DE CONTRATO										
Tipo do contrato						Atípico				
Comissão de Locação:						1	Mês de aluguel – para espaços vagos			
Valor de Locação:						R$ 1.086.532,58	RS / mês			
Área Privativa Total (m²)						34.844,95	m²			
Receita Bruta Potencial 1º ano:						R$ 13.356.327,00				
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO										
Premissas de Mercado										
Probabilidade de Renovação:						90,00%				
Prazo do novo contrato:						10	anos			
Meses Vagos:						6	meses			
Comissão de Locação na Renovação:						1	mês de locação			
DESPESAS										
IPTU:						R$ 173.839,60	p/m² privativo			
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:						1,00%	% Receita Base de Locação Programada			
CAPEX						R$ 710.000,00	pago ao longo de 2 anos			
PREMISSAS FINANCEIRAS										
Taxa de Desconto:						7,50%	ao ano			
						0,60%	ao mês			
Método de Desconto:						-				
Taxa de Capitalização						8,00%	ao ano			
						0,64%	ao mês			
Ano de Capitalização						2032				
Comissão de venda na perpetuidade:						2,50%				
RESULTADOS										
VPL - Valor Presente Líquido:						165.982.457	R$			
VPL/ÁREA:						4.763	VPL/ Área privativa			

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN).”

Valor de Liquidação Forçada[3]

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1+i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 24 meses (atratividade média) para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 10,00% a.a., com base na Selic atual (6,50% a.a.) e um risco adicional devido às condições do imóvel de 3,50% a.a. (atratividade alta).

Como pode ser observado, o desconto em relação ao **Valor de Mercado para Venda** é de 17,36%.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	165.982.457,00
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	10,00%
Valor de Liquidação forçada (R$)	**137.175.584,30**

VIA DIGITAL

[2] Importante destacar que em função das características diferenciadas do ativo (Certificação LEED, pé-direito de 20,00m na área principal, sprinklers, piso com capacidade de carga de 8 ton/m² etc.), foi considerado que na renovação do contrato (ao final do contrato em vigor) o unitário vigente há época da renovação será mantido.
[3] Referências de tempo de exposição a mercado e spread de risco obtidas do Boletim Técnico Btec - 2016/005 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia): “Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos”.

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 22 de julho de 2019:

Natura Itupeva Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, km 74,5, Itupeva/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 165.982.000,00 (Cento e Sessenta e Cinco Milhões Novecentos e Oitenta e Dois Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 4.763,46

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R$ 137.176.000,00 (Cento e Trinta e Sete Milhões Cento e Setenta e Seis Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 3.936,74

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos cinco classificações: Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo”, duas para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” (cálculo valor de terreno e valor de locação), uma para o cálculo das construções através do “Método da Quantificação de Custo” e outra para o cálculo do valor do imóvel através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”.

Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de terreno

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		28,69%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Comparativo de Locação de Galpão

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		12,92%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Método da Quantificação de Custo

Para o "Método da Quantificação de Custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU I" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Sintética da conjuntura	1
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**14**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Premissas e “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- A inspeção da propriedade objeto deste laudo foi realizada pela Consultora Raissa Guimarães;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

DocuSigned by: Raissa Guimarães 7226A28E26854C5...

Raissa Guimarães
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C6334DE...

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil DE5F5BEAC588434...

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

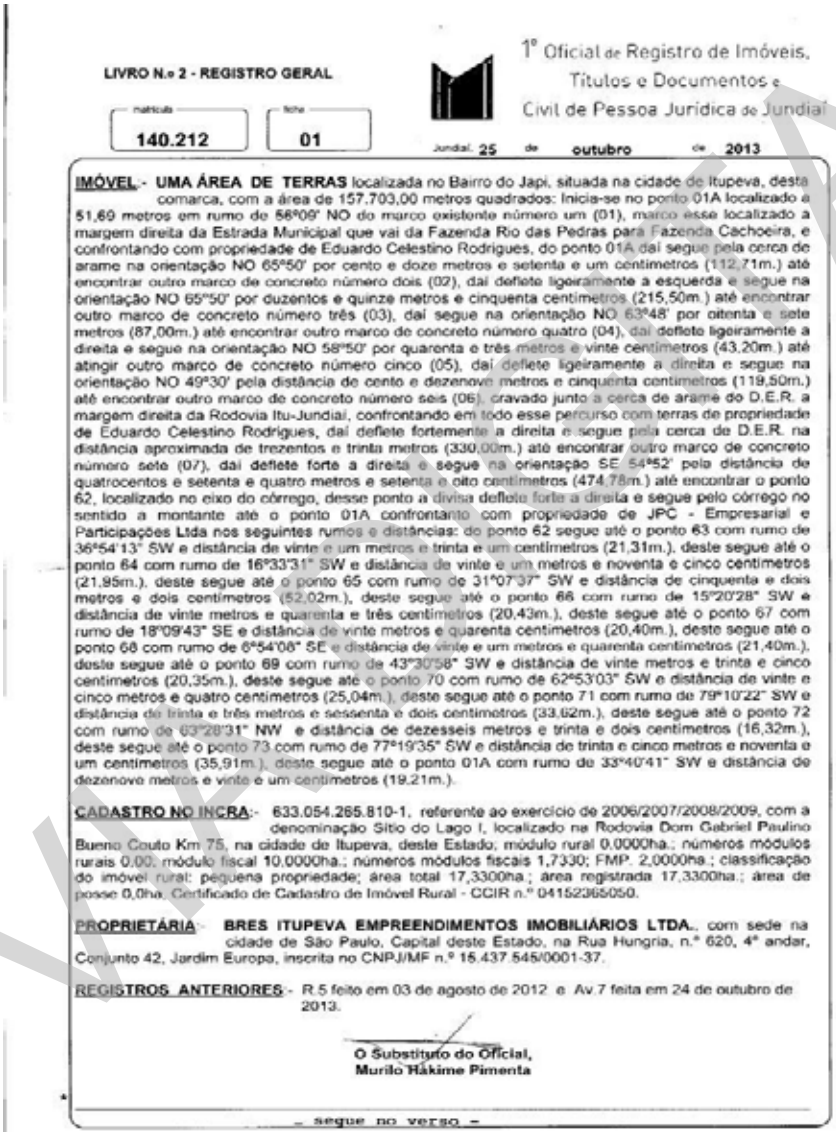
Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Anexo A: Documentação recebida

- Matrícula



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí

matrícula 140.212 | ficha 01

Jundiaí, 25 de outubro de 2013

IMÓVEL - **UMA ÁREA DE TERRAS** localizada no Bairro do Japi, situada na cidade de Itupeva, desta comarca, com a área de 157.703,00 metros quadrados: Inicia-se no ponto 01A localizado a 51,69 metros em rumo de 56º09' NO do marco existente número um (01), marco esse localizado à margem direita da Estrada Municipal que vai da Fazenda Rio das Pedras para Fazenda Cachoeira, e confrontando com propriedade de Eduardo Celestino Rodrigues, do ponto 01A daí segue pela cerca de arame na orientação NO 65º50' por cento e doze metros e setenta e um centímetros (112,71m.) até encontrar outro marco de concreto número dois (02), daí deflete ligeiramente a esquerda e segue na orientação NO 65º50' por duzentos e quinze metros e cinquenta centímetros (215,50m.) até encontrar outro marco de concreto número três (03), daí segue na orientação NO 63º48' por oitenta e sete metros (87,00m.) até encontrar outro marco de concreto número quatro (04), daí deflete ligeiramente a direita e segue na orientação NO 58º50' por quarenta e três metros e vinte centímetros (43,20m.) até atingir outro marco de concreto número cinco (05), daí deflete ligeiramente a direita e segue na orientação NO 49º30' pela distância de cento e dezenove metros e cinquenta centímetros (119,50m.) até encontrar outro marco de concreto número seis (06), cravado junto a cerca de arame do D.E.R. a margem direita da Rodovia Itu-Jundiaí, confrontando em todo esse percurso com terras de propriedade de Eduardo Celestino Rodrigues, daí deflete fortemente a direita e segue pela cerca do D.E.R. na distância aproximada de trezentos e trinta metros (330,00m.) até encontrar outro marco de concreto número sete (07), daí deflete forte a direita e segue na orientação SE 54º52' pela distância de quatrocentos e setenta e quatro metros e setenta e oito centímetros (474,78m.) até encontrar o ponto 62, localizado no eixo do córrego, desse ponto a divisa deflete forte a direita e segue pelo córrego no sentido a montante até o ponto 01A confrontando com propriedade de JPC - Empresarial e Participações Ltda nos seguintes rumos e distâncias: do ponto 62 segue até o ponto 63 com rumo de 36º54'13" SW e distância de vinte e um metros e trinta e um centímetros (21,31m.), deste segue até o ponto 64 com rumo de 16º33'31" SW e distância de vinte e um metros e noventa e cinco centímetros (21,95m.), deste segue até o ponto 65 com rumo de 31º07'37" SW e distância de cinquenta e dois metros e dois centímetros (52,02m.), deste segue até o ponto 66 com rumo de 15º20'28" SW e distância de vinte metros e quarenta e três centímetros (20,43m.), deste segue até o ponto 67 com rumo de 18º09'43" SE e distância de vinte metros e quarenta centímetros (20,40m.), deste segue até o ponto 68 com rumo de 6º54'08" SE e distância de vinte e um metros e quarenta centímetros (21,40m.), deste segue até o ponto 69 com rumo de 43º30'58" SW e distância de vinte metros e trinta e cinco centímetros (20,35m.), deste segue até o ponto 70 com rumo de 62º53'03" SW e distância de vinte e cinco metros e quatro centímetros (25,04m.), deste segue até o ponto 71 com rumo de 79º10'22" SW e distância de trinta e três metros e sessenta e dois centímetros (33,62m.), deste segue até o ponto 72 com rumo de 63º28'31" NW e distância de dezesseis metros e trinta e dois centímetros (16,32m.), deste segue até o ponto 73 com rumo de 77º19'35" SW e distância de trinta e cinco metros e noventa e um centímetros (35,91m.), deste segue até o ponto 01A com rumo de 33º40'41" SW e distância de dezenove metros e vinte e um centímetros (19,21m.).

CADASTRO NO INCRA:- 633.054.265.810-1, referente ao exercício de 2006/2007/2008/2009, com a denominação Sítio do Lago I, localizado na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto Km 75, na cidade de Itupeva, deste Estado; módulo rural 0,0000ha.; números módulos rurais 0,00; módulo fiscal 10,0000ha.; números módulos fiscais 1,7330; FMP. 2,0000ha.; classificação do imóvel rural: pequena propriedade; área total 17,3300ha.; área registrada 17,3300ha.; área de posse 0,0ha. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR n.º 04152365050.

PROPRIETÁRIA:- **BRES ITUPEVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Hungria, n.º 620, 4º andar, Conjunto 42, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF n.º 15.437.545/0001-37.

REGISTROS ANTERIORES:- R.5 feito em 03 de agosto de 2012 e Av.7 feita em 24 de outubro de 2013.

O Substituto do Oficial,
Murilo Hakime Pimenta

- segue no verso -

WORKING COPY

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

140.212	01

R.1 - Em 31 de outubro de 2013.

Pelo instrumento particular firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos sete (07) de maio de dois mil e treze (2013) e aditivo firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos vinte e nove (29) de outubro de dois mil e treze (2013). Prenotados nesta Serventia sob nº 332.461, em onze (11) de outubro de dois mil e treze (2013), a proprietária BRES (TUPEVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado por noventa e sete milhões e trezentos e cinquenta mil reais (R$ 97.350.000,00), em favor da **BRC SECURITIZADORA S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Hungria nº 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 09.653.753/0001-08, para garantia da dívida do valor de sessenta milhões de reais (R$ 60.000.000,00) na data de vinte (20) de abril de dois mil e treze (2013), a ser paga pelo prazo de seis mil e doze (6.012) dias, por meio de parcelas mensais que deverão ser pagas no 20º dia de todo mês subsequente ao vencido, utilizando a taxa de desconto de IPCA + 5,10%, nos termos do contrato atípico de locação e seus posteriores aditamentos, atualizadas pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE), com vencimento final em vinte (20) de novembro de dois mil e vinte e oito (2028), ficando estabelecido prazo de carência de trinta (30) dias, a imediatamente após caracterizado o inadimplemento das obrigações garantidas, para os fins previstos do § 2º do artigo 26 da lei n.º 9.514/97, na forma constante do título. Título qualificado e digitado por Mariana Carla Grossi. A Escrevente Autorizada. (MARIANA CARLA GROSSI).

Av.2 - Em 03 de janeiro de 2014.

Com fundamento no artigo 213, inciso I, "a" da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, é feita a presente averbação para constar que o *registro anterior da presente matrícula é R.5 feito em 03 de agosto de 2012, Av.7 e Av.8 feitos em 24 de outubro de 2013*, **todos da matrícula nº 102.779**, e não como constou, ficando dessa maneira retificado o registro anterior da presente matrícula. Ato isento de emolumentos. A Escrevente Autorizada. (MARIANA CARLA GROSSI).

Av.3 - Em 31 de janeiro de 2014.

Pelo OFÍCIO/INCRA/SR(08)G4B nº 3466/2013, expedido aos dezesseis (16) de junho de dois mil e treze (2013), pelo Serviço Público Federal do Ministério do Desenvolvimento Agrário do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA da Superintendência Regional - INCRA - São Paulo SR (08), certidão fornecida em treze (13) de novembro de dois mil e doze (2012) pela Prefeitura Municipal de Itupeva e requerimento firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos vinte e sete (27) de janeiro de dois mil e quatorze (2014). Prenotados nesta Serventia sob nº 336.797, em vinte e oito (28) de janeiro de dois mil e quatorze (2014), consta que o imóvel objeto da presente matrícula foi **TRANSFORMADO** de imóvel rural, para **imóvel urbano**, da cidade de Itupeva desta comarca, estando o mesmo **CADASTRADO** sob n.º 04.06.001.2000.001-2, naquela Municipalidade. Título qualificado e digitado por Mariana Paula Ercolin. A Escrevente Autorizada. (MARIANA PAULA ERCOLIN).

Av.4 - Em 20 de fevereiro de 2014.

Pelo instrumento particular do segundo aditivo firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos seis (06) de fevereiro de dois mil e quatorze (2014). Prenotado nesta Serventia, em onze (11) de fevereiro de dois mil e quatorze (2014), sob n.º 337.286, de um lado o credor BRC SECURITIZADORA S.A. e de outro a devedora BRES (TUPEVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificadas, de comum acordo **ADITARAM** o instrumento particular e aditivo, que deram origem à alienação fiduciária objeto do Registro n.º 01 desta matrícula, para alterar ***a redação do item (g) dos Considerandos e das cláusulas 1.5 e 2.1 (i) (a) constantes do referido instrumento particular***, na forma constante do aditivo, permanecendo inalteradas as cláusulas e condições da referida alienação fiduciária, ratificando, as partes todas as demais cláusulas e disposições do instrumento e seu primeiro aditivo que não tenham sido aditadas ou revogadas pelo presente, as quais permanecem inalteradas e em plena vigor. Título qualificado e digitado por Mariana de Oliveira Cirineu Ferreira. A Escrevente Autorizada. (MARIANA DE OLIVEIRA CIRINEU).

- continua na ficha n.º 02 -

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 11.169-9

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí

140.212	02

20 de fevereiro de 2014

FERREIRA).

Av.5 - Em 09 de outubro de 2015.

Pela escritura datada de vinte e quatro (24) de setembro de dois mil e quinze (2015), de Notas do Novo Tabelionato de São Paulo, Capital deste Estado, Livro n.º 10.567, folhas 185, instruída pela cópia autenticada da certidão atualizada da matrícula n.º 97.281, expedida pelo Segundo Registro de Imóveis desta cidade e comarca, cópia autenticada da escritura datada de vinte e sete (27) de junho de dois mil e oito (2008), livro n.º 199, fls. 199/112, e da escritura datada de quatorze (14) de junho de dois mil e doze (2012), livro n.º 253, fls. 279/288, ambas de Notas do Tabelionato de Cabreúva, deste Estado, e cópia autenticada do instrumento particular de compromisso de venda e compra firmado na cidade de Cabreúva, deste Estado, aos vinte e cinco (25) de abril de dois mil e doze (2012), todos Prenotados nesta Serventia aos seis (06) de outubro de dois mil e quinze (2015), sob n.º 361.535, na qual compareceram as proprietárias (anteriar e atual) JFC EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede em Cabreúva, deste Estado, à Avenida Alberto Peratello, n.º 505, Bairro do Jacaré, CEP 13318-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.135.309/0001-75 e BRES ITUPEVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São Paulo, Capital deste Estado, à Rua Hungria, n.º 620, 4º andar, conjunto 42-parte, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.437.545/0001-37, e a credora fiduciária BRC SECURITIZADORA S.A., com sede em São Paulo, Capital deste Estado, à Rua Hungria, n.º 620, 4º andar, conjunto 42-parte, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.853.753/0001-08, em razão da retificação do Registro n.º 05 da matrícula n.º 102.770, desta Serventia, é feita a presente averbação para **RETIFICAR** a abertura desta matrícula, para que dela conste como "**registros anteriores**", **o R.5 feito em 03 de agosto de 2012, Av.7 e Av.8 ambas feitas em 25 de outubro de 2013 e Av.13 feita em 09 de outubro de 2015, todos da Matrícula n.º 102.770, desta Serventia**. Título qualificado por Murilo Hákime Pimenta e digitado por Regiane Fernandes. O Substituto do Oficial, (MURILO HÁKIME PIMENTA).

Av.6 - Em 12 de agosto de 2016.

Pela certidão de valor venal emitida via internet aos vinte e cinco (25) de julho de dois mil e dezesseis (2016), fornecida pela Municipalidade de Itupeva, deste Estado, Prenotada nesta Serventia em vinte e cinco (25) de julho de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 373.304, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 04.06.001.2000.001, naquela Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS)

Av.7 - Em 12 de agosto de 2016.

Pela certidão fornecida pela Municipalidade de Itupeva, deste Estado, aos oito (08) de julho de dois mil e dezesseis (2016), Prenotada nesta Serventia sob nº 373.304, aos vinte e cinco (25) de julho de dois mil e dezesseis (2016), consta que o imóvel objeto da presente matrícula, faz frente para a **Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto**, de acordo com a Lei nº 3.698/92. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS)

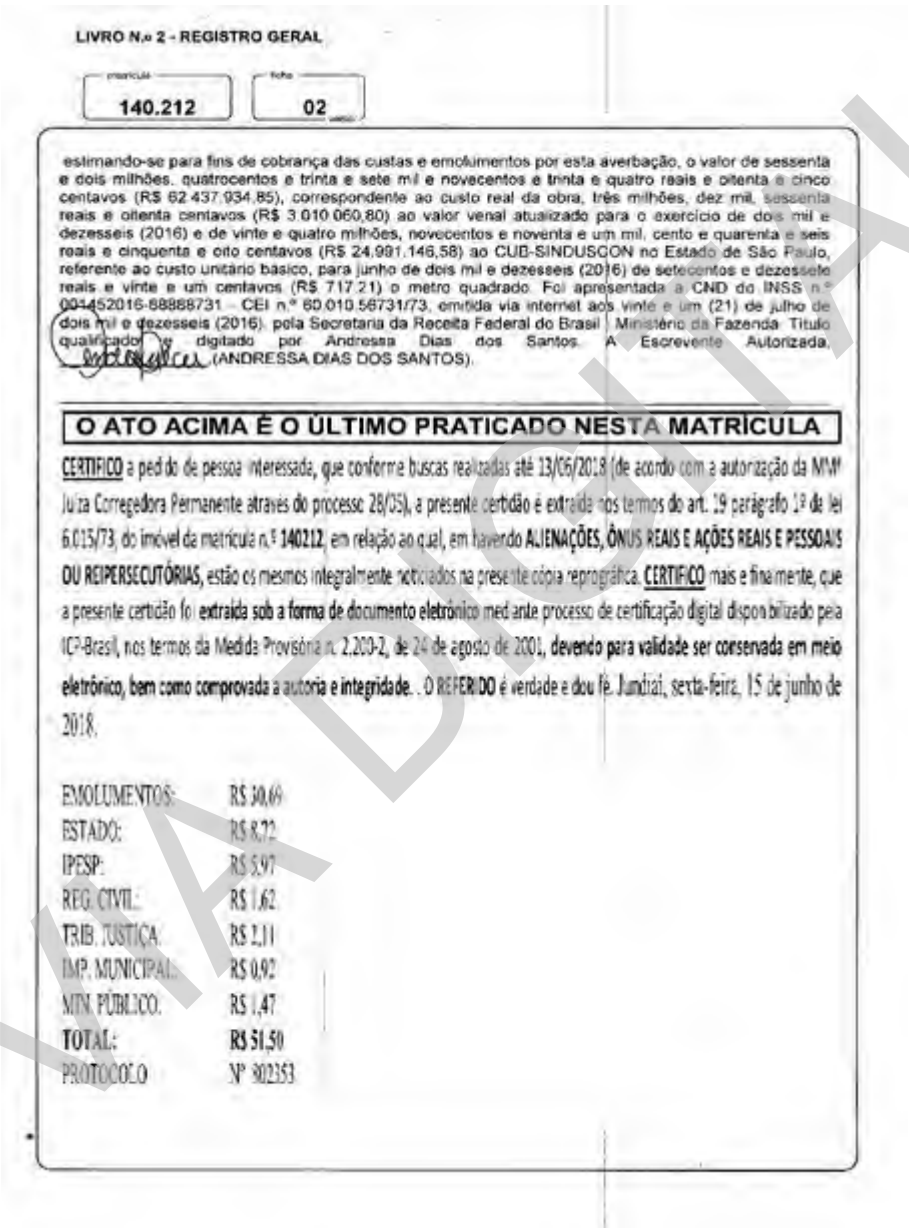
Av.8 - Em12 de agosto de 2016.

Pelo Habite-se nº 471/2014 expedido em nove (09) de fevereiro de dois mil e quinze (2015), pela Municipalidade de Itupeva, deste Estado e requerimento firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos quatorze (14) de julho de dois mil e dezesseis (2016), Prenotados sob nº 373.304, nesta Serventia em vinte e cinco (25) de julho de dois mil e dezesseis (2016), consta que no imóvel objeto da presente matrícula, foi **CONSTRUÍDO** um Galpão Logístico Industrial com 34.844,65 metros quadrados de área edificada, sendo 34.055,70 metros quadrados de galpão, 367,19 metros quadrados de portaria, 76,99 metros quadrados de caixa D'Água, 63,45 metros quadrados casa de bombas, qualorze metros quadrados (14,00m²) de ETE, 182,90 metros quadrados de subestação, 17,96 metros quadrados de G.L.P./Abrigo Lixo, 42,56 metros quadrados de resíduos, 4,50 metros quadrados de ETA, situado na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, número um mil, novecentos e trinta e seis (1.936).

continua no verso

VERSÃO ORIGINAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 140.212 | folha 02

estimando-se para fins de cobrança das custas e emolumentos por esta averbação, o valor de sessenta e dois milhões, quatrocentos e trinta e sete mil e novecentos e trinta e quatro reais e oitenta e cinco centavos (R$ 62.437.934,85), correspondente ao custo real da obra, três milhões, dez mil, sessenta reais e oitenta centavos (R$ 3.010.060,80) ao valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dezesseis (2016) e de vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e um mil, cento e quarenta e seis reais e cinquenta e oito centavos (R$ 24.991.146,58) ao CUB-SINDUSCON no Estado de São Paulo, referente ao custo unitário básico, para junho de dois mil e dezesseis (2016) de setecentos e dezesseis reais e vinte e um centavos (R$ 717,21) o metro quadrado. Foi apresentada a CND do INSS n.º 001452016-68888731 – CEI n.º 60.010.56731/73, emitida via internet aos vinte e um (21) de julho de dois mil e dezesseis (2016), pela Secretaria da Receita Federal do Brasil / Ministério da Fazenda. Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada. (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 13/06/2018 (de acordo com a autorização da MM. Juíza Corregedora Permanente através do processo 28/05), a presente certidão é extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da lei 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º **140212**, em relação ao qual, em havendo **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS**, estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia reprográfica. CERTIFICO mais e finalmente, que a presente certidão foi **extraída sob a forma de documento eletrônico** mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, **devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade**. O REFERIDO é verdade e dou fé. Jundiaí, sexta-feira, 15 de junho de 2018.

EMOLUMENTOS:	R$ 30,69
ESTADO:	R$ 8,72
IPESP:	R$ 5,97
REG. CIVIL:	R$ 1,62
TRIB. JUSTIÇA:	R$ 2,11
IMP. MUNICIPAL:	R$ 0,92
MIN. PÚBLICO:	R$ 1,47
TOTAL:	**R$ 51,50**
PROTOCOLO	Nº 302353

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

- IPTU



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

- Projeto de implantação



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

- Planilha CAPEX

INVESTIMENTOS 2019 - IMÓVEIS BRESCO - FUNDO 06/06/2019

Item	EMPREENDIMENTO	Descrição	Custo R$	Custo Bresco	Custo Associaçã	STATUS	OBSERVAÇÕES
6	NATURA						
6.1		Retrofit ETE - reúso	210.000,00				
6.2		Retrofit calhas e condutores	500.000,00				

- Rent Roll

#	Imóvel	Inquilino	Mês Base Aniversário	luguel Base (Jul/15	Descontos	Carência	Aluguel Mensal Atual (Jun/19)	Aluguel Estabilizado (Jul/19)	Vencimento	Índice de Reajust	Tipo de Contrato
7	**Natura Itupeva**	Natura	11	R$ 1.086.532,58	R$ 0,00	n/a	R$ 1.086.532,58	R$ 1.112.410,68	nov/28	IPCA	Atípico

- Quadro de Áreas

#	Imóvel	Inquilino	Área de Terreno Total	Área de Reserva Legal	APP	Área Locável	Área Locada
7	**Natura Itupeva**	Natura	142.257,40 m²	-	16.680,54 m²	34.844,95 m²	34.844,95 m²

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 3FF3F37E-B47B-45D4-8877-B16164F79F30

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

MINUTA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

CUSHMAN & WAKEFIELD



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário

FINALIDADE: Fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM

PROPRIEDADE: Galpão locado à BRF, localizado na Estrada para Ibiporã, Lote 8-B/A - Londrina/PR

DATA: 07 de agosto de 2019

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 07 de agosto de 2019.

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620 - 4º andar
01455-000–São Paulo

Ref.: Relatório de Avaliação do galpão locado para a BRF, situado na Estrada para Ibiporã, Lote 8-B/A, Londrina - PR.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel em referência em **02 (dois) cenários**: 1) "*As Is*" (situação atual) e 2) Considerando a obra pronta, desconsiderando os custos de conclusão do galpão.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 69 páginas. Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta"), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de julho de 2019:

CONCLUSÃO DE VALORES – **1) CENÁRIO "*AS IS*"**		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 83.104.000,00 (Oitenta e Três Milhões Cento e Quatro Mil Reais)	R$/m² 3.598,85
Valor de Liquidação Forçada	R$ 68.061.000,00 (Sessenta e Oito Milhões e Sessenta e Um Mil Reais)	R$/m² 2.937,07

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
At.: Sr. Benjamin Liang.
Rua Hungria, 620 - 4º andar, conj. 42.
01455-000–São Paulo–SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES – **2) CENÁRIO CONSIDERANDO A OBRA PRONTA E SEM CAPEX**		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 97.711.000,00 (Noventa e Sete Milhões Setecentos e Onze Mil Reais)	R$/m² 4.216,58
Valor de Liquidação Forçada	R$ 80.024.000,00 (Oitenta Milhões e Vinte e Quatro Mil Reais)	R$/m² 3.453,33

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo, bem como certa condição hipotéticas, descrita abaixo:

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Atendendo à solicitação do contratante, realizamos o estudo de um segundo cenário considerando o imóvel hoje em construção como estando finalizado, desconsiderando os custos pertinentes à conclusão do galpão (Capex).

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by: Pablo Prado 5DE0732A8B404C3...
Pablo Prado
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C8334DE...
Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil DE5F56EAC568434...
William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...
Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

WA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, logístico, galpão, monousuário
Endereço:	Estrada para Ibiporã, Lote 8-B/A, Londrina/PR
Data da avaliação:	22 de julho de 2019
Data da inspeção:	12 de julho de 2019
Objetivo:	Determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel em referência em dois cenários, 1) "*As Is*" (situação atual) e 2) Considerando a obra pronta, desconsiderando os custos de conclusão do galpão.
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM
Metodologias:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado e Método Evolutivo
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-19-66032-900393e - Portfolio

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
Terreno:	Testada:	217,00 m (conforme estimativa via Google Earth Pro)
	Topografia da área útil:	Boa - quase plana com declive <5%
	Formato:	Irregular
	Área:	101.603,86 m² (conforme matrícula)
	Descrição:	Trata-se de um terreno em desenvolvimento com um projeto de um galpão frigorificado para a empresa BRF.
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
Galpão - BRF:	Área Construída Total:	23.091,84 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Novo - A
	Idade Aparente (análise física):	0 anos
	Vida Remanescente (análise física):	Entre 20 e 80 anos
	Vida Útil Total (critério para análise física):	Entre 20 e 80 anos
	Vida Útil Remanescente (análise contábil):	0 anos
	Vida Útil Total (critério para análise contábil):	50 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	Através da Avenida Saul Elkind	
Vizinhança:	Região composta de terrenos da Prefeitura que foram doados para empresas se instalarem na cidade, contudo poucas realmente efetuaram a instalação.	
Infraestrutura logística:	A região conta com o Aeroporto de Londrina a 11 km, além de possuir fácil acesso à Rodovia BR-369.	
Transporte:	Público privado	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica parcialmente disponível	
DOCUMENTAÇÃO		
Registros:	2º Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Londrina - PR sob a matrícula nº 6.016	
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 07020503200020001 e nº 07020503300030001	
Outros:	Planta com quadro de áreas, *Rent Roll*, quadro de progresso das obras e quadro de custo projetado de Capex	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

ZONEAMENTO	
Zona:	ZI2 - Zona Industrial 2
Uso:	Predominantemente ao exercício das atividades industriais e de comércio e serviços incômodos, nocivos ou perigosos
Taxa de Ocupação:	0,80
Coeficiente de aproveitamento máximo:	1,60 vezes a área de terreno

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no município de Londrina. Seu perfil ocupacional é composto predominantemente por residências e pontos comerciais. Possui a segunda maior população do estado, havendo média verticalização e uma quantidade média de terrenos não desenvolvidos, principalmente nas periferias da cidade. Detectamos quantidade média de terrenos grande com potencial industrial na região norte de Londrina, próxima ao avaliando.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 41,32 até R$ 128,26/m², com áreas variando entre 48.400,00 m² e 155.936,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 10,00/m² até R$ 16,00/m² com áreas variando entre 2.000,00 m² e 22.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ A Prefeitura de Londrina possui um projeto para desenvolver um condomínio industrial na região do avaliando, o que pode trazer desenvolvimento e valorização aos imóveis da região; ▪ A cidade de Londrina possui o principal porto seco da região; e ▪ O avaliando possui um contrato atípico, do tipo BTS (*Bulit-to-Suit*, construída sob medida) com a BRF.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ A Prefeitura pode retomar a política de doação de terrenos o que diminuiria a atratividade dos terrenos a venda hoje e do avaliando.

CONCLUSÃO DE VALORES

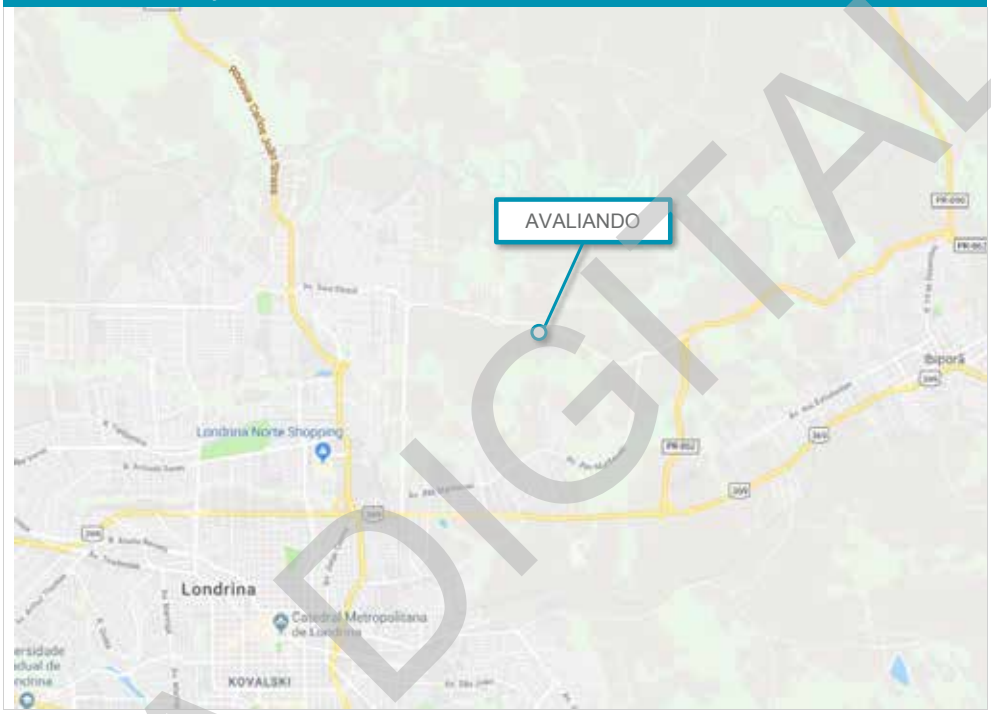
1) CENÁRIO "*AS IS*"		
Valor de Mercado para Venda:	R$ 83.104.000,00 (Oitenta e Três Milhões Cento e Quatro Mil Reais).	R$/m² 3.598,85
Valor de Liquidação Forçada:	R$ 68.061.000,00 (Sessenta e Oito Milhões e Sessenta e Um Mil Reais).	R$/m² 2.937,07
2) CENÁRIO PRONTO		
Valor de Mercado para Venda:	R$ 97.711.000,00 (Noventa e Sete Milhões Setecentos e Onze Mil Reais).	R$/m² 4.216,58
Valor de Liquidação Forçada:	R$ 80.024.000,00 (Oitenta Milhões e Vinte e Quatro Mil Reais).	R$/m² 3.453,33

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

VIA DE ACESSO AO AVALIANDO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO AO AVALIANDO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

APOIO TRANSPORTADORES



Fonte: Cushman & Wakefield

APOIO TRANSPORTADORES



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

PORTARIA CAMINHÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

PORTARIA PEDESTRES



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

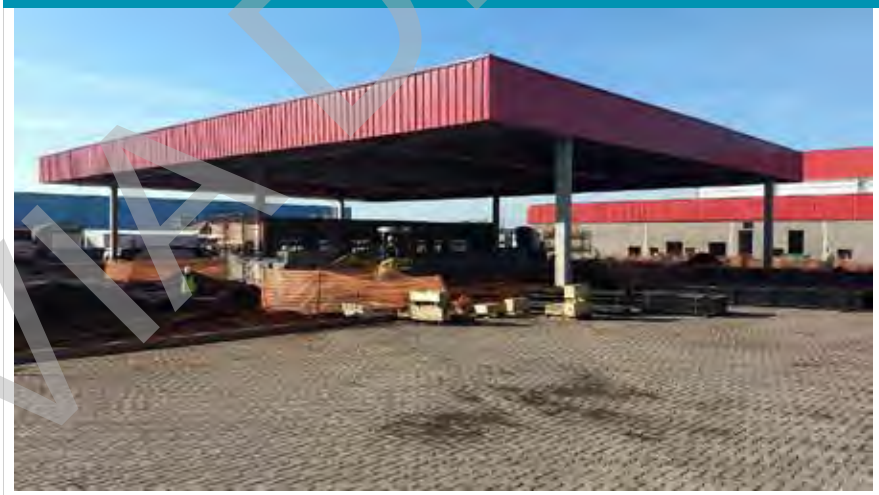
DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

CÉLULA DE ENTRADA E SAÍDA



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

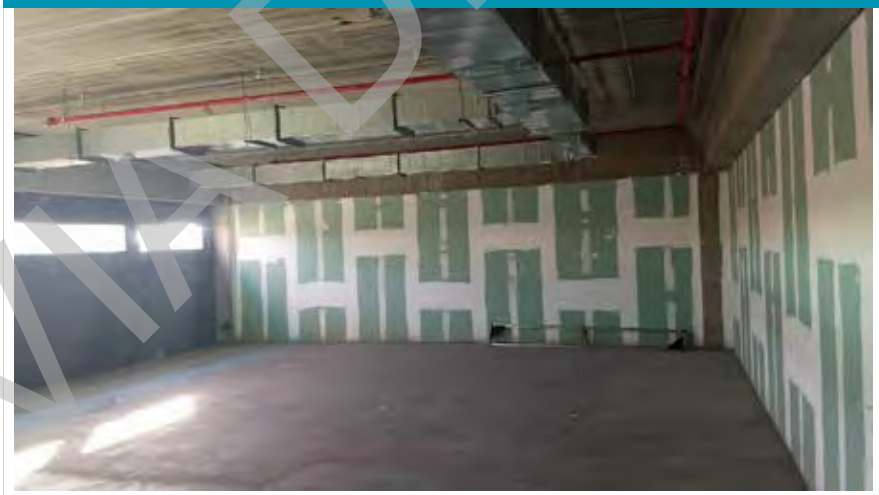
DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

ARMAZÉM



Fonte: Cushman & Wakefield

ARMAZÉM

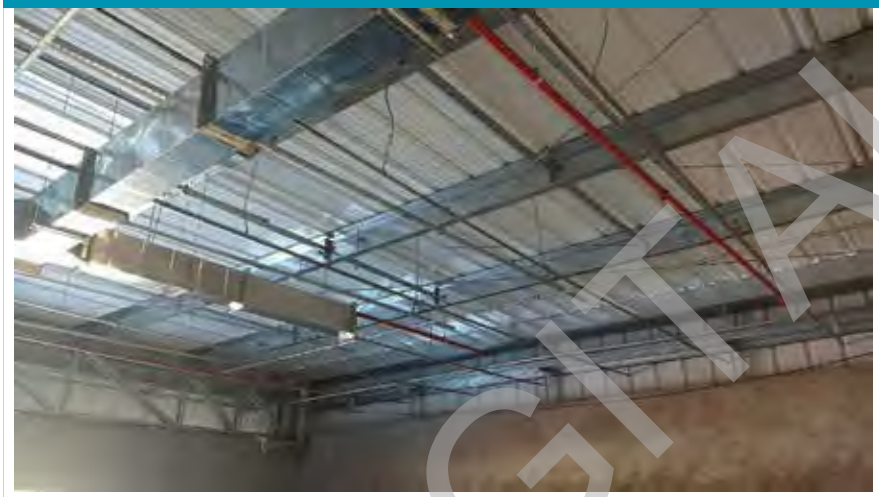


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

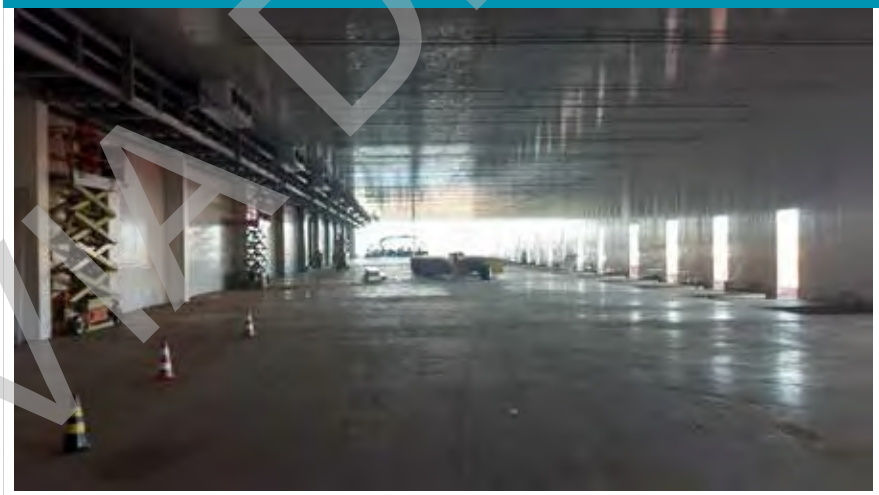
DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

ANEXO – PAV. SUP. ARMAZÉM



Fonte: Cushman & Wakefield

ARMAZÉM



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

ARMAZÉM



Fonte: Cushman & Wakefield

ARMAZÉM



Fonte: Cushman & Wakefield

VD DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

ARMAZÉM



Fonte: Cushman & Wakefield

DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XVI
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
PREMISSAS HIPOTÉTICAS 2
DOCUMENTAÇÃO 2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 3
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 4
ASPECTOS GERAIS 5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 5
ACESSO 5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 5
CONCLUSÃO 5
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 6
CENÁRIO ECONÔMICO 6
MERCADO DE LONDRINA 11
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL 11
OFERTA E DEMANDA 12
PREÇOS PRATICADOS 12
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 12
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 13
DESCRIÇÃO DO TERRENO 13
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 15
QUADRO DE ÁREAS 17

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO 17
ZONEAMENTO 18
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 19
AVALIAÇÃO 20
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 20
METODOLOGIA 20
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 23
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 32
MÉTODO EVOLUTIVO 40
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 40
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES 48
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 51
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL 52
TAXA DE DESCONTO 52
RESUMO DE VALORES 58
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 59
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 60
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 61
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 66
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 69
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... A

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão locado para a BRF, localizado na Estrada para Ibiporã, Lote 8-B/A, Londrina - PR.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel supracitado em **dois cenários**, 1) "*As Is*" (situação atual) e 2) considerando a obra pronta, desconsiderando os custos de conclusão do galpão.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins contábeis, auditoria, determinação de valor justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante.

Divulgação do Laudo

Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta"), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 22 de julho de 2019;
- Data da vistoria da propriedade: 12 de julho de 2019.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Atendendo à solicitação do contratante, realizamos o estudo de um segundo cenário considerando o imóvel hoje em construção como estando finalizado, desconsiderando os custos pertinentes à conclusão do galpão (Capex).

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

MATRÍCULA	
Número do Registro:	97.193
Cartório:	2º Cartório de Registro de Imóveis de Londrina/PR
Data da Matrícula:	04/02/2019
Endereço do imóvel:	Lote de terras sob o nº8-B
Proprietário:	BRF S.A.
Data da Aquisição:	28/09/2018
Valor da Aquisição:	Terreno doado
Área de Terreno (m²):	101.603,86

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU	
Número de Contribuinte:	. 07020503300030001
Prefeitura:	Londrina
Ano Base do Documento em Referencia:	2019
Proprietário:	BRF S. A.
Endereço do Imóvel:	Estrada para Ibipora Lote 8-B/A
Área de Terreno (m²):	101.603,86
Valor Venal do Imóvel (R$):	3.910.844,34
Valor do Imposto a Pagar (R$):	38.326,27

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

CONTRATO DE LOCAÇÃO	
Locatário:	BRF
Data de Inicio:	31/10/2019
Duração:	12 anos
Área Alugada (m²):	23.173,00
Valor previsto de aluguel (R$):	660.256,63

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Planta com quadro de áreas, rent roll, quadro de progresso das obras e quadro de custo projetado de Capex

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Comentários sobre a documentação recebida

As informações de áreas, valores de aluguel, datas de contrato e projeção de Capex da obra utilizados no presente relatório foram recebidos do cliente.

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se “BRF- Londrina” e está situada na Estrada para Ibiporã, Lote 8-B/A, Londrina - PR.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 7 km da BR-369;
- 10,5 km do Aeroporto de Londrina;
- 11 km do centro de Londrina-PR;
- 12 km do centro de Ibiporã;
- 21 km do centro de Cambé; e
- 107 km do centro de Maringá.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Aspectos gerais

A cidade de Londrina é cercada pelos municípios de Cambé, Ibiporã, Assaí, Arapongas, Apucarana, entre outros.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População**: A população de Londrina de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 506.701 habitantes, com estimativa de crescimento para 563.943 habitantes em 2018 (IBGE);
- **Forças**: Pontos fortes da região incluem ser o segundo maior município do Paraná em população, o que reverte para o segundo maior Índice de Consumo do estado.

Ocupação circunvizinha

Região composta de terrenos da Prefeitura que foram doados para empresas se instalarem na cidade, contudo poucas realmente efetuaram sua instalação.

Acesso

Nível regional

O município de Londrina faz parte da região norte do Estado de PR. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias PR-538, PR-545, PR-455 e BR-369.

Nível municipal

O bairro Cidade Industrial I está localizado na porção norte do município. Os principais acessos viários a essa região são as avenidas Saul Elkind e das Matriarcas e Rua Angelina Ricci Vezozzo.

Nível local

A Estrada para Ibiporã é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido da via. Seu estado de conservação é bom.

Não possui inclinação que prejudique o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado a 1,5 km da propriedade.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto de Londrina, que opera voos regulares nacionais, além de transporte de cargas.

Conclusão

O imóvel encontra-se em uma posição estratégica, próximo a duas importantes rodovias e também próximo ao adensamento urbano de Londrina. A topografia é boa para a atividade do imóvel, sendo a região destinada a fins industriais/logísticos. EM contraponto, pouco é o desenvolvimento ocupacional em seu entorno imediato.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Análise Mercadológica

Cenário econômico

O primeiro trimestre de 2019 foi marcado por dois extremos, no início do ano as expectativas eram de uma recuperação forte, porém com o passar do trimestre a economia foi perdendo sua principal aliada que era até o momento era o otimismo. Diante de um cenário político adverso, o primeiro trimestre do ano foi marcado por uma retração na ordem de -0,2% no PIB e aumento do desemprego.

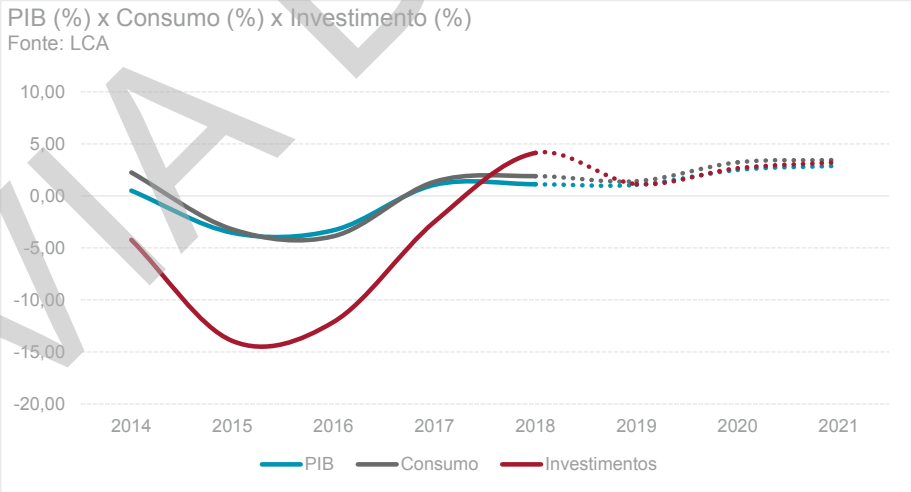
PIB

As projeções no início do ano indicavam um crescimento do PIB na ordem de 2,27%, grande parte explicada pelo otimismo que foi gerado pelo resultado das eleições presidenciais. Contudo no caminho para tornar o otimismo em resultados efetivos existem grandes reformas a serem aprovadas, reformas estas que até o fim do primeiro trimestre ainda não tinham sido sequer enviadas as comissões. Diante deste cenário o sentimento comum de uma melhora na economia foi perdendo força, e culminou com um recuo do PIB no primeiro trimestre de -0,2%.

As projeções mais atualizadas, já estimam um crescimento do PIB anual na ordem de 1,06%, menor do que o visto em 2017.

Consumo

O consumo das famílias, que é o principal motor do PIB, uma vez que representa 64% na demanda agregada, foi projetado no início do ano com um crescimento de 2,7%, decorrente de um cenário de juros baixos, desemprego diminuindo e inadimplência também em queda. Contudo, com a desaceleração da economia as últimas projeções apontam para um cenário de crescimento do consumo das famílias na ordem de 1,4%.



VIA DIGITAL

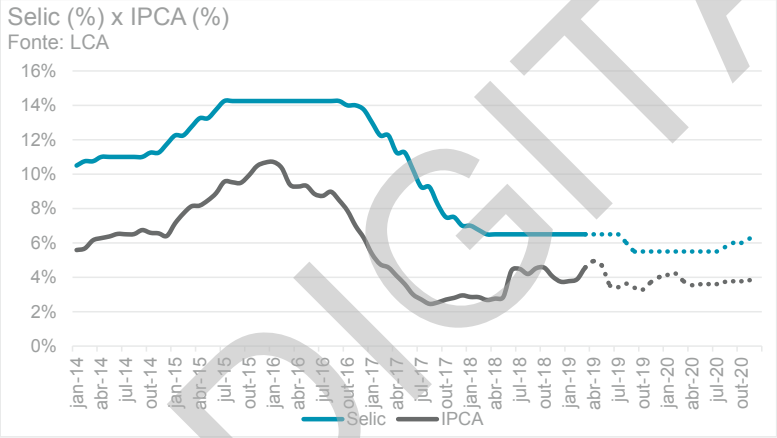
DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Contas públicas

Taxa Selic e inflação

O Copom iniciou uma política de redução da taxa Selic ao longo de 2017 e 2018, até atingir o patamar de 6,5% a.a. no final de 2018 - o menor nível da taxa de juros de todos os tempos. Esta taxa continuou a mesma até o fim de março.

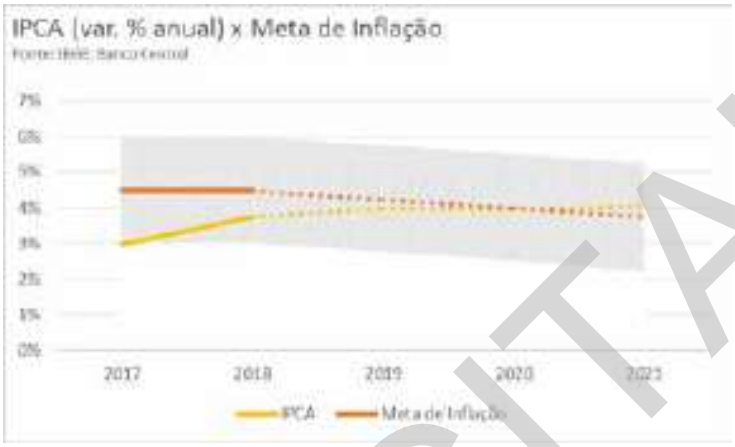
Durante o 1º trimestre de 2019 muito se especulou sobre uma redução na Selic, para destravar a economia, oferecendo crédito mais barato.



O IPCA, voltou para dentro da meta em 2018 quando fechou em 3,75%, e segundo as projeções mais recentes deve caminhar cada vez mais para o centro da meta, que é 4,25%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

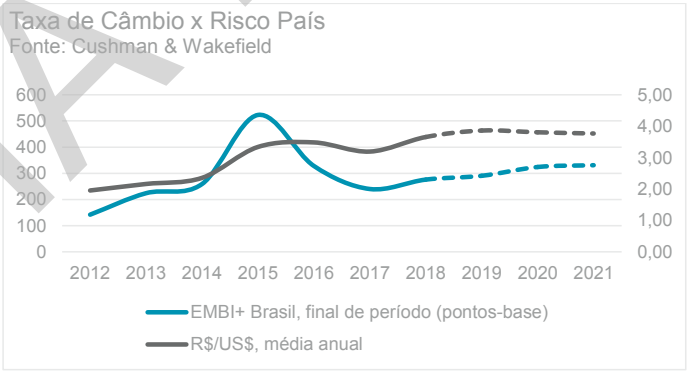


Câmbio e risco-país

A cotação R$/US$ média do primeiro trimestre de 2019 foi de R$3,77 devido tanto a fatores internos como externos. Por fatores internos, entende-se a incerteza decorrente do processo de aprovação de reformas importantes para destravar a economia ainda neste ano, bem como os fatores externos, entende-se o aumento da taxa de juros americanas pelo Federal Reserve (Fed), e a guerra comercial entre Estados Unidos e China.

O índice de risco-Brasil calculado pelo JP Morgan atingiu 276 no final de 2018, e mesmo diante de um cenário cada vez mais incerto teve uma redução de 29 pontos, atingindo 247 no final de março de 2019.

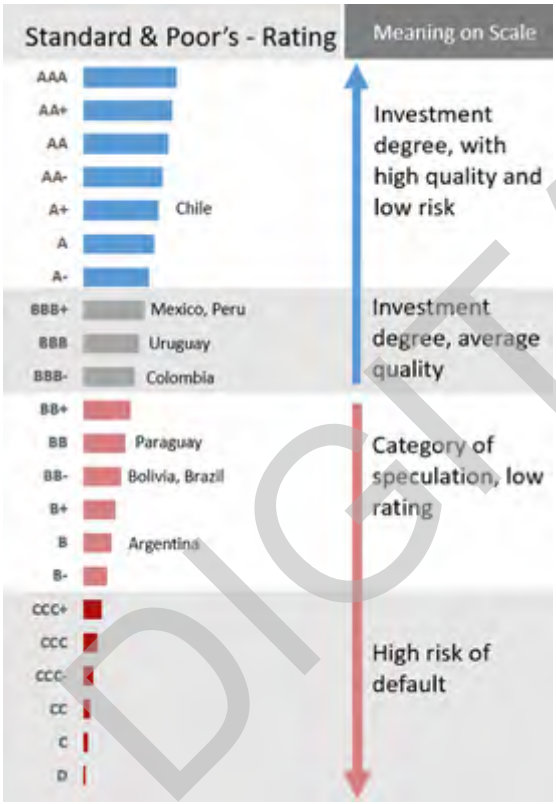
O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:



Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95



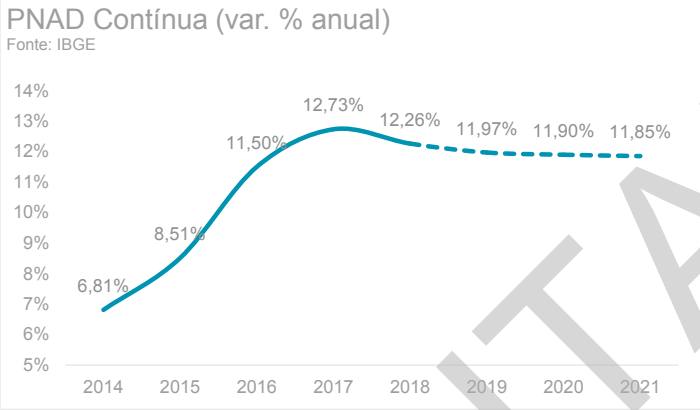
Mercado de trabalho

O mercado de trabalho apresentou em 2017, a maior taxa de desemprego já registrada (12,7%). Após este ápice a curva voltou a cair e o desemprego fechou 2018 em 12,2%. Porem contra as expectativas que foram construídas no início de 2019 de que a curva de desemprego continuasse a cair, o primeiro trimestre de 2019 fechou com uma taxa de 12,7% novamente, voltando aos patamares de 2017.

Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.

VIA DIGITAL

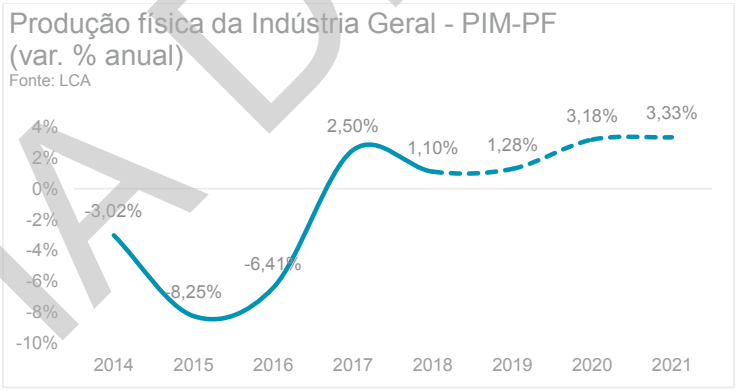
DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95



Atividade industrial

A atividade industrial é um dos principais indicadores relacionados à ocupação de galpões tanto no que se refere a produção como também a estocagem. A Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,1% em 2018.

No primeiro trimestre de 2019 a produção física apresentou um recuo de -2,2%. Porém as projeções para o final do ano ainda são de um crescimento em relação a 2018.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Projeções para a economia brasileira

Atividade Econômica

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PIB Real, %	0.5	-3.55	-3.31	1.06	1.11	1.06	2.49	2.88
Taxa de Desemprego, %	6.82	8.52	11.51	12.74	12.26	11.97	11.90	11.85
Empregos Brasil, #	152,714	-1,625,551	-1,371,363	-123,428	421,078	810,961	734,007	818,404
Empregos em Escritórios, #								
São Paulo	27,307	-35,588	-46,851	3,050	47,640	52,441	58,724	70,095
Rio de Janeiro	1,518	-34,311	-48,340	-12,304	2,374	9,259	10,959	16,493
Volume Varejo, %	2.23	-4.34	-6.25	2.09	2.28	2.51	4.90	4.75
Produção Industrial, %	-3.02	-8.24	-6.41	2.49	1.09	1.28	3.17	3,32
IPCA, %	6.41	10.67	6.29	2.95	3.75	4.01	3.96	4.05
IGP-M, %	3.69	10.54	7.17	-0.52	7.54	6.49	4.82	4.55
IPA-M, % (60%)	2.13	11.19	7.63	-2.54	9.42	7.81	5.25	4.52
IPC-M, % (30%)	6.77	10.23	6.26	3.13	4.12	4.10	4.04	4.19
INCC-M, % (10%)	6.74	7.22	6.34	4.03	3.97	4.03	4.01	5.84
SELIC, %	11.75	14.25	13.75	7	6.50	5.50	6.50	8.25
R$/US$ (fim de período)	2.66	3.9	3.26	3.31	3.87	3,80	3,78	3,78
EMBI+ Brasil (fim de período)	259	523	328	240	276	290	324	331

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (maio/19)

Mercado de Londrina

Londrina é um município da região norte do estado do Paraná na Região Metropolitana de Londrina. Em sua composição do PIB de 2015, o setor de serviços se destaca com, aproximadamente, 58,89%, seguido do setor industrial com 16,32%. Essa força no setor de serviços se evidencia pela colocação em segundo lugar no Paraná no ranking de potencial de consumo em 2017.

O mercado no entorno do imóvel

O entorno do avaliando se caracteriza por terrenos não desenvolvidos. Isto se deve, principalmente, por se tratar de uma região periférica da cidade e pela Prefeitura possuir grande parte dos terrenos ao redor. Antigamente a prefeitura distribuiu grande parte dos terrenos para empresas se instalarem na região, como é o caso do avaliando. Devido a muitas destas empresas acabarem não cumprindo com sua parte no negócio, a Prefeitura teve de retomar grande parte dos terrenos e hoje busca desenvolver a região montando um condomínio industrial para comercializar os terrenos e oferecer outras formas de benefício.

WA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Oferta e demanda

Em conversa com corretores locais, observamos uma quantidade média de terrenos unicamente industriais a venda no mercado de Londrina. Muito dos terrenos encontrados possuem a capacidade de desenvolvimentos residenciais e comerciais o que elevam seu valor. Do ponto de vista da demanda, observamos uma baixa procura por imóveis industriais. Um forte indício desta afirmação é a baixa ocupação dos arredores do avaliando, onde, segundo contatos na Prefeitura de Londrina, grande parte dos terrenos foram doados porém poucos efetivamente desenvolvidos e ocupados.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 41,32 e R$ 128,26/m², com áreas variando entre 48.400,00 m² e 155.936,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 10,00/m² até R$ 16,00/m² com áreas variando entre 2.000,00 m² e 22.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

Apesar do setor encontrar-se desaquecido e a região do avaliando estar com pouca atividade, o avaliando possui o benefício de já possuir um contrato BTS com a empresa BRF que garante renda por um longo período e aumenta sua atratividade, além disso as obras encontram-se em fase final, gerando o recebimento dos aluguéis.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 101.603,86 m²;
- Acesso: Através da Avenida Saul Elkind;
  O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidencias do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é boa - quase plana com declive <5%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica parcialmente disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



VIA DIGITAL

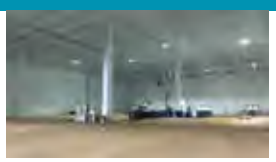
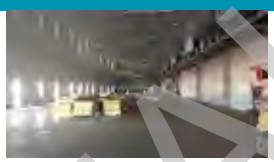
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Descrição das construções e benfeitorias

GALPÃO EM DESENVOLVIMENTO – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

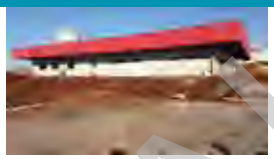
Itens	Características	
Composição	Térreo	Área refrigerada de armazenagem
	Pavimento superior	Área administrativa
Estrutura	Concreto armado	
Fachada	Blocos de concreto	
Cobertura	Metálica	
Circulação Vertical	Escada de concreto	
Segurança Contra Incêndio	Sprinkler	
Pé direito (m)	12,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto	
Paredes	Placas isolantes	
Forros	Placas isolantes	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

ÁREAS DE APOIO – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES





Itens	Características	
Composição	Térreo	Portaria de pedestres, apoio aos transportadores e refeitório
Estrutura	Concreto armado	
Fachada	Concreto aparente	
Cobertura	Metálica	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Cerâmico	
Paredes	Concreto aparente ou cerâmico	
Forros	Facefelt	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	101.603,86	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Apoio transportadores	192,98	
Portaria caminhão	15,62	
Apoio motoristas	147,19	
Cabine de energia	16,28	
Célula de entrada e saída	1.107,26	
Portaria pedestres	105,91	
Refeitório	857,51	
Merchant	283,79	Quadro de áreas
Armazém	19.044,37	
Anexo (pav. Sup. Armazém)	645,86	
Passarela 1	315,60	
Passarela 2	345,67	
Casa de gás	10,33	
Boiler	3,47	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**23.091,84**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

O conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

VIA DIGITAL

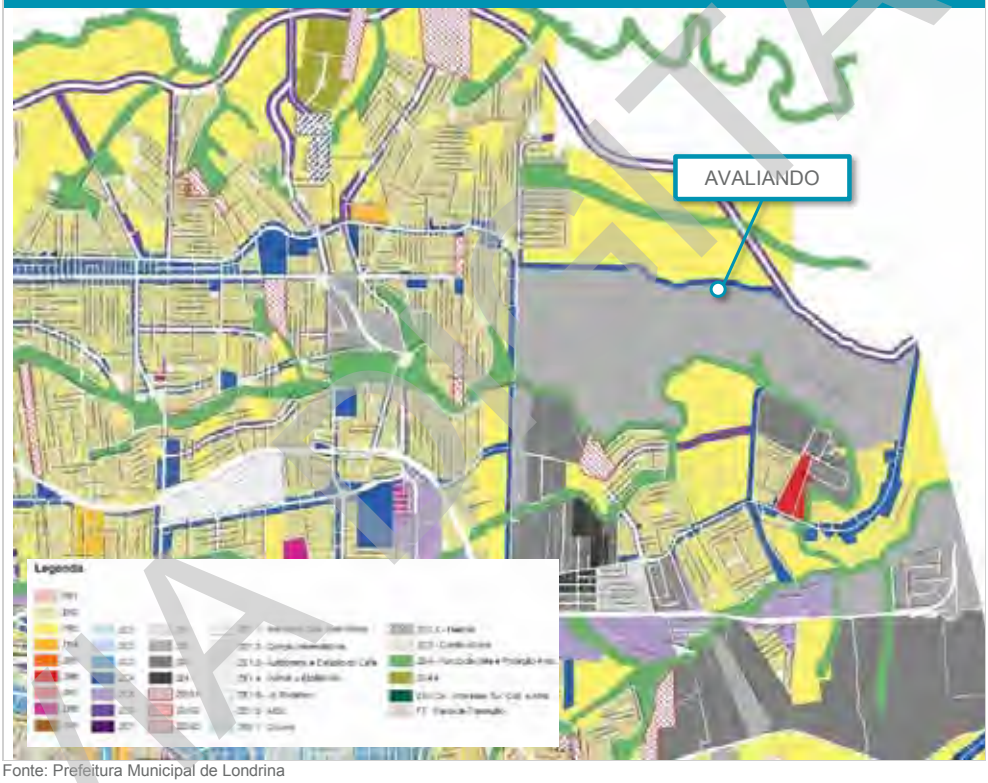
DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Londrina são determinadas pela Lei nº12.236 de 29 de janeiro de 2015, que dispões sobre o uso e a ocupação do solo no Município de Londrina e dá outras providências.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZI2 - Zona Industrial 2**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Londrina

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZI2 - ZONA INDUSTRIAL 2

Usos:

Predominantemente ao exercício das atividades industriais e de comércio e serviços incômodos, nocivos ou perigosos.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,80; e
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1,60, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 1,60 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura de Londrina.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização." (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis." (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos." (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, com base no Valor de Mercado para Locação determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para determinação do **Valor de Mercado para Venda**. Para aferição do valor optamos pelo "Método Evolutivo".

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando}\right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

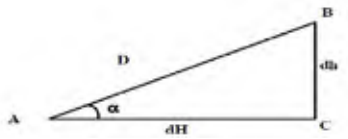
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Necessitando de reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre necessitando de reparos simples a importantes
c	Regular	g	Necessitando de reparos importantes
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	h	Entre necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
		i	Edificação sem valor

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
Valor Unitário (R$/m²)	16,03
Área Construída	23.173,00
Valor de Mercado para Locação (R$)	**371.350,00**

Ajustamos o valor de locação do imóvel, levando em consideração a proporção[2] das áreas refrigeradas, congeladas e padrão (seco), fornecidas pelo cliente, obtendo assim o unitário para o empreendimento conforme abaixo:

Tipologia	Peso	Áreas	Unitário de Mercado
Área Padrão	1,00	8.305,54	16,03
Área Climatizada	1,40		22,44
Área Refrigerada	1,80	9.151,69	28,85
Área Congelada	2,65	5.715,77	42,47
			27,61

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo:

VIA DIGITAL

[2] Os pesos que constam acima foram obtidos de estudo da CW, considerando contratos de locação de galpões com as diferentes tipologias de áreas (seca, climatizada, refrigerada e congelada).

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Joana Rodrigues Jondral, 160, Londrina/PR, distante aproximadamente 11 km do avaliando, possui 2.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 13,50/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 15,67/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 8 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Tiradentes, Lote 84-1, Londrina/PR, distante aproximadamente 11,9 km do avaliando, possui 4.741,43 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 16,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 17,21/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 8 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Ronat Valter Sobré, 2.800, Ibiporã/PR, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 22.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 13,18/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 15,30/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rodovia Carlos João Strass, Londrina/PR, distante aproximadamente 3,7 km do avaliando, possui 3.200,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 10,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 16.05/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 9 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Célso Garcia Cid, Londrina/PR, distante aproximadamente 15 km do avaliando, possui 11.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 10,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 15,89/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO							
	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	BRF Avenida Saul Elkind, Londrina/PR	23.091,84	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS							
1	Rua Joana Rodrigues Jondral, 160, Londrina/PR	2.000,00	27.000,00	13,50	Grupo Sandreson	Amauri	(43) 99163-1463 (43) 3373-7100
2	Avenida Tiradentes, Lote 84-1, Londrina/PR	4.741,43	75.862,88	16,00	LOG Commercial Properties	Fábio Lúcio Lopes	(31) 99507-0570 (31) 3516-4029
3	Rua Ronat Valter Sobré, 2.800, Ibiporã/PR	22.000,00	290.000,00	13,18	Century21 Class Imóveis	Cassiano	(43) 3027-2121 (43) 99994-6069
4	Rodovia Carlos João Strass, Londrina/PR	3.200,00	32.000,00	10,00	Century21 Class Imóveis	Cassiano	(43) 3027-2121 (43) 99994-6069
5	Rodovia Célso Garcia Cid, Londrina/PR	11.000,00	110.000,00	10,00	Perez Empreendimentos Imobiliários	Fernanda	(43) 3376-7500 (43) 99935-1260

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO									
	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO		VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-	
COMPARATIVOS									
1	0,95	1,06 Pior	1,03 Pior	1,00 Similar	1,13 Pior		15,67	15,67	1,22
2	0,95	1,00 Similar	1,03 Pior	0,97 Melhor	1,13 Pior		17,21	17,21	1,13
3	0,95	1,00 Similar	1,12 Pior	0,97 Melhor	1,13 Pior		15,30	15,30	1,22
4	0,95	1,00 Similar	1,24 Pior	0,97 Melhor	1,48 Pior		16,05	16,05	1,69
5	0,95	1,00 Similar	1,04 Pior	1,16 Pior	1,48 Pior		15,89	15,89	1,67
						Média	**16,03**	**16,03**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpão			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 12,54			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	20,83	Limite Superior	16,52
Limite Inferior (-30%)	11,22	Limite Inferior	15,53
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	6%
		Desvio Padrão	0,72
		Distri. "t" Student	1,53
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**16,03**	Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,04
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**16,03**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do Valor de Mercado para Venda do terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. Para a homogeneização dos valores unitários de terreno utilizamos os fatores descritos na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R$/ m²)	54,34
Área Equivalente(m²)	101.603,86
Valor de Mercado para Venda (R$)	**5.521.565,69**

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de mercado para venda de terreno do imóvel avaliando.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Saul Elkind, Londrina, distante aproximadamente poucos metros do avaliando, possui 120.000,00 m² de área total e APP de 11.686,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI2 - Zona Industrial 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,6.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 50,00/m². O preço ajustado é R$ 47,46/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Saul Elkind, Londrina, distante aproximadamente poucos metros do avaliando, possui 72.600,00 m² de área total e APP de 3.552,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Rural.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 41,32/m². O preço ajustado é R$ 42,03/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua sem nome, próxima à Avenida Saul Elkind, Londrina, distante aproximadamente poucos metros do avaliando, possui 48.400,00 m² de área total e APP de 7.171,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI2 - Zona Industrial 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,60.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 45,45/m². O preço ajustado é R$ 48,40/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rodovia Carlos João Strass, Londrina, distante aproximadamente 5,4 km do avaliando, possui 48.400,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZR3 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,30.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 82,64/m². O preço ajustado é R$ 51,23/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Melo Peixoto, Cambé, distante aproximadamente 19 km do avaliando, possui 136.800,00 m² de área total e APP de 24.822,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUE1-Cambé e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 0,20.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 62,13/m². O preço ajustado é R$ 67,24/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rua Ronat Valter Sobré, Ibiporã, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 155.936,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento 87% ZI e 13% ZR2 - Ibiporã.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 128,26/m². O preço ajustado é R$ 69,71/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO											
	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$/m²)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	BRF Avenida Saul Elkind, Londrina/PR	101.603,86	0,00	101.603,86	ZI2 - Zona Industrial 2	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS											
1	Avenida Saul Elkind, Londrina	120.000,00	11.686,00	109.482,60	ZI2 - Zona Industrial 2	6.000.000,00	50,00	54,80	GS & Marin Imóveis e Empreendimentos	Claudio	(43) 3344-4600 (43) 99675-1115
2	Avenida Saul Elkind, Londrina	72.600,00	3.552,00	69.403,20	Zona Rural	3.000.000,00	41,32	43,23	Century21 Class Imóveis	Rodrigo	(43) 3027-2121 (43) 99994-6069
3	Rua sem nome, próxima à Avenida Saul Elkind, Londrina	48.400,00	7.171,00	41.946,10	ZI2 - Zona Industrial 2	2.200.000,00	45,45	52,45	Century21 Class Imóveis	Rodrigo	(43) 3027-2121 (43) 99994-6069
4	Rodovia Carlos João Strass, Londrina	48.400,00	0,00	48.400,00	ZR3	4.000.000,00	82,64	82,64	Century21 Class Imóveis	Rodrigo	(43) 3027-2121 (43) 99994-6069
5	Rodovia Melo Peixoto, Cambé	136.800,00	24.822,00	114.460,20	ZUE1- Cambé	8.500.000,00	62,13	74,26	Catuai Imóveis	Helena	(43) 3342-5757 (43) 99178-8844
6	Rua Ronat Valter Sobré, Ibiporã	155.936,00	0,00	155.936,00	87% ZI e 13% ZR2 - Ibiporã	20.000.000,00	128,26	128,26	Imobiliária Santamérca	Claudecir	(43) 3374-5600

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA									
	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,85	1,00 Similar	1,02 Maior	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	47,46	47,46	1,02
2	0,85	1,00 Similar	0,95 Menor	1,00 Similar	1,06 Pior	1,13 Pior	42,03	42,03	1,14
3	0,85	1,06 Pior	0,90 Menor	1,08 Pior	1,06 Pior	1,00 Similar	48,40	48,40	1,09
4	0,85	0,94 Melhor	0,91 Menor	0,93 Melhor	1,00 Similar	0,94 Melhor	51,23	51,23	0,73
5	0,85	0,94 Melhor	1,03 Maior	0,82 Melhor	1,06 Pior	1,21 Pior	67,24	67,24	1,07
6	0,85	0,94 Melhor	1,06 Maior	0,70 Melhor	1,00 Similar	0,94 Melhor	69,71	69,71	0,64
						Média	**54,34**	**54,34**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 68,30			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	70,65	Limite Superior	61,20
Limite Inferior (-30%)	38,04	Limite Inferior	47,49
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	25%
		Desvio Padrão	11,37
		Distri. "t" Student	1,48
		Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,21
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**54,34**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**54,34**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**5.521.565,69**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Determinação do Valor das Construções

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 1,00 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua especificidade construtiva feita sob medida para o atual inquilino, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

- **1) Cenário "*As Is*"**

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

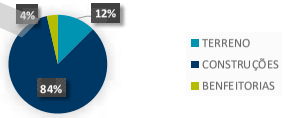
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
BRF Avenida Saul Elkind, Londrina/PR	101.603,86	54,54	5.541.035,64

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JUNHO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Apoio transportadores	192,98	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.INF.	0,97	1.536,93	1.493,90	0,00	a	70,00	0,54	1,00	288.292,04	155.418,24
Portaria caminhão	15,62	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.INF.	0,97	1.536,93	1.493,90	0,00	a	70,00	0,54	1,00	23.334,65	12.579,71
Apoio motoristas	147,19	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.INF.	0,97	1.536,93	1.493,90	0,00	a	70,00	0,54	1,00	219.886,55	118.540,84
Cabine de energia	16,28	2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA	0,61	1.536,93	935,99	0,00	a	60,00	0,54	1,00	15.237,92	8.214,76
Célula de entrada e saída	1.107,26	3.1.3 Cobertura SuperiorL.SUP.	0,64	1.536,93	982,10	0,00	a	30,00	0,54	1,00	1.087.438,13	586.237,90
Portaria pedestres	105,91	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.SUP.	1,44	1.536,93	2.213,18	0,00	a	70,00	0,54	1,00	234.397,81	126.363,86
Refeitório	857,51	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.SUP.	1,44	1.536,93	2.213,18	0,00	a	70,00	0,54	1,00	1.897.823,30	1.023.116,54
Merchant	283,79	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.536,93	1.729,05	0,00	a	60,00	0,54	1,00	490.686,04	264.528,84
Armazém	19.044,37	2.2.4 Galpão SuperiorMÉDIA	2,15	1.536,93	3.300,00	0,00	a	80,00	0,54	1,00	62.846.421,00	33.880.505,56
Anexo (pav. Sup. Armazém)	645,86	2.1.3.1 Escritório Médio s/ ElevadorL.SUP.	1,86	1.536,93	2.858,69	0,00	a	60,00	0,54	1,00	1.846.313,39	995.347,55
Passarela 1	315,60	3.1.1 Cobertura SimplesMÉDIA	0,14	1.536,93	218,24	0,00	a	20,00	0,54	1,00	68.877,83	37.132,04
Passarela 2	345,67	3.1.1 Cobertura SimplesMÉDIA	0,14	1.536,93	218,24	0,00	a	20,00	0,54	1,00	75.440,42	40.669,93
Casa de gás	10,33	2.2.1 Galpão EconômicoL.INF.	0,52	1.536,93	796,13	0,00	a	60,00	0,54	1,00	8.224,02	4.433,57
Boiler	3,47	2.2.1 Galpão EconômicoL.INF.	0,52	1.536,93	796,13	0,00	a	60,00	0,54	1,00	2.762,57	1.489,30
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	23.091,84										69.105.135,67	37.254.600,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Pavimentação intertravada	m²	20.860,00	98,58	0,00	a	30,00	0,54	1,00	2.056.378,80	1.108.593,81
Pavimentação asfáltica	m²	13.278,00	67,85	0,00	a	30,00	0,54	1,00	900.912,30	485.681,82
VALOR DAS BENFEITORIAS									2.957.291,10	1.594.275,63



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	44.389.911,27
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	44.390.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	1.922,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	437,00

Em resumo, conforme pode ser observado acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando, considerando o **Método Evolutivo**, é de R$ 44.390.000,00 (Quarenta e Quatro Milhões Trezentos e Noventa Mil Reais).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

2) Cenário Pronto, sem CAPEX

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

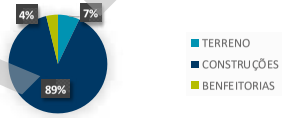
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
BRF Avenida Saul Elkind, Londrina/PR	101.603,86	54,54	5.541.035,64

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JUNHO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Apoio transportadores	192,98	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.INF.	0,97	1.536,93	1.493,90	0,00	a	70,00	1,00	1,00	288.292,04	288.292,04
Portaria caminhão	15,62	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.INF.	0,97	1.536,93	1.493,90	0,00	a	70,00	1,00	1,00	23.334,65	23.334,65
Apoio motoristas	147,19	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.INF.	0,97	1.536,93	1.493,90	0,00	a	70,00	1,00	1,00	219.886,55	219.886,55
Cabine de energia	16,28	2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA	0,61	1.536,93	935,99	0,00	a	60,00	1,00	1,00	15.237,92	15.237,92
Célula de entrada e saída	1.107,26	3.1.3 Cobertura SuperiorL.SUP.	0,64	1.536,93	982,10	0,00	a	30,00	1,00	1,00	1.087.438,13	1.087.438,13
Portaria pedestres	105,91	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.SUP.	1,44	1.536,93	2.213,18	0,00	a	70,00	1,00	1,00	234.397,81	234.397,81
Refeitório	857,51	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.SUP.	1,44	1.536,93	2.213,18	0,00	a	70,00	1,00	1,00	1.897.823,30	1.897.823,30
Merchant	283,79	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.536,93	1.729,05	0,00	a	60,00	1,00	1,00	490.686,04	490.686,04
Armazém	19.044,37	2.2.4 Galpão SuperiorMÉDIA	2,15	1.536,93	3.300,00	0,00	a	80,00	1,00	1,00	62.846.421,00	62.846.421,00
Anexo (pav. Sup. Armazém)	645,86	2.1.3.1 Escritório Médio s/ ElevadorL.SUP.	1,86	1.536,93	2.858,69	0,00	a	60,00	1,00	1,00	1.846.313,39	1.846.313,39
Passarela 1	315,60	3.1.1 Cobertura SimplesMÉDIA	0,14	1.536,93	218,24	0,00	a	20,00	1,00	1,00	68.877,83	68.877,83
Passarela 2	345,67	3.1.1 Cobertura SimplesMÉDIA	0,14	1.536,93	218,24	0,00	a	20,00	1,00	1,00	75.440,42	75.440,42
Casa de gás	10,33	2.2.1 Galpão EconômicoL.INF.	0,52	1.536,93	796,13	0,00	a	60,00	1,00	1,00	8.224,02	8.224,02
Boiler	3,47	2.2.1 Galpão EconômicoL.INF.	0,52	1.536,93	796,13	0,00	a	60,00	1,00	1,00	2.762,57	2.762,57
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	23.091,84										69.105.135,67	69.105.100,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Pavimentação intertravada	m²	20.860,00	98,58	0,00	a	30,00	1,00	1,00	2.056.378,80	2.056.378,80
Pavimentação asfáltica	m²	13.278,00	67,85	0,00	a	30,00	1,00	1,00	900.912,30	900.912,30
VALOR DAS BENFEITORIAS									2.957.291,10	2.957.291,10



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	77.603.426,74
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	77.603.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	3.361,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	764,00

Em resumo, conforme pode ser observado acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando, considerando o **Método Evolutivo**, é de R$ 77.603.000,00 (Setenta e Sete Milhões Seiscentos e Três Mil Reais).

VIA DIGITAL

1030

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 14 anos, tendo em vista uma as finalidades do laudo: "determinação de valor justo para operação de mercado de capitais e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM", sendo esse período necessário para integrar o estudo de viabilidade do FII, no qual foi utilizado o fluxo de caixa resultante deste estudo.

Galpão

Na avaliação do galpão foi utilizado um período de análise de 14 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em agosto de 2019 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Londrina e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel estimado: R$ 660.256,63/ mês, conforme *Rent Roll* fornecido pelo cliente corrigido pelo IPCA até o início do contrato (31/10/2019);
- Vencimento do contrato: 31/10/2032;
- Área Locável: 23.173,00 m², conforme Quadro de Áreas;
- IPTU: Custo anual de R$ 38.326,27 (conforme guia fornecida pelo cliente, pertinente ao exercício de 2019);
- Valor de mercado de locação: R$ 27,61/m²
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa aplicamos a taxa de inflação;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 75%;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 28 de junho de 2019 uma taxa de CAPM Real de 9,42% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
8,01%	9,42%	10,83%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 14 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 7,50% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização ("Cap Rate")

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 14º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 15º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos utilizamos a projeção da taxa de inflação do LCA Consultores. As taxas mencionadas acima representam retorno real.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (Reembolsável);
- CAPEX (para o cenário 1, "*As Is*");
- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.

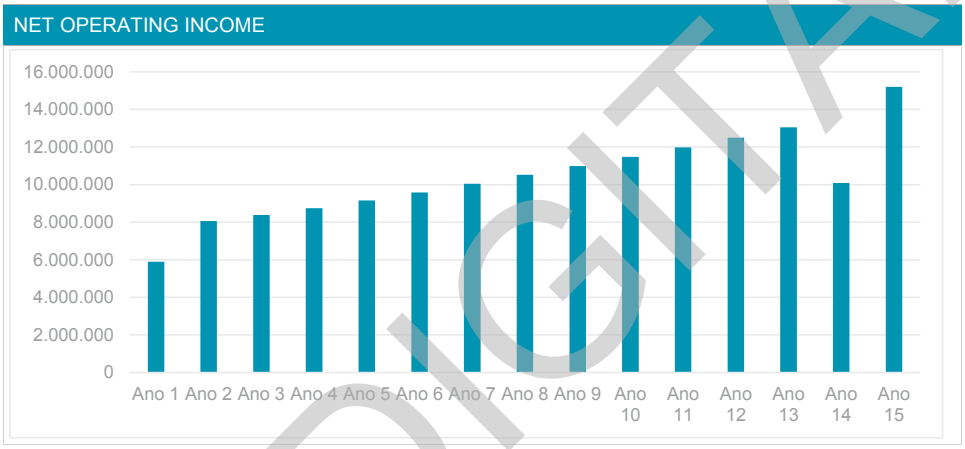
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão em ambos os cenários é de R$ 5.894.707,00, e de R$ 15.198.030,00 para o 15º ano. O resultado do ano 14 da análise é onde incide o vencimento do contrato simulado, considerando 75% de chance de renovação dos contratos.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

1) Cenário "*As Is*" (situação atual)

For the Years Ending	Year 1 jul-2020	Year 2 jul-2021	Year 3 jul-2022	Year 4 jul-2023	Year 5 jul-2024	Year 6 jul-2025	Year 7 jul-2026	Year 8 jul-2027	Year 9 jul-2028	Year 10 jul-2029	Year 11 jul-2030	Year 12 jul-2031	Year 13 jul-2032	Year 14 jul-2033	Year 15 jul-2034	Total
Rental Revenue																
Potential Base Rent	6.438.303	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	13.246.748	15.021.305	129.783.311
Absorption & Turnover Vacancy	-474.695	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.755.326	0	-4.230.021
Free Rent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-625.888	0	-625.888
Scheduled Base Rent	5.963.608	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	8.865.534	15.021.305	124.927.402
CPI Increases	0	217.150	536.147	903.487	1.310.187	1.739.732	2.196.426	2.672.652	3.148.663	3.629.200	4.129.450	4.653.505	5.200.877	1.371.127	326.939	32.035.542
Total Rental Revenue	5.963.608	8.140.230	8.459.226	8.826.567	9.233.267	9.662.812	10.119.505	10.595.732	11.071.742	11.552.279	12.052.530	12.576.585	13.123.957	10.236.662	15.348.243	156.962.944
Other Tenant Revenue																
Total Expense Recoveries	28.848	40.220	42.343	44.681	47.142	49.782	52.545	55.325	58.180	61.199	64.388	67.742	71.272	56.239	78.892	818.797
Total Other Tenant Revenue	28.848	40.220	42.343	44.681	47.142	49.782	52.545	55.325	58.180	61.199	64.388	67.742	71.272	56.239	78.892	818.797
Total Tenant Revenue	5.992.456	8.180.449	8.501.569	8.871.247	9.280.409	9.712.594	10.172.050	10.651.057	11.129.922	11.613.478	12.116.918	12.644.327	13.195.228	10.292.901	15.427.135	157.781.742
Potential Gross Revenue	5.992.456	8.180.449	8.501.569	8.871.247	9.280.409	9.712.594	10.172.050	10.651.057	11.129.922	11.613.478	12.116.918	12.644.327	13.195.228	10.292.901	15.427.135	157.781.742
Effective Gross Revenue	5.992.456	8.180.449	8.501.569	8.871.247	9.280.409	9.712.594	10.172.050	10.651.057	11.129.922	11.613.478	12.116.918	12.644.327	13.195.228	10.292.901	15.427.135	157.781.742
Operating Expenses																
FRA	59.423	79.231	79.231	79.231	79.231	79.231	79.231	79.231	79.231	79.231	79.231	79.231	79.231	132.467	150.213	1.292.873
IPTU	38.326	40.220	42.343	44.681	47.142	49.782	52.545	55.325	58.180	61.199	64.388	67.742	71.272	74.985	78.892	847.022
Total Operating Expenses	97.749	119.450	121.574	123.911	126.373	129.013	131.776	134.556	137.411	140.430	143.619	146.973	150.503	207.452	229.105	2.139.895
Net Operating Income	5.894.707	8.060.999	8.379.995	8.747.336	9.154.036	9.583.581	10.040.274	10.516.501	10.992.511	11.473.048	11.973.299	12.497.354	13.044.726	10.085.448	15.198.030	155.641.847
Leasing Costs																
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.251.775	0	1.251.775
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.251.775	0	1.251.775
Capital Expenditures																
CAPEX	16.273.355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.273.355
Total Capital Expenditures	16.273.355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.273.355
Total Leasing & Capital Costs	16.273.355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.251.775	0	17.525.130
Cash Flow Before Debt Service	-10.378.648	8.060.999	8.379.995	8.747.336	9.154.036	9.583.581	10.040.274	10.516.501	10.992.511	11.473.048	11.973.299	12.497.354	13.044.726	8.833.673	15.198.030	138.116.716
Cash Flow Available for Distribution	-10.378.648	8.060.999	8.379.995	8.747.336	9.154.036	9.583.581	10.040.274	10.516.501	10.992.511	11.473.048	11.973.299	12.497.354	13.044.726	8.833.673	15.198.030	138.116.716
Property resale @ 8,50% p.a.														174.330.344		
Real rate NPV @ 7,50% a.a.	7,50%															
Inflation (IPCA)	3,91%	4,05%	4,43%	4,67%	4,65%	4,75%	4,70%	4,43%	4,31%	4,33%	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%		
Present Value	-9.315.819	6.486.179	6.024.055	5.606.038	5.231.022	4.878.899	4.555.813	4.263.256	3.985.590	3.719.612	3.470.458	3.238.509	3.022.151	37.938.092		
NPV	**83.103.857**															

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

2) Cenário considerando o imóvel concluído e sem Capex

For the Years Ending	Year 1 jul-2020	Year 2 jul-2021	Year 3 jul-2022	Year 4 jul-2023	Year 5 jul-2024	Year 6 jul-2025	Year 7 jul-2026	Year 8 jul-2027	Year 9 jul-2028	Year 10 jul-2029	Year 11 jul-2030	Year 12 jul-2031	Year 13 jul-2032	Year 14 jul-2033	Year 15 jul-2034	Total
Rental Revenue																
Potential Base Rent	6.438.303	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	13.246.748	15.021.305	129.783.311
Absorption & Turnover Vacancy	-474.695	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.755.326	0	-4.230.021
Free Rent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-625.888	0	-625.888
Scheduled Base Rent	5.963.608	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	7.923.080	8.865.534	15.021.305	124.927.402
CPI Increases	0	217.150	536.147	903.487	1.310.187	1.739.732	2.196.426	2.672.652	3.148.663	3.629.200	4.129.450	4.653.505	5.200.877	1.371.127	326.939	32.035.542
Total Rental Revenue	5.963.608	8.140.230	8.459.226	8.826.567	9.233.267	9.662.812	10.119.505	10.595.732	11.071.742	11.552.279	12.052.530	12.576.585	13.123.957	10.236.662	15.348.243	156.962.944
Other Tenant Revenue																
Total Expense Recoveries	28.848	40.220	42.343	44.681	47.142	49.782	52.545	55.325	58.180	61.199	64.388	67.742	71.272	56.239	78.892	818.797
Total Other Tenant Revenue	28.848	40.220	42.343	44.681	47.142	49.782	52.545	55.325	58.180	61.199	64.388	67.742	71.272	56.239	78.892	818.797
Total Tenant Revenue	5.992.456	8.180.449	8.501.569	8.871.247	9.280.409	9.712.594	10.172.050	10.651.057	11.129.922	11.613.478	12.116.918	12.644.327	13.195.228	10.292.901	15.427.135	157.781.742
Potential Gross Revenue	5.992.456	8.180.449	8.501.569	8.871.247	9.280.409	9.712.594	10.172.050	10.651.057	11.129.922	11.613.478	12.116.918	12.644.327	13.195.228	10.292.901	15.427.135	157.781.742
Effective Gross Revenue	5.992.456	8.180.449	8.501.569	8.871.247	9.280.409	9.712.594	10.172.050	10.651.057	11.129.922	11.613.478	12.116.918	12.644.327	13.195.228	10.292.901	15.427.135	157.781.742
Operating Expenses																
FRA	59.423	79.231	79.231	79.231	79.231	79.231	79.231	79.231	79.231	79.231	79.231	79.231	79.231	132.467	150.213	1.292.873
IPTU	38.326	40.220	42.343	44.681	47.142	49.782	52.545	55.325	58.180	61.199	64.388	67.742	71.272	74.985	78.892	847.022
Total Operating Expenses	97.749	119.450	121.574	123.911	126.373	129.013	131.776	134.556	137.411	140.430	143.619	146.973	150.503	207.452	229.105	2.139.895
Net Operating Income	5.894.707	8.060.999	8.379.995	8.747.336	9.154.036	9.583.581	10.040.274	10.516.501	10.992.511	11.473.048	11.973.299	12.497.354	13.044.726	10.085.448	15.198.030	155.641.847
Leasing Costs																
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.251.775	0	1.251.775
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.251.775	0	1.251.775
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.251.775	0	1.251.775
Cash Flow Before Debt Service	5.894.707	8.060.999	8.379.995	8.747.336	9.154.036	9.583.581	10.040.274	10.516.501	10.992.511	11.473.048	11.973.299	12.497.354	13.044.726	8.833.673	15.198.030	154.390.071
Cash Flow Available for Distribution	5.894.707	8.060.999	8.379.995	8.747.336	9.154.036	9.583.581	10.040.274	10.516.501	10.992.511	11.473.048	11.973.299	12.497.354	13.044.726	8.833.673	15.198.030	154.390.071
Property resale @ 8,50% p.a.														174.330.344		
Real rate NPV @ 7,50% a.a.	7,50%															
Inflation (IPCA)	3,91%	4,05%	4,43%	4,67%	4,65%	4,75%	4,70%	4,43%	4,31%	4,33%	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%		
Present Value	5.291.057	6.486.179	6.024.055	5.606.038	5.231.022	4.878.899	4.555.813	4.263.256	3.985.590	3.719.612	3.470.458	3.238.509	3.022.151	37.938.092		
NPV	**97.710.733**															

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo:	ago-19	
Data Final do Fluxo:	jul-33	
Período do Fluxo:	14	ano
Área Locável Total (m²)	23.091,84	m²
Crescimento Real:		

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
0,89	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86

Inflação:

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
4,05	4,43	4,67	4,65	4,75	4,70	4,43	4,31	4,33	4,35	4,35	4,35	4,35	4,35

PREMISSAS DE CONTRATO		
Inquilino:	BRF	
Início do Contrato:	31/10/2019	
Final do Contrato:	31/10/2032	
Aluguel Previsto:	660.256,63	R$/mês
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO		
Premissas de Mercado		
Probabilidade de Renovação:	75,00%	
Aluguel da Renovação:	R$ 27,61	RS/m² privativo
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	12	meses
Carência:	2	meses
Comissão de Locação na Renova	1	mês de locação
DESPESAS		
IPTU:	R$ 38.326,27	p/m² locável
FRA - Fundo de Reposição de Al	1,00%	% Receita Base de Locação Programada
Capex	n/a	

ago/19	set/19	out/19
8.615.461,16	5.410.488,96	2.247.405,37

PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto:	7,50%	ao ano
Taxa de Capitalização	8,50%	ao ano
Ano de Capitalização	2033	
Comissão de venda na perpetuida	2,50%	
VPL - Valor Presente Líquido:	83.103.857,00	R$
VPL/ÁREA:	3.598,84	VPL/ Área privativa

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (30%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN).”

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor obtido no Método da Capitalização da Renda por meio do Fluxo de Caixa Descontado, utilizando o unitário de locação de mercado aferido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

RESUMO DE VALORES – 1) CENÁRIO "*AS IS*"

PROPRIEDADE: Bresco Londrina - BRF Estrada para Ibipora Lote 8-B/A, Londrina/PR

METODOLOGIA	VALOR TOTAL (R$)
Método Evolutivo	R$ 35.222.000,00
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado	**R$ 83.103.857,00**

RESUMO DE VALORES – 2) CENÁRIO CONCLUÍDO E SEM CAPEX

PROPRIEDADE: Bresco Londrina - BRF Estrada para Ibipora Lote 8-B/A, Londrina/PR

METODOLOGIA	VALOR TOTAL (R$)
Método Evolutivo	R$ 59.962.000,00
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado	**R$ 97.710.733,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Valor de Liquidação Forçada[3]

Considerando o cenário mercadológico atual, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1+i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 24 meses (atratividade média) para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 10,50%, com base na Selic atual (6,50%) e um risco adicional devido às condições do imóvel de 4,00% (atratividade alta).

Como pode ser observado, o desconto em relação ao **Valor de Mercado para Venda** é de 18,10%.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA – CENÁRIO "*AS IS*"	
Valor de Mercado para Venda (R$)	83.103.857,00
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	10,50%
Valor de Liquidação forçada (R$)	**68.060.733,40**

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA – CENÁRIO CONCLUÍDO E SEM CAPEX	
Valor de Mercado para Venda (R$)	97.710.733,00
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	10,50%
Valor de Liquidação forçada (R$)	**80.023.531,87**

[3] Referências de tempo de exposição a mercado e spread de risco obtidas do Boletim Técnico Btec - 2016/005 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia): "Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos".

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de julho de 2019:

BRF Avenida Saul Elkind, Londrina/PR

1) CENÁRIO "*AS IS*" (Situação Atual)

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 83.104.000,00 (Oitenta e Três Milhões Cento e Quatro Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 3.598,85

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R$ 68.061.000,00 (Sessenta e Oito Milhões e Sessenta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 2.937,07

2) CENÁRIO CONCLUÍDO E SEM CAPEX

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 97.711.000,00 (Noventa e Sete Milhões Setecentos e Onze Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² R$/m² 4.216,58

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R$ 80.024.000,00 (Oitenta Milhões e Vinte e Quatro Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 3.453,33

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos cinco classificações: Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo”, outra para o cálculo do valor das construções através do “Método da Quantificação de Custo”, duas outras para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, uma para venda de terreno e outra para locação de galpão, e outra para o “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”.

Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Método da Quantificação de Custo

Para a "Método da Quantificação de Custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de terreno

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		25,22%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Comparativo de Locação de Galpão

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		6,14%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU I" quanto à fundamentação para identificação do valor conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**13**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Premissas e “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- A inspeção da propriedade objeto deste laudo foi realizada pelo Consultor Pablo Prado;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

DocuSigned by: Pablo Prado 5DE0732A8B404C3...

Pablo Prado
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C8334DE...

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil DE5F56EAC568434...

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

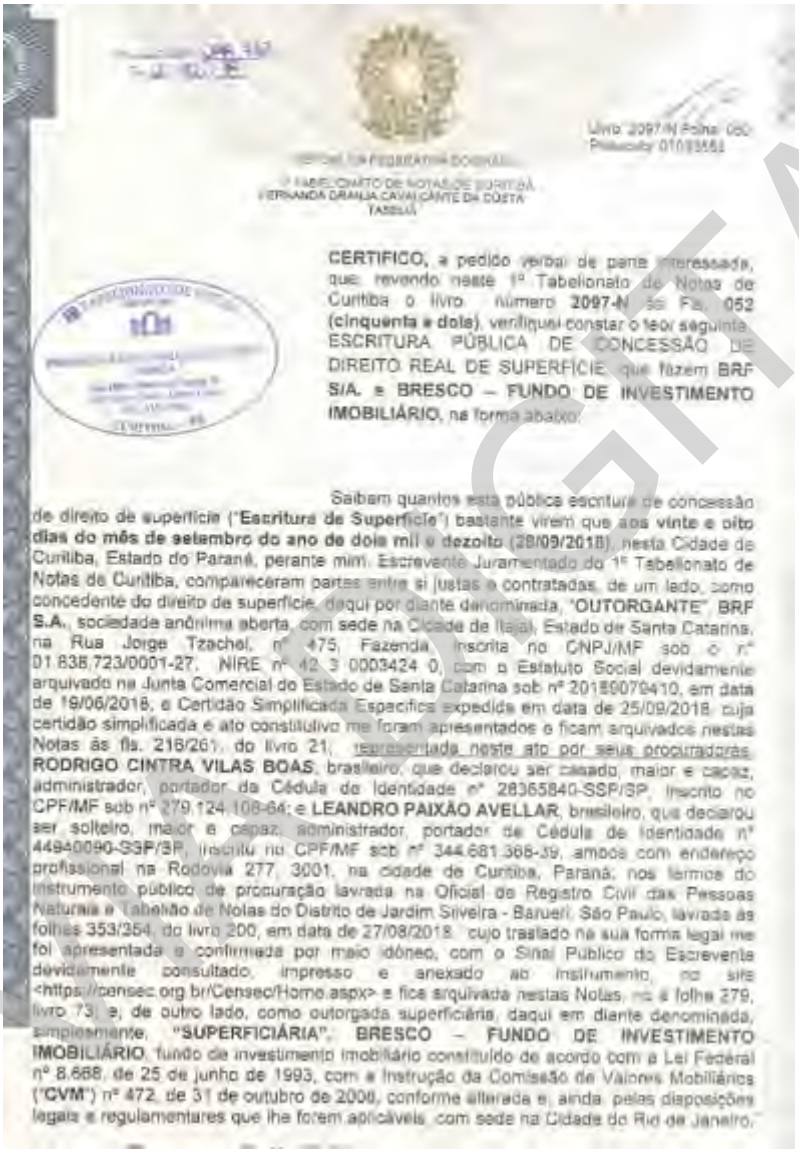
DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

- **Matrícula:**



Livro 2097-N Folha 052
Protocolo 01019551

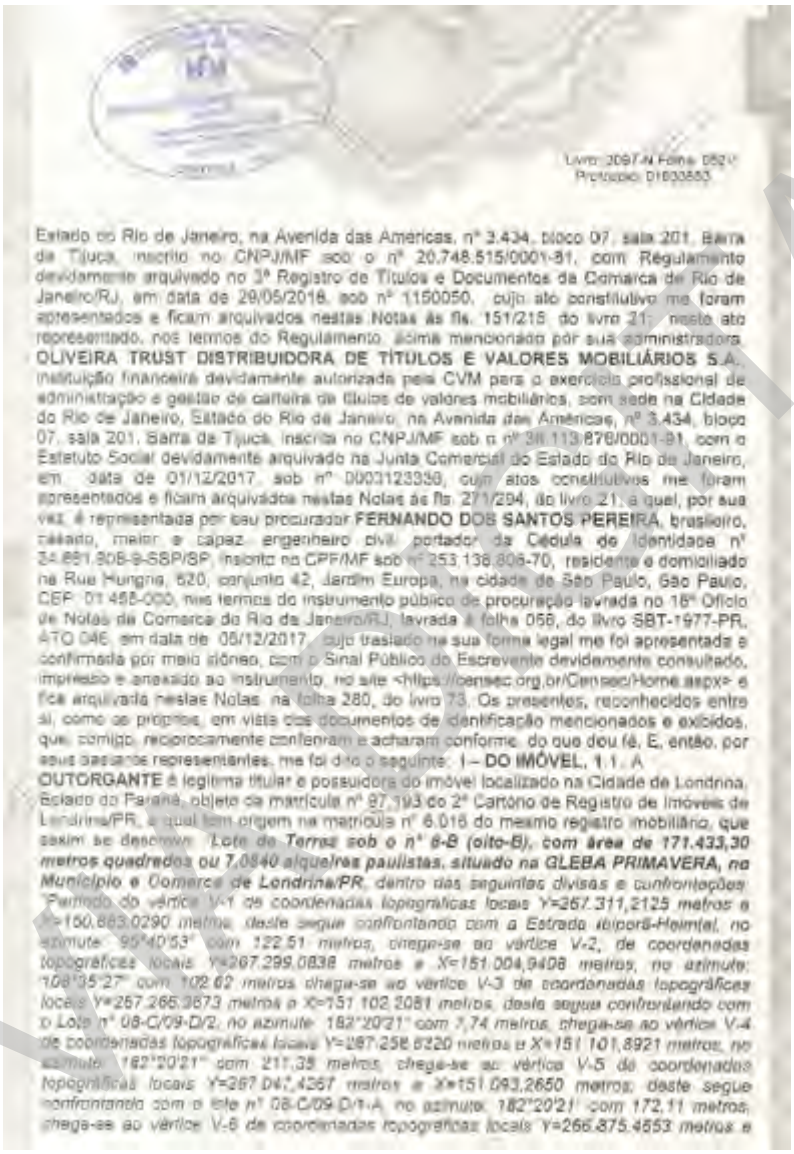
1º TABELIONATO DE NOTAS DE CURITIBA
FERNANDA DRAUJA CAVALCANTE DA COSTA
TABELIÃ

CERTIFICO, a pedido verbal de parte interessada, que, revendo neste 1º Tabelionato de Notas de Curitiba o livro número **2097-N** às Fls. 052 **(cinquenta e dois)**, verifiquei constar o teor seguinte: ESCRITURA PÚBLICA DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE que fazem **BRF S/A.** e **BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, na forma abaixo:

Saibam quantos esta pública escritura de concessão de direito de superfície (**"Escritura de Superfície"**) bastante virem que aos **vinte e oito dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezoito (28/09/2018)**, nesta Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, perante mim, Escrevente Juramentado do 1º Tabelionato de Notas de Curitiba, compareceram partes entre si justas e contratadas, de um lado, como concedente do direito de superfície, daqui por diante denominada, **"OUTORGANTE"**, **BRF S.A.**, sociedade anônima aberta, com sede na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua Jorge Tzachel, nº 475, Fazenda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.838.723/0001-27, NIRE nº 42.3.0003424.0, com o Estatuto Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob nº 20189079410, em data de 19/06/2018, e Certidão Simplificada Específica expedida em data de 25/09/2018, cuja certidão simplificada e ato constitutivo me foram apresentados e ficam arquivados nestas Notas às fls. 216/261, do livro 21, representada neste ato por seus procuradores, **RODRIGO CINTRA VILAS BOAS**, brasileiro, que declarou ser casado, maior e capaz, administrador, portador da Cédula de Identidade nº 28365840-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 279.124.108-64; e **LEANDRO PAIXÃO AVELLAR**, brasileiro, que declarou ser solteiro, maior e capaz, administrador, portador da Cédula de Identidade nº 44940090-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 344.681.368-39, ambos com endereço profissional na Rodovia 277, 3001, na cidade de Curitiba, Paraná, nos termos do instrumento público de procuração lavrada na Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Jardim Silveira - Barueri, São Paulo, lavrada às folhas 353/354, do livro 200, em data de 27/08/2018, cujo traslado na sua forma legal me foi apresentada e confirmada por meio idôneo, com o Sinal Público do Escrevente devidamente consultado, impresso e anexado ao instrumento, no site <https://censec.org.br/Censec/Home.aspx> e fica arquivada nestas Notas, no à folha 279, livro 73, e, de outro lado, como outorgada superficiária, daqui em diante denominada, simplesmente, **"SUPERFICIÁRIA"**, **BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e, ainda, pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com sede na Cidade do Rio de Janeiro,

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

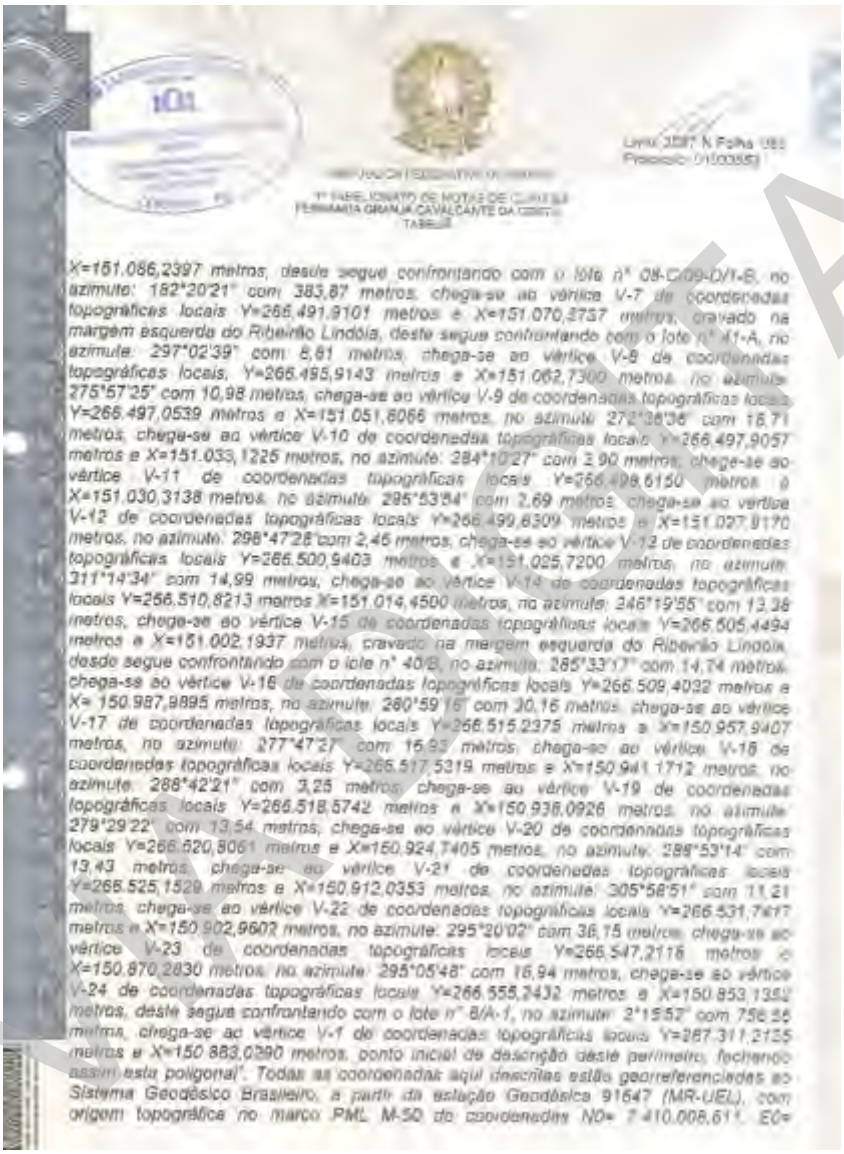


Livro: 3097-N Folha: 052 Protocolo: 0160660

Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Americas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 20.748.515/0001-81, com Regulamento devidamente arquivado no 3º Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, em data de 29/05/2018, sob nº 1150050, cujo ato constitutivo me foram apresentados e ficam arquivados nestas Notas às fls. 151/215 do livro 21; neste ato representado, nos termos do Regulamento acima mencionado por sua administradora, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com o Estatuto Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, em data de 01/12/2017, sob nº 00003123338, cujo atos constitutivos me foram apresentados e ficam arquivados nestas Notas às fls. 271/294, do livro 21, a qual, por sua vez, é representada por seu procurador **FERNANDO DOS SANTOS PEREIRA**, brasileiro, casado, maior e capaz, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº 34.691.308-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 253.136.808-70, residente e domiciliado na Rua Hungria, 620, conjunto 42, Jardim Europa, na cidade de São Paulo, São Paulo, CEP 01.455-000, nos termos do instrumento público de procuração lavrada no 16º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, lavrada à folha 066, do livro SBT-1977-PR, ATO 046, em data de 05/12/2017, cujo traslado na sua forma legal me foi apresentado e confirmada por meio idôneo, com o Sinal Público do Escrevente devidamente consultado, impresso e anexado ao instrumento, no site <https://censec.org.br/Censec/Home.aspx> e fica arquivada nestas Notas na folha 280, do livro 73. Os presentes, reconhecidos entre si, como os próprios, em vista dos documentos de identificação mencionados e exibidos, que, comigo, reciprocamente conferiram e acharam conforme, do que dou fé. E, então, por seus ditos representantes, me foi dito o seguinte: **I – DO IMÓVEL.** 1.1. A **OUTORGANTE** é legítima titular e possuidora do imóvel localizado na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 97.193 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Londrina/PR, a qual tem origem na matrícula nº 6.016 do mesmo registro imobiliário, que assim se descreve: *Lote de **Terras sob o nº 8-B (oito-B), com área de 171.433,30 metros quadrados ou 7,0840 alqueires paulistas, situado na GLEBA PRIMAVERA, no Município e Comarca de Londrina/PR**, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Partindo do vértice V-1 de coordenadas topográficas locais Y=267.311,2125 metros e X=150.883,0290 metros, deste segue confrontando com a Estrada Ibiporã-Heimtal, no azimute 95°40'53" com 122,51 metros, chega-se ao vértice V-2, de coordenadas topográficas locais Y=267.299,0838 metros e X=151.004,9408 metros, no azimute 108°35'27" com 102,62 metros chega-se ao vértice V-3 de coordenadas topográficas locais Y=267.266,3873 metros e X=151.102,2081 metros, deste segue confrontando com o Lote nº 08-C/09-D/2, no azimute 182°20'21" com 7,74 metros, chega-se ao vértice V-4 de coordenadas topográficas locais Y=267.258,6220 metros e X=151.101,8921 metros, no azimute 182°20'21" com 211,35 metros, chega-se ao vértice V-5 de coordenadas topográficas locais Y=267.047,4267 metros e X=151.093,2650 metros, deste segue confrontando com o lote nº 08-C/09-D/1-A, no azimute 182°20'21" com 172,11 metros, chega-se ao vértice V-6 de coordenadas topográficas locais Y=266.875,4553 metros e*

MODELO

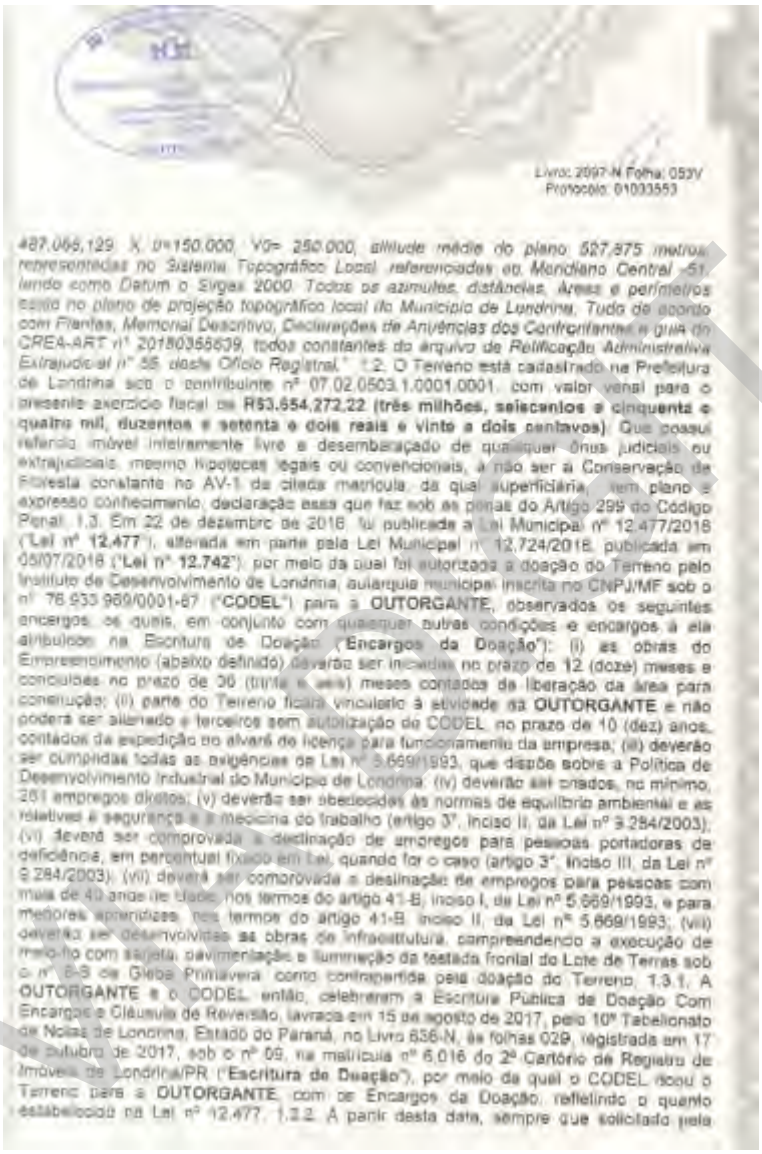
DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95



X=151.086,2397 metros, desde segue confrontando com o lote nº 08-C/09-D/1-B, no azimute: 152°20'21" com 383,87 metros, chega-se ao vértice V-7 de coordenadas topográficas locais Y=266.491,9101 metros e X=151.070,3757 metros, cravado na margem esquerda do Ribeirão Lindóia, deste segue confrontando com o lote nº 41-A, no azimute: 297°02'39" com 6,61 metros, chega-se ao vértice V-8 de coordenadas topográficas locais, Y=266.495,9143 metros e X=151.062,7300 metros, no azimute: 275°57'25" com 10,98 metros, chega-se ao vértice V-9 de coordenadas topográficas locais Y=266.497,0539 metros e X=151.051,8066 metros, no azimute: 272°36'36" com 16,71 metros, chega-se ao vértice V-10 de coordenadas topográficas locais Y=266.497,9057 metros e X=151.033,1225 metros, no azimute: 284°10'27" com 2,90 metros, chega-se ao vértice V-11 de coordenadas topográficas locais Y=266.498,6150 metros e X=151.030,3138 metros, no azimute: 295°53'54" com 2,69 metros, chega-se ao vértice V-12 de coordenadas topográficas locais Y=266.499,6309 metros e X=151.027,9170 metros, no azimute: 298°47'28"com 2,46 metros, chega-se ao vértice V-13 de coordenadas topográficas locais Y=266.500,9403 metros e X=151.025,7200 metros, no azimute: 311°14'34" com 14,99 metros, chega-se ao vértice V-14 de coordenadas topográficas locais Y=256.510,8213 metros X=151.014,4500 metros, no azimute: 246°19'55" com 13,38 metros, chega-se ao vértice V-15 de coordenadas topográficas locais Y=266.505,4494 metros e X=151.002,1937 metros, cravado na margem esquerda do Ribeirão Lindóia, desde segue confrontando com o lote nº 40/B, no azimute: 285°33'17" com 14,74 metros, chega-se ao vértice V-16 de coordenadas topográficas locais Y=266.509,4032 metros e X= 150.987,9895 metros, no azimute: 260°59'16" com 30,16 metros, chega-se ao vértice V-17 de coordenadas topográficas locais Y=266.515,2375 metros e X=150.957,9407 metros, no azimute: 277°47'27" com 15,93 metros, chega-se ao vértice V-18 de coordenadas topográficas locais Y=266.517,5319 metros e X=150.941,7712 metros, no azimute: 288°42'21" com 3,25 metros, chega-se ao vértice V-19 de coordenadas topográficas locais Y=266.518,5742 metros e X=150.938,0926 metros, no azimute: 279°29'22" com 13,54 metros, chega-se ao vértice V-20 de coordenadas topográficas locais Y=266.520,8061 metros e X=150.924,7405 metros, no azimute: 289°53'14" com 13,43 metros, chega-se ao vértice V-21 de coordenadas topográficas locais Y=266.525,1529 metros e X=150.912,0353 metros, no azimute: 305°58'51" com 11,21 metros, chega-se ao vértice V-22 de coordenadas topográficas locais Y=266.531,7417 metros e X=150.902,9602 metros, no azimute: 295°20'02" com 36,15 metros, chega-se ao vértice V-23 de coordenadas topográficas locais Y=266.547,2116 metros e X=150.870,2830 metros, no azimute: 295°05'48" com 16,94 metros, chega-se ao vértice V-24 de coordenadas topográficas locais Y=266.555,3432 metros e X=150.853,1352 metros, deste segue confrontando com o lote nº 8/A-1, no azimute: 2°15'52" com 756,55 metros, chega-se ao vértice V-1 de coordenadas topográficas locais Y=267.311,2135 metros e X=150.883,0290 metros, ponto inicial da descrição deste perímetro, fechando assim esta poligonal". Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação Geodésica 91647 (MR-UEL), com origem topográfica no marco PML M-50 de coordenadas NO= 7.410.008,611, EO=

VERSÃO FINAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

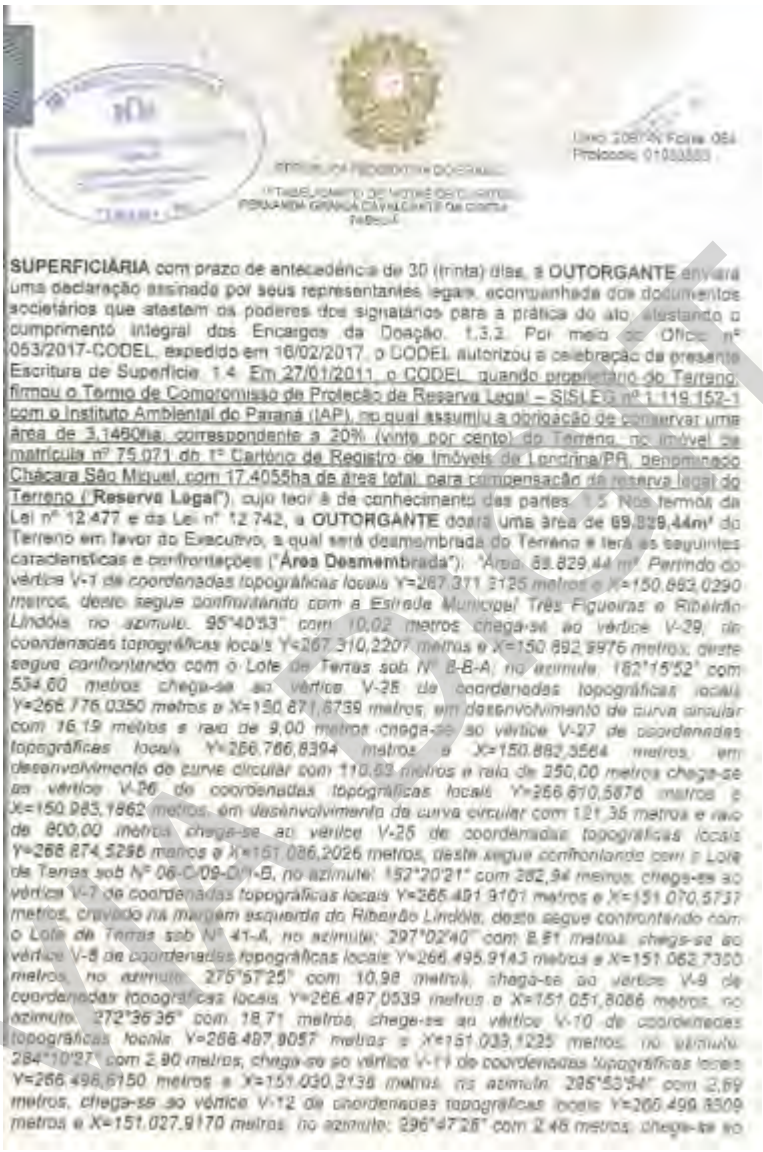


Livro: 2097-N Folha: 053V
Protocolo: 01033553

487.066,129; X: 0=150.000; Y0= 250.000; altitude média do plano: 527,875 metros, representadas no Sistema Topográfico Local referenciadas ao Meridiano Central -51, tendo como Datum o Sirgas 2000. Todos os azimutes, distâncias, áreas e perímetros estão no plano de projeção topográfico local do Município de Londrina. Tudo de acordo com Plantas, Memorial Descritivo, Declarações de Anuências dos Confrontantes e guia do CREA-ART nº 20180355639, todos constantes do arquivo de Retificação Administrativa Extrajudicial nº 55 deste Ofício Registral." 1.2. O Terreno está cadastrado na Prefeitura de Londrina sob o contribuinte nº 07.02.0503.1.0001.0001, com valor venal para o presente exercício fiscal de **R$3.654.272,22 (três milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, duzentos e setenta e dois reais e vinte e dois centavos)**. Que possui referido imóvel inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, mesmo hipotecas legais ou convencionais, a não ser a Conservação de Floresta constante no AV-1 da citada matrícula, da qual superficiária, tem pleno e expresso conhecimento; declaração essa que faz sob as penas do Artigo 299 do Código Penal. 1.3. Em 22 de dezembro de 2016, foi publicada a Lei Municipal nº 12.477/2016 ("**Lei nº 12.477**"), alterada em parte pela Lei Municipal nº 12.724/2018, publicada em 05/07/2018 ("**Lei nº 12.742**"), por meio da qual foi autorizada a doação do Terreno pelo Instituto de Desenvolvimento de Londrina, autarquia municipal inscrita no CNPJ/MF sob o nº 76.933.969/0001-87 ("**CODEL**") para a **OUTORGANTE**, observados os seguintes encargos, os quais, em conjunto com quaisquer outras condições e encargos a ela atribuídos na Escritura de Doação ("**Encargos da Doação**"): (i) as obras do Empreendimento (abaixo definido) deverão ser iniciadas no prazo de 12 (doze) meses e concluídas no prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da liberação da área para construção; (ii) parte do Terreno ficará vinculada à atividade da **OUTORGANTE** e não poderá ser alienado a terceiros sem autorização do CODEL no prazo de 10 (dez) anos, contados da expedição do alvará de licença para funcionamento da empresa; (iii) deverão ser cumpridas todas as exigências da Lei nº 5.669/1993, que dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Industrial do Município de Londrina; (iv) deverão ser criados, no mínimo, 251 empregos diretos; (v) deverão ser obedecidas às normas de equilíbrio ambiental e as relativas à segurança e à medicina do trabalho (artigo 3º, inciso II, da Lei nº 9.284/2003); (vi) deverá ser comprovada a destinação de empregos para pessoas portadoras de deficiência, em percentual fixado em Lei, quando for o caso (artigo 3º, inciso III, da Lei nº 9.284/2003); (vii) deverá ser comprovada a destinação de empregos para pessoas com mais de 40 anos de idade, nos termos do artigo 41-B, inciso I, da Lei nº 5.669/1993, e para menores aprendizes, nos termos do artigo 41-B, inciso II, da Lei nº 5.669/1993; (viii) deverão ser desenvolvidas as obras de infraestrutura, compreendendo a execução de meio-fio com sarjeta, pavimentação e iluminação da testada frontal do Lote de Terras sob o nº 8-S da Gleba Primavera, como contrapartida pela doação do Terreno. 1.3.1. A **OUTORGANTE** e o CODEL, então, celebraram a Escritura Pública de Doação Com Encargos e Cláusula de Reversão, lavrada em 15 de agosto de 2017, pelo 10º Tabelionato de Notas de Londrina, Estado do Paraná, no Livro 656-N, às folhas 029, registrada em 17 de outubro de 2017, sob o nº 09, na matrícula nº 6.016 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Londrina/PR ("**Escritura de Doação**"), por meio da qual o CODEL doou o Terreno para a **OUTORGANTE**, com os Encargos da Doação, refletindo o quanto estabelecido na Lei nº 12.477. 1.3.2. A partir desta data, sempre que solicitado pela

MODELO

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95



Livro 208-N Folha 064
Protocolo 01033553

SUPERFICIÁRIA com prazo de antecedência de 30 (trinta) dias, a **OUTORGANTE** enviará uma declaração assinada por seus representantes legais, acompanhada dos documentos societários que atestem os poderes dos signatários para a prática do ato, atestando o cumprimento integral dos Encargos da Doação. 1.3.3. Por meio do Ofício nº 053/2017-CODEL, expedido em 16/02/2017, o CODEL autorizou a celebração da presente Escritura de Superfície. 1.4. Em 27/01/2011, o CODEL, quando proprietário do Terreno, firmou o Termo de Comprometimento de Proteção de Reserva Legal – SISLEG nº 1.119.152-1 com o Instituto Ambiental do Paraná (IAP), no qual assumiu a obrigação de conservar uma área de 3,1480ha, correspondente a 20% (vinte por cento) do Terreno, no imóvel de matrícula nº 75.071 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Londrina/PR, denominado Chácara São Miguel, com 17,4055ha de área total, para compensação da reserva legal do Terreno ("**Reserva Legal**"), cujo teor é de conhecimento das partes. 1.5. Nos termos da Lei nº 12.477 e da Lei nº 12.742, a **OUTORGANTE** doará uma área de **69.829,44m²** do Terreno em favor do Executivo, a qual será desmembrada do Terreno e terá as seguintes características e confrontações ("**Área Desmembrada**"): "Área: 69.829,44 m². Partindo do vértice V-1 de coordenadas topográficas locais Y=267.371,3125 metros e X=150.662,0290 metros, deste segue confrontando com a Estrada Municipal Três Figueiras e Ribeirão Lindóia, no azimute: 95°40'53" com 10,02 metros chega-se ao vértice V-39, de coordenadas topográficas locais Y=267.310,2207 metros e X=150.692,9976 metros, deste segue confrontando com o Lote de Terras sob Nº 8-B-A, no azimute: 182°15'52" com 534,60 metros chega-se ao vértice V-25 de coordenadas topográficas locais Y=266.776,0350 metros e X=150.671,6739 metros, em desenvolvimento de curva circular com 16,19 metros e raio de 9,00 metros chega-se ao vértice V-27 de coordenadas topográficas locais Y=266.766,8394 metros e X=150.662,3564 metros, em desenvolvimento de curva circular com 110,53 metros e raio de 250,00 metros chega-se ao vértice V-26 de coordenadas topográficas locais Y=266.670,5876 metros e X=150.985,1862 metros, em desenvolvimento de curva circular com 121,36 metros e raio de 800,00 metros chega-se ao vértice V-25 de coordenadas topográficas locais Y=266.674,5256 metros e X=151.086,2026 metros, deste segue confrontando com o Lote de Terras sob Nº 06-C/09-D/1-B, no azimute: 152°20'21" com 282,94 metros, chega-se ao vértice V-7 de coordenadas topográficas locais Y=266.491,9101 metros e X=151.070,5737 metros, cravado na margem esquerda do Ribeirão Lindóia, deste segue confrontando com o Lote de Terras sob Nº 41-A, no azimute: 297°02'40" com 8,61 metros, chega-se ao vértice V-8 de coordenadas topográficas locais Y=266.495,9143 metros e X=151.062,7350 metros, no azimute: 275°57'25" com 10,98 metros, chega-se ao vértice V-9 de coordenadas topográficas locais Y=266.497,0539 metros e X=151.051,8086 metros, no azimute: 272°36'36" com 18,71 metros, chega-se ao vértice V-10 de coordenadas topográficas locais Y=266.497,9057 metros e X=151.033,1225 metros, no azimute: 284°10'27" com 2,90 metros, chega-se ao vértice V-11 de coordenadas topográficas locais Y=266.496,6150 metros e X=151.030,3138 metros, no azimute: 295°53'54" com 2,69 metros, chega-se ao vértice V-12 de coordenadas topográficas locais Y=266.499,8509 metros e X=151.027,9170 metros, no azimute: 296°47'26" com 2,46 metros, chega-se ao

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

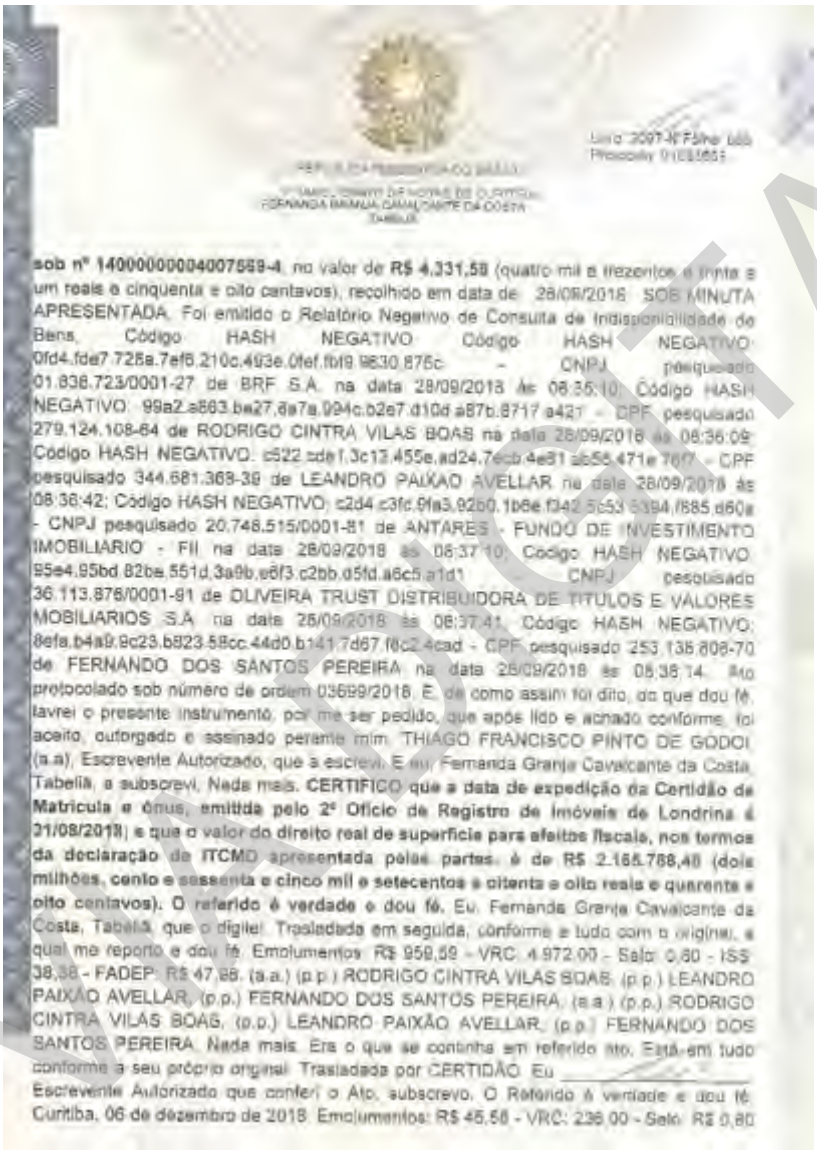


Livro: 2057-N Folha: 054V
Protocolo: 01033553

vértice V-13 de coordenadas topográficas locais Y=266.500,9403 metros e X=151.026,7200 metros, no azimute: 311°14'34" com 14,99 metros, chega-se ao vértice V-14 de coordenadas topográficas locais Y=266.510,6213 metros e X=151.014,4500 metros, no azimute: 246°19'55" com 13,38 metros, chega-se ao vértice V-15 de coordenadas topográficas locais Y=266.505,4464 metros e X=151.002,1937 metros, cravado na margem esquerda do Ribeirão Lindóia, deste segue confrontando com o Lote de Terras Nº 40/B no azimute: 285°33'17" com 14,74 metros, chega-se ao vértice V-16 de coordenadas topográficas locais Y=266.509,4032 metros e X=150.987,9995 metros, no azimute: 290°59'16" com 30,61 metros, chega-se ao vértice V-17 de coordenadas topográficas locais Y=266.515,2375 metros e X=150.957,9407 metros, no azimute: 277°47'27" com 16,93 metros, chega-se ao vértice V-18 de coordenadas topográficas locais Y=266.517,5319 metros e X=150.941,1712 metros, no azimute: 288°42'21" com 3,25 metros, chega-se ao vértice V-19 de coordenadas topográficas locais Y=266.518,5742 metros e X=150.936,0928 metros, no azimute: 279°29'22" com 13,54 metros, chega-se ao vértice V-20 de coordenadas topográficas locais Y=266.520,8061 metros e X=150.924,7405 metros, no azimute: 298°53'14" com 13,43 metros, chega-se ao vértice V-21 de coordenadas topográficas locais Y=266.525,1529 metros e X=150.912,0353 metros, no azimute: 305°58'51" com 11,21 metros, chega-se ao vértice V-22 de coordenadas topográficas locais Y=266.531,7417 metros e X=150.902,9602 metros, no azimute: 295°20'02" com 36,15 metros, chega-se ao vértice V-23 de coordenadas topográficas locais Y=266.547,2118 metros e X=150.870,2830 metros, no azimute: 295°05'48" com 19,94 metros, chega-se ao vértice V-24 de coordenadas topográficas locais Y=266.555,2432 metros e X=150.853,1352 metros, deste segue confrontando com o Lote de Terras sob Nº 6/A-1, no azimute: 2°15'52" com 756,56 metros, chega-se ao vértice V-1 de coordenadas topográficas locais Y=267.311,2125 metros e X=150.883,0290 metros, ponto inicial da descrição deste perímetro, fechando assim esta poligonal. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação Geodésica 91647 (MR-UEL), com origem topográfica no marco PML M-50 de coordenadas N0=7.410.008,611, E0=467.056,129, X0=150.000, Y0=250.000, altitude média do plano 527,875 metros, representadas no Sistema Topográfico Local, referenciadas ao Meridiano Central -51, tendo como Datum o Sirgas2000. Todos os azimutes, distâncias, áreas e perímetros estão no plano de projeção topográfico local do Município de Londrina." 1.6.1. Em razão do referido desmembramento, o Terreno passará a ter uma área de 101.603,86m², assim descrita e caracterizada ("**Área da Superfície**"): "Área: ***101.603,86 m²***. Partindo do vértice V-28, de coordenadas topográficas locais Y=267.310,2207 metros e X=150.892,9976 metros, deste segue confrontando com a Estrada Municipal Três Figueiras e Ribeirão Lindóia, no azimute 95°40'53" com 112,50 metros chega-se ao vértice V-2 de coordenadas topográficas locais Y=267.299,0935 metros e X=151.004,9408 metros, no azimute: 108°35'27" com 102,62 metros, chega-se ao vértice V-3 de coordenadas topográficas locais Y=267.266,3673 metros e X=151.102,2081 metros, deste segue confrontando com o Lote de Terras sob Nº 06-C/69-CVE, no azimute: 192°20'21" com 7,74 metros, chega-se ao vértice V-4 de coordenadas topográficas locais Y=267.258,6320 metros e X=151.101,0921 metros, no azimute: 182°20'31" com 211,38 metros, chega-se ao vértice V-5 de coordenadas topográficas locais Y=267.047,4257 metros e X=151.093,2650

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95



Livro 2097-N Folha 065
Protocolo 01699/2018

FERNANDA GRANJA CAVALCANTE DA COSTA
TABELIÃ

sob nº 14000000004007559-4, no valor de **R$ 4.331,58** (quatro mil e trezentos e trinta e um reais e cinquenta e oito centavos), recolhido em data de 28/09/2018. SOB MINUTA APRESENTADA. Foi emitido o Relatório Negativo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, Código HASH NEGATIVO Código HASH NEGATIVO: 0fd4.fde7.728a.7ef6.210c.493e.0fef.fbf9.9830.875c - CNPJ pesquisado 01.838.723/0001-27 de BRF S.A. na data 28/09/2018 às 08:35:10; Código HASH NEGATIVO: 99a2.a883.be27.6a7a.994c.b2e7.d10d.a87b.8717.a421 - CPF pesquisado 279.124.108-64 de RODRIGO CINTRA VILAS BOAS na data 28/09/2018 às 08:36:09; Código HASH NEGATIVO: c522.cde1.3c13.455e.ad24.7ecb.4e81.ab55.471e.76f7 - CPF pesquisado 344.681.368-39 de LEANDRO PAIXÃO AVELLAR na data 28/09/2018 às 08:36:42; Código HASH NEGATIVO: c2d4.c3fc.9fa3.92b0.1b6e.f342.5c53.5394.f885.d60a - CNPJ pesquisado 20.748.515/0001-81 de ANTARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII na data 28/09/2018 às 08:37:10; Código HASH NEGATIVO: 95e4.95bd.82be.551d.3a9b.e6f3.c2bb.05fd.a6c5.a1d1 - CNPJ pesquisado 36.113.876/0001-91 de OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A. na data 28/09/2018 às 08:37:41; Código HASH NEGATIVO: 8efa.b4a9.9c23.b823.58cc.44d0.b141.7d67.f8c2.4cad - CPF pesquisado 253.135.808-70 de FERNANDO DOS SANTOS PEREIRA na data 28/09/2018 às 08:38:14. Ato protocolado sob número de ordem 03699/2018. E, de como assim foi dito, do que dou fé, lavrei o presente instrumento, por me ser pedido, que após lido e achado conforme, foi aceito, outorgado e assinado perante mim. THIAGO FRANCISCO PINTO DE GODOI (a.a), Escrevente Autorizado, que a escrevi. E eu, Fernanda Granja Cavalcante da Costa, Tabeliã, a subscrevi. Nada mais. **CERTIFICO que a data de expedição da Certidão de Matrícula e ônus, emitida pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina é 21/08/2018; e que o valor do direito real de superfície para efeitos fiscais, nos termos da declaração de ITCMD apresentada pelas partes, é de R$ 2.165.788,40 (dois milhões, cento e sessenta e cinco mil e setecentos e oitenta e oito reais e quarenta e oito centavos). O referido é verdade e dou fé.** Eu, Fernanda Granja Cavalcante da Costa, Tabeliã, que o digitei. Trasladada em seguida, conforme e tudo com o original, a qual me reporto e dou fé. Emolumentos R$ 959,59 - VRC: 4.972,00 - Selo: 0,80 - ISS 38,38 - FADEP: R$ 47,88. (a.a.) (p.p.) RODRIGO CINTRA VILAS BOAS, (p.p.) LEANDRO PAIXÃO AVELLAR, (p.p.) FERNANDO DOS SANTOS PEREIRA, (a.a.) (p.p.) RODRIGO CINTRA VILAS BOAS, (p.p.) LEANDRO PAIXÃO AVELLAR, (p.p.) FERNANDO DOS SANTOS PEREIRA. Nada mais. Era o que se continha em referido Ato. Está em tudo conforme a seu próprio original. Trasladada por CERTIDÃO. Eu _____ Escrevente Autorizado que conferi o Ato, subscrevo. O Referido é verdade e dou fé. Curitiba, 06 de dezembro de 2018. Emolumentos: R$ 45,56 - VRC: 236,00 - Selo: R$ 0,80

VERSÃO FINAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95



Livro: 2097-N Folha: 063V
Protocolo: 01033553

- Funrejus: R$ 11,68 - ISS: R$ 1,87 - Buscas: R$ 1,15. Total: R$ 63,42

1º Tabelionato de Notas de Curitiba

TABELIONATO DE NOTAS

FUNARPEN – SELO DIGITAL Nº bpG75 . w4coj . djZWG
Controle: sbsrV . eYXXo
Valide esse selo em http://funarpen.com.br

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LONDRINA

Prenotado sob nº 286.712 , no Livro nº 1(AM) registrado(s) em 04 de fevereiro de 2019.

R.2-98.344

[ ] Vera Maria Cerutti Silveira - Substituta
[ ] Vanessa Cerutti Silveira Teles - Substituta
[ ] Ulisses Machado da Silva Sobrinho - Substituto
[x] Renan de Jesus Peretto - Substituto

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

- **IPTU:**



PREFEITURA DE LONDRINA

2019

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DO IPTU

BRF S.A
07020503300030001
Quadra: Lote: 8-B/A
EST ESTRADA PARA IBIPORA, SN
LOTE 8-B/A
GLEBA PRIMAVERA

BRF S.A

Área do terreno	101.603,86	Valor Venal	3.910.844,34
Área de cálculo	101.603,86	Isenção Imóvel Residencial Edificado	0,00
Fração ideal do terreno	101.603,86	Alíquota %	0,95
Valor do M2 terreno	38,49	IPTU	38.326,27
Área total construída		Taxa do Coleta de Lixo	0,00
Área de uniedade		Redução	0,00
Valor M2 da construção	0,00	Total	38.326,27

Natureza: TERRITORIAL	Estrutura	Revestimento interno
Ocupação: BM 002	Vedação	Pintura interna
Tipo de Construção	Cobertura	Instalação sanitária
Piscina	Revestimento externo	Piso
Estado de conservação	Pintura externa	Fator Depreciação: 0

CAIXA 104-0 10498.00509 87000.100047 01192.676003 1 78010003449364

PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE

Beneficiário: Prefeitura do Município de Londrina - CNPJ: 75.771.477/0001-70

Data do Documento: 01/01/2019	Número do Documento: 11926760	Espécie Doc.: OUTROS	Aceite: NÃO	Data do Processamento: 01/01/2019	Valor da Moeda
Uso do Banco	Carteira: RG	Espécie Moeda: R$	Quantidade de Moeda		

Instruções - Texto de Responsabilidade do Beneficiário:
IPTU - GUIA RECOLHIMENTO EM COTA UNICA
O VALOR EXPRESSO JA ESTA DESCONTO
O DESCONTO DE 10%
PARA PGTO A VISTA
- NAO RECEBER APOS O VENCIMENTO -

IPTU 2019

ÚNICA

Inscrição Imobiliária: 07020503300030001

Pagador: BRF S.A - CPF/CNPJ: 01838723000137
RUA JORGE TZACHEL,475 - FAZENDA
86301001 - ITAJAI - SC

Parcela: ÚNICA	Vencimento: 15/02/2019
Ag./Código Beneficiário:	2731/80509-7
Nosso Número:	14000000011926760-3
(=) Valor do Documento:	34.493,64
(-) Desconto/Abatimento	
(-) Outras Deduções	
(+) Mora/Multa	
(+) Outros Acréscimos	
(=) Valor Cobrado:	34.493,64
Período Referência: 2019	Exercício: 2019
Código Rec.: 1007	Parcela/Cota: 1

Ficha de Compensação
Autenticação Mecânica

LONDRINA

Inscrição Imobiliária	07020503300030001
Ref./Mês: 2019	Exer.: 2019
Cód.Rec.: 1007	Parc.: 1
Pagador	BRF S.A - CPF/CNPJ: 01838723000137 RUA JORGE TZACHEL,475 - FAZENDA 86301001 - ITAJAI - SC
(=) Valor do Documento	34.493,64
(-) Desconto/Abatimento	
(-) Outras Deduções	
(+) Mora/Multa	
(+) Outros Acréscimos	
(=) Valor Cobrado	34.493,64
Vencimento	15/02/2019
Parcela	ÚNICA
Nosso Número	14000000011926760-3
Ag./Código Beneficiário	2731/80509-7

Recibo do Pagador

WA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

- **Planta:**



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

- Quadro de áreas:

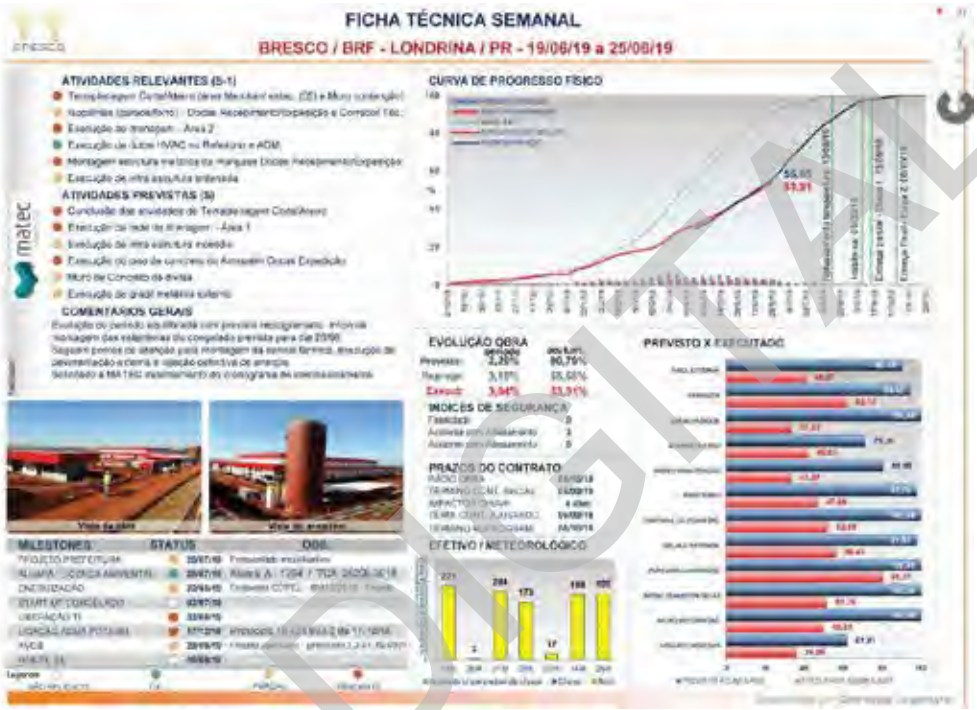
QUADRO RESUMO DE ÁREAS (m2)

TERRENO:	101.603,86 M2
ÁREAS A CONSTRUIR (COBERTO):	
CABINE DE ENERGIA	16,28 M2
PORTARIA PEDESTRES	105,91 M2
PORTARIA CAMINHÃO	15,62 M2
APOIO MOTORISTAS	147,19 M2
APOIO TRANSPORTADORES	192,98 M2
CELULA DE ENTRADA E SAÍDA	1.107,26 M2
REFEITÓRIO	857,51 M2
MERCHANT	283,79 M2
ARMAZÉM	19.044,37 M2
ANEXO (PAV. SUP. ARMAZÉM)	645,86 M2
PASSARELA COBERTA 01	315,60 M2
PASSARELA COBERTA 02	345,67 M2
CASA DE GÁS	10,33 M2
BOILER	3,47 M2
TOTAL A CONSTRUIR COBERTO:	**23.091,84 M2**
TOTAL PERMEÁVEL:	**34.901,79 M2**
TAXA DE PERMEABILIDADE	34.35%

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

- **Ficha técnica com projeção de obra:**



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

- **Projeção de custo de obra:**

CONTROLE DOS DESEMBOLSOS - BRF LONDRINA

R$

REALIZADO	jul-19	ago-19			Total
Obra	-	-			51.395.296
Gerenciamento	-	-			837.200
Aprovações	-	-			114.788
Projetos	-	-			3.800
Consultorias	-	-			99.318
LEED	-	-			200.131
Saldo mensal	**-**	**-**			**52.650.534**
% do total contratado	0,00%	0,00%			69,2%
Saldo acumulado	**52.654.529**	**52.654.529**			**52.650.534**
% do total contratado	69,18%	69,18%			69,2%

ESTIMADO em (Junho-19)	jul-19	ago-19	set-19	out-19	Total
Obra	7.000.000,00	8.456.704,52	5.391.812,32	2.240.826	23.089.343
Gerenciamento	88.800,00	88.800,00	-	-	177.600
Aprovações	-	-	-	-	-
Projetos	-	28.900,00	12.800,00	-	41.700
Consultorias	30.390,00	35.180,00		-	65.570
LEED	63.818,23	5.876,64	5.876,64	6.579,32	82.151
Saldo mensal	**7.183.008**	**8.615.461**	**5.410.489**	**2.247.405**	**23.456.364**
% do total	30,6%	36,7%	23,1%	9,6%	100,0%
Saldo acumulado	**7.183.008**	**15.798.469**	**21.208.958**	**23.456.364**	**23.456.364**
% do total	30,6%	67,4%	90,4%	100,0%	100,0%

- ***Rent Roll*:**

#	Imóvel	Inquilino	Mês Base Aniversário	Pro-rata	Carência	Aluguel Estabilizado (Jul/19)	Vencimento	Índice de Reajuste	Tipo de Contrato
17	**BRF Londrina**	BRF	11	R$ 660.256,63	n/a	R$ 655.585,62	out/32	IPCA	Atípico

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

- **Quadro de áreas galpão**

sex 12/07/2019 20:50

BL

Benjamin Liang <benjaminl@bresco.com.br>

RE: Dúvida Galpão BRF Londrina

To: Danielly Melo; Felipe Sangalli Wellichan

Cc: William Gil

You replied to this message on 18/07/2019 13:12.

Danielly,

Segue quadro de áreas:

ABL Total: 23.173m²

Área Congelada (-18ºC): 5.715,77m²
Área Resfriada (0-4ºC): 4.058,19m²
Expedição (4-8ºC): 2.676,08m²
Antecamara (4-8ºC): 2.417,42m²
Área Não Climatizada: 8.305,54m²

Abs,



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9749D3-C6C6-4108-B330-C8142561BA95

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

CUSHMAN & WAKEFIELD



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário

FINALIDADE: Fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM

PROPRIEDADE: Galpão localizado na Fazenda da Barra 3, Resende/RJ

DATA: 07 de agosto de 2019

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 07 de agosto de 2019.

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620 - 4º andar
0455-000 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação Imobiliária do galpão situado na Fazenda da Barra 3, Resende - RJ.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sa. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 69 páginas. Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluíremos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de agosto de 2019:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620, 4° Andar.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 51.022.000,00 (Cinquenta e Um Milhões e Vinte e Dois Mil Reais)	R$/m² 2.001,82
Valor de Liquidação Forçada	R$ 41.040.000,00 (Quarenta e Um Milhões e Quarenta Mil Reais)	R$/m² 1.610,18

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by: Renata Marques D84B977550E44D6...

Renata Marques
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C6334DE...

Danielly Melo
Coordenadora – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil DE5F58EAC568434...

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel industrial, galpão monousuário
Endereço:	Fazenda da Barra 3, Resende/RJ
Data da avaliação:	22 de julho de 2019
Data da inspeção:	12 de julho de 2019
Objetivo:	Determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada**
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-19-66032-900393e - Portfolio

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Regular
	Área:	50.000,64 m² (conforme contrato de compra e venda)
	Descrição:	Terreno ocupado pelo galpão, com uma grande área de pátio, sem declividades.
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
Galpão Branco:	Área Construída Total:	16.150,00 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente (análise física):	05 anos
	Vida Remanescente (análise física):	75 anos
	Vida Útil (critério para análise física):	80 anos
	Vida Remanescente (análise contábil):	55 anos
	Vida Útil (critério para análise contábil):	60 anos
Galpão Azul:	Área Construída Total:	5.868,98 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente (análise física):	11 anos
	Vida Remanescente (análise física):	Entre 49 e 69 anos
	Vida Útil (critério para análise física):	Entre 60 e 80 anos
	Vida Remanescente (análise contábil):	49 anos
	Vida Útil (critério para análise contábil):	60 anos
Demais construções:	Área Construída Total:	3.468,75 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente (análise física):	05 anos
	Vida Remanescente (análise física):	55 anos
	Vida Útil (critério para análise física):	60 anos
	Vida Remanescente (análise contábil):	55 anos
	Vida Útil (critério para análise contábil):	60 anos

OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Acessibilidade:	É feita através da Rua H
Vizinhança:	Majoritariamente industrial e comercial
Infraestrutura logística:	Rodoviária
Transporte:	Privado
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	4º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS DE RESENDE/RJ sob a matrícula nº 3090
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 25.3.19.01.72.000
Outros:	Contrato de compra e venda/ quadro de áreas/ *Rent Roll*

ZONEAMENTO

Zona:	ZI – Zona Industrial
Uso:	Industrial
Taxa de Ocupação:	0,50
Coeficiente de aproveitamento máximo:	1,25 vezes a área de terreno

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro da Fazendo da Barra, onde encontra-se o polo industrial de Resende. Seu perfil ocupacional é composto por galpões, industriais e logísticos. Possui baixa densidade de ocupação, havendo vários terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação com predomínio de empreendimentos voltados para a indústria.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e pequena oferta de galpões para locação. Foi necessário abrir o raio da pesquisa de mercado para municípios vizinhos, como Volta Redonda e Barra Mansa.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 65,15 e R$ 134,68 /m², com áreas variando entre 15.000,00 m² e 191.664,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 14,00/m² e R$ 17,00/m² com áreas variando entre 764,50 m² e 35.359,98 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como oferta, localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ Localização próxima à Rodovia Presidente Dutra, com fácil acesso para São Paulo e Rio de Janeiro; e ▪ A propriedade encontra-se alugada, o que garante uma renda ao proprietário.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ Compete com outros municípios (em relação à atratividade de investidores) que estão mais próximos da cidade do Rio de Janeiro.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

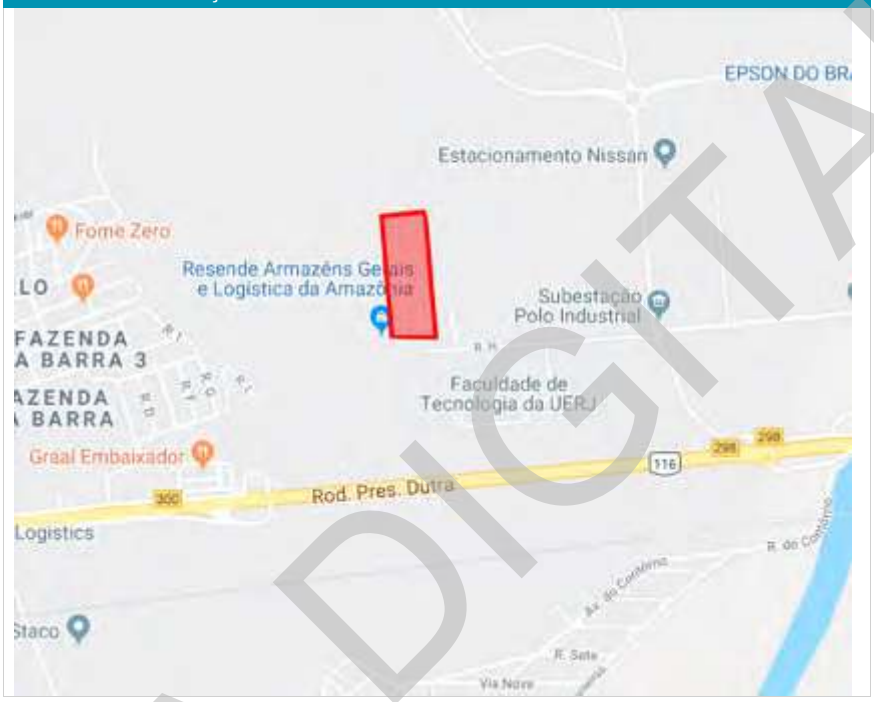
CONCLUSÃO DE VALORES		
Valor de Mercado para Venda:	R$ 51.022.000,00 (Cinquenta e Um Milhões e Vinte e Dois Mil Reais).	R$/m² 2.001,82
Valor de Liquidação Forçada:	R$ 41.040.000,00 (Quarenta e Um Milhões e Quarenta Mil Reais).	R$/m² 1.610,18

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

ACESSO PRINCIPAL



Fonte: Cushman & Wakefield

FACHADA DA PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA POSTERIOR DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO E ACESSO DE VEÍCULOS



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

TÉRREO DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

ESCRITÓRIO DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

VM DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

RESTAURANTE



Fonte: Cushman & Wakefield

PÁTIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

GALPÃO AZUL



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO BRANCO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

INTERIOR DO GALPÃO BRANCO



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DO GALPÃO BRANCO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

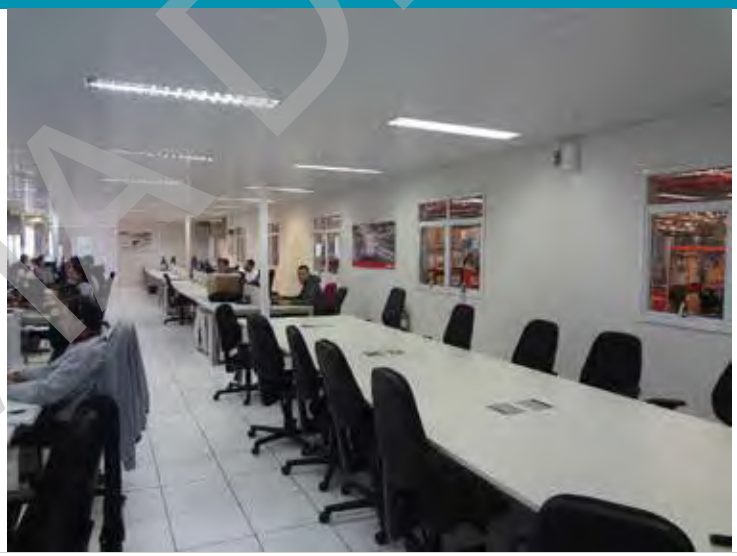
DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

MEZANINO DO GALPÃO BRANCO



Fonte: Cushman & Wakefield

ESCRITÓRIO DO MEZANINO DO GALPÃO BRANCO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

INTERIOR DO GALPÃO AZUL



Fonte: Cushman & Wakefield

MEZANINO DO GALPÃO AZUL



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

CABINE DE FORÇA



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA DE DESCANSO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VII
ÍNDICE XVII
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
DOCUMENTAÇÃO 2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 2
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 3
ASPECTOS GERAIS 4
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 4
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 4
CONCLUSÃO 5
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 6
CENÁRIO ECONÔMICO 6
MERCADO DE RESENDE 11
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL 12
OFERTA E DEMANDA 12
PREÇOS PRATICADOS 12
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 12
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 13
DESCRIÇÃO DO TERRENO 13
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 15
QUADRO DE ÁREAS 18
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO 18
ZONEAMENTO 19
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 20

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

AVALIAÇÃO 21
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 21
METODOLOGIA 21
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 24
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 32
MÉTODO EVOLUTIVO 41
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 41
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES 49
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 51
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL 52
TAXA DE DESCONTO 52
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 58
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 59
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 60
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 66
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 69
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... A

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão localizado na Fazenda da Barra 3, Resende - RJ.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins contábeis, auditoria, determinação de valor justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante.

Divulgação do Laudo

Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 22 de julho de 2019;
- Data da vistoria da propriedade: 12 de julho de 2019.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

MATRÍCULA	
Número do Registro:	3.090
Cartório:	4º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS DE RESENDE/RJ
Endereço do imóvel:	Rodovia Presidente Dutra Km 298
Proprietário:	BRES RESENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Área Construída (m²):	25.487,73
Área de Terreno (m²):	50.000,64

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU	
Número de Contribuinte:	25.3.19.01.72.000
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Resende
Ano Base do Documento em Referencia:	2019
Proprietário:	BRES RESENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Endereço do Imóvel:	Rodovia Presidente Dutra
Valor do Imposto a Pagar (R$):	118.091

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Contrato de compra e venda/ quadro de áreas/ Rent Roll

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

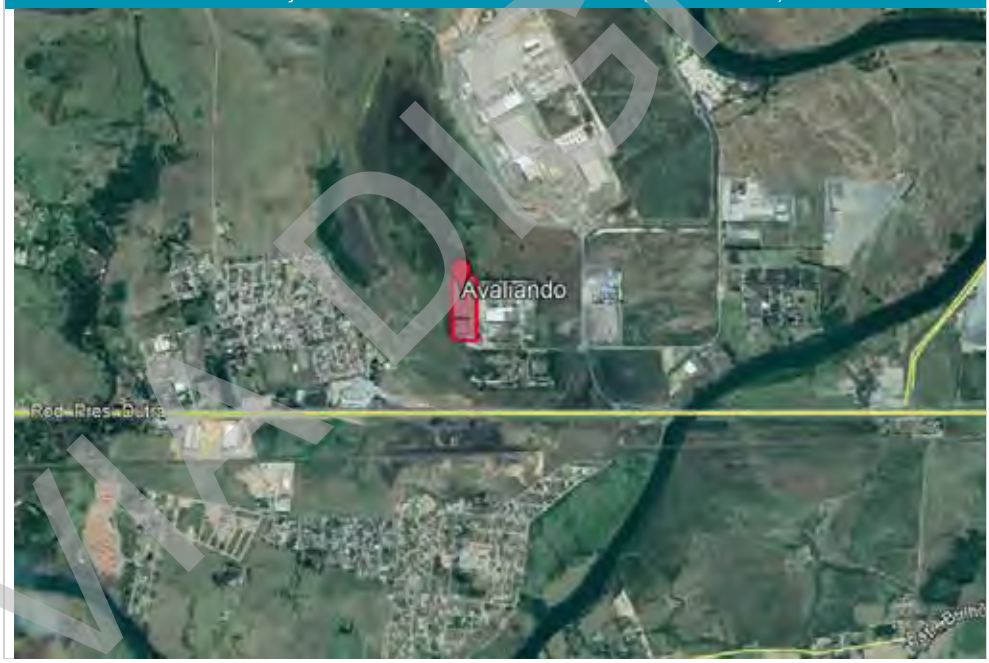
Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se “Bresco Resende” e está situada na Fazenda da Barra 3, Resende - RJ.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 400 m da Rodovia Presidente Dutra;
- 122 km do Porto de Itaguaí;
- 148 km do Aeroporto Internacional do Galeão;
- 158 km do centro da cidade do Rio de Janeiro;
- 160 km do Porto do Rio de Janeiro;
- 189 km do Aeroporto Internacional de São José dos Campos;
- 288 km do centro da cidade de São Paulo.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região do Vale do Paraíba Fluminense, distrito localizado na zona oeste do estado do Rio de Janeiro, é administrado pela Prefeitura de Resende. A microrregião do Vale do Paraíba Fluminense pertence a mesorregião do Sul Fluminense.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- **População**: A população de Resende de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 119.769 habitantes, com previsão de crescimento para 2018 de 130.334 habitantes (IBGE);
- **Forças**: Resende é beneficiada por estar em uma localização estratégica, bem no centro do caminho entre os maiores produtores e consumidores do país, cidade do Rio de Janeiro e de São Paulo. Além disso, a região do Sul Fluminense conta com um polo automotivo, no qual o município de Resende faz parte; uma característica que merece destaque é o fornecimento de energia na região. A proximidade com a Usina Hidrelétrica de Funil garante continuidade e qualidade de energia elétrica.
- **Fraquezas**: Resende é um município ainda em processo de desenvolvimento econômico.

Ocupação circunvizinha

O entorno imediato é composto por galpões e terrenos vazios. Entretanto, existe uma massa residencial próxima ao avaliando.

Nível regional

O município de Resende faz parte da região oeste do Estado de RJ, no vale do Rio Paraíba. O principal acesso viário a essa região é a Rodovia Presidente Dutra.

Nível municipal

O bairro Polo Industrial I está localizado na porção leste do município. O principal acesso viário a essa região é a Rodovia Presidente Dutra.

Nível local

A Avenida D é asfaltada e possui 2 faixas de rolamento, uma para cada sentido da via.

Seu estado de conservação é regular. Não possui inclinação significativa, o que não prejudica o acesso por caminhões e carretas. O imóvel não dispõe de transporte público.

Infraestrutura logística

A localização do imóvel é favorecida pela Rodovia Presidente Dutra (BR-116), que liga a região às duas principais regiões metropolitanas do país (São Paulo e Rio de Janeiro).

Para o transporte aéreo, o Aeroporto Internacional do Galeão (Rio de Janeiro) localiza-se a 148 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 1 hora e 55 minutos de automóvel (sem trânsito). O Aeroporto Internacional de São José dos Campos (São Paulo) se encontra a aproximadamente 189 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 2 horas e 17 minutos (sem trânsito).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

A propriedade também se encontra a 122 km do Porto de Itaguaí, um dos principais portos do Brasil, exportador de minérios e capacitado para trabalhar com containers.

Conclusão

O Sul Fluminense tem se beneficiado como ramo industrial automotivo, pois trouxe muitas empresas da área para a região o que proveu empregos e crescimento, criando um polo industrial. Resende conta com fábricas como a Nissan e a Peugeot.

Por situar-se entre os maiores polos consumidores do país, facilita o escoamento da sua produção. A Rodovia Presidente Dutra, via que margeia o bairro do avaliando, facilita a logística para transportar a produção até São Paulo e Rio de Janeiro.

Acrescentando a isto, a proximidade da Usina Hidrelétrica de Funil garante confiabilidade e continuidade de suprimento de energia elétrica à região, tornando-se assim uma vantagem atrativa para possíveis investidores.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Análise Mercadológica

Cenário econômico

O primeiro trimestre de 2019 foi marcado por dois extremos, no início do ano as expectativas eram de uma recuperação forte, porém com o passar do trimestre a economia foi perdendo sua principal aliada que era até o momento era o otimismo. Diante de um cenário político adverso, o primeiro trimestre do ano foi marcado por uma retração na ordem de -0,2% no PIB e aumento do desemprego.

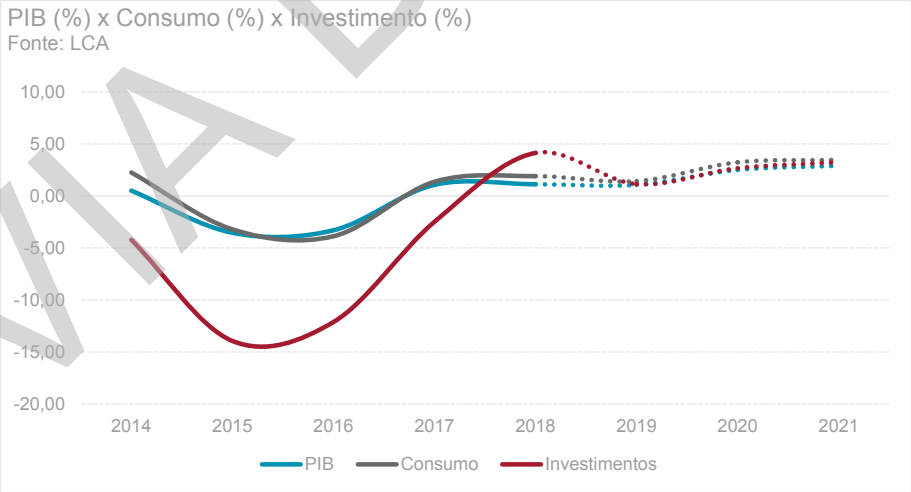
PIB

As projeções no início do ano indicavam um crescimento do PIB na ordem de 2,27%, grande parte explicada pelo otimismo que foi gerado pelo resultado das eleições presidenciais. Contudo no caminho para tornar o otimismo em resultados efetivos existem grandes reformas a serem aprovadas, reformas estas que até o fim do primeiro trimestre ainda não tinham sido sequer enviadas as comissões. Diante deste cenário o sentimento comum de uma melhora na economia foi perdendo força, e culminou com um recuo do PIB no primeiro trimestre de -0,2%.

As projeções mais atualizadas, já estimam um crescimento do PIB anual na ordem de 1,06%, menor do que o visto em 2017.

Consumo

O consumo das famílias, que é o principal motor do PIB, uma vez que representa 64% na demanda agregada, foi projetado no início do ano com um crescimento de 2,7%, decorrente de um cenário de juros baixos, desemprego diminuindo e inadimplência também em queda. Contudo, com a desaceleração da economia as últimas projeções apontam para um cenário de crescimento do consumo das famílias na ordem de 1,4%.



VIA DIGITAL

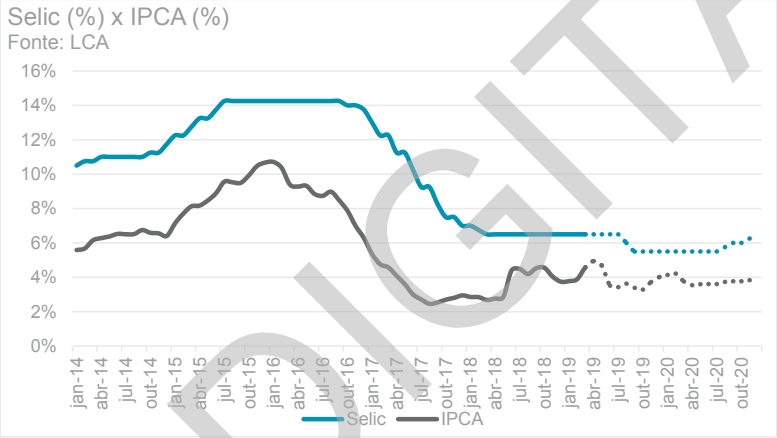
DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Contas públicas

Taxa Selic e inflação

O Copom iniciou uma política de redução da taxa Selic ao longo de 2017 e 2018, até atingir o patamar de 6,5% a.a. no final de 2018 - o menor nível da taxa de juros de todos os tempos. Esta taxa continuou a mesma até o fim de março.

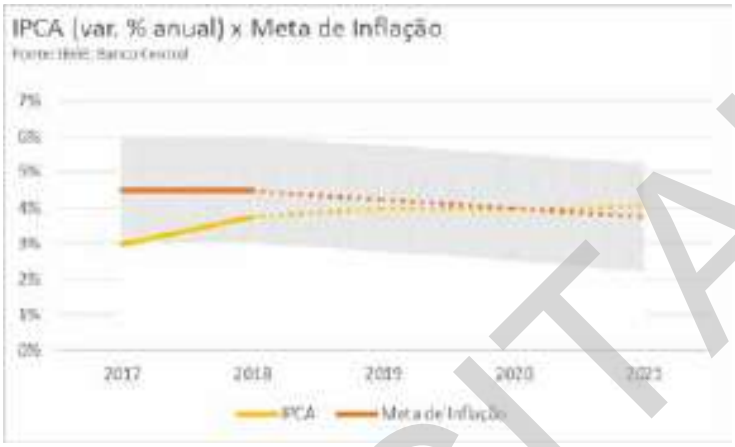
Durante o 1º trimestre de 2019 muito se especulou sobre uma redução na Selic, para destravar a economia, oferecendo crédito mais barato.



O IPCA, voltou para dentro da meta em 2018 quando fechou em 3,75%, e segundo as projeções mais recentes deve caminhar cada vez mais para o centro da meta, que é 4,25%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

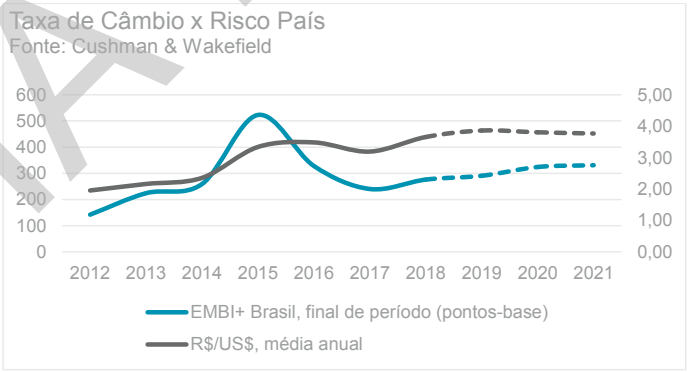


Câmbio e risco-país

A cotação R$/US$ média do primeiro trimestre de 2019 foi de R$3,77 devido tanto a fatores internos como externos. Por fatores internos, entende-se a incerteza decorrente do processo de aprovação de reformas importantes para destravar a economia ainda neste ano, bem como os fatores externos, entende-se o aumento da taxa de juros americanas pelo Federal Reserve (Fed), e a guerra comercial entre Estados Unidos e China.

O índice de risco-Brasil calculado pelo JP Morgan atingiu 276 no final de 2018, e mesmo diante de um cenário cada vez mais incerto teve uma redução de 29 pontos, atingindo 247 no final de março de 2019.

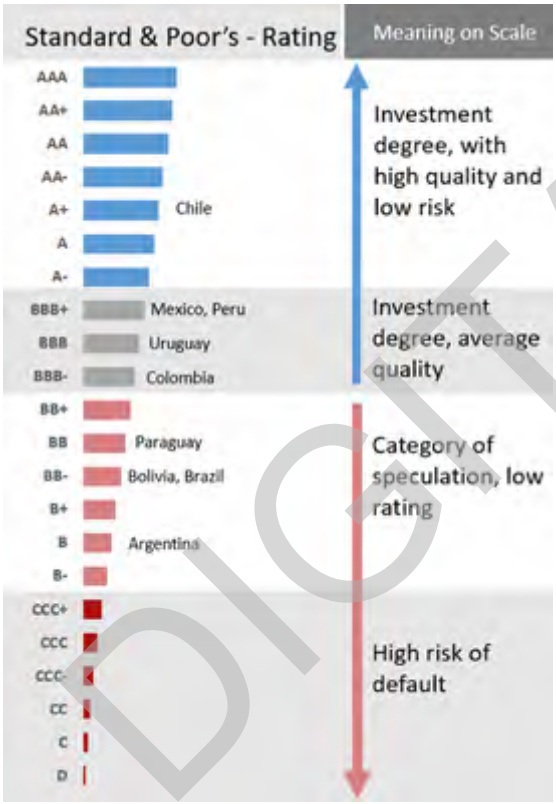
O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:



Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5



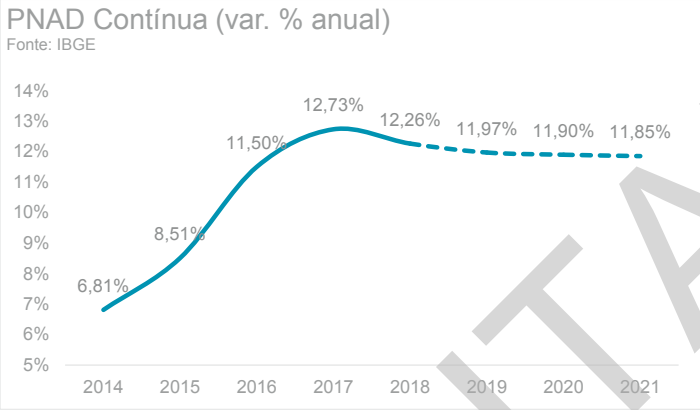
Mercado de trabalho

O mercado de trabalho apresentou em 2017, a maior taxa de desemprego já registrada (12,7%). Após este ápice a curva voltou a cair e o desemprego fechou 2018 em 12,2%. Porem contra as expectativas que foram construídas no início de 2019 de que a curva de desemprego continuasse a cair, o primeiro trimestre de 2019 fechou com uma taxa de 12,7% novamente, voltando aos patamares de 2017.

Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.

VIA DIGITAL

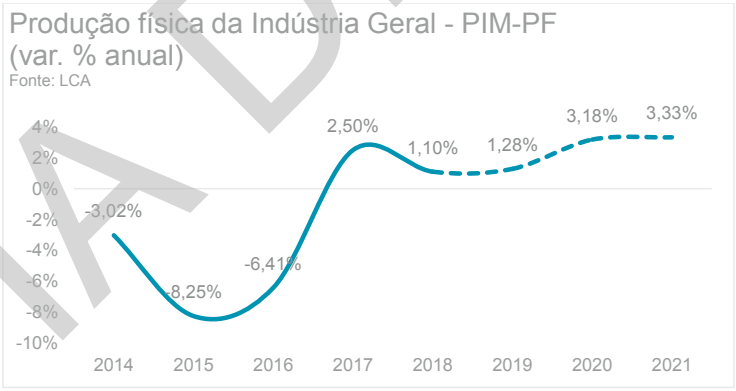
DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5



Atividade industrial

A atividade industrial é um dos principais indicadores relacionados à ocupação de galpões tanto no que se refere a produção como também a estocagem. A Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,1% em 2018.

No primeiro trimestre de 2019 a produção física apresentou um recuo de -2,2%. Porém as projeções para o final do ano ainda são de um crescimento em relação a 2018.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Projeções para a economia brasileira

Atividade Econômica

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PIB Real, %	0.5	-3.55	-3.31	1.06	1.11	1.06	2.49	2.88
Taxa de Desemprego, %	6.82	8.52	11.51	12.74	12.26	11.97	11.90	11.85
Empregos Brasil, #	152,714	-1,625,551	-1,371,363	-123,428	421,078	810,961	734,007	818,404
Empregos em Escritórios, #								
São Paulo	27,307	-35,588	-46,851	3,050	47,640	52,441	58,724	70,095
Rio de Janeiro	1,518	-34,311	-48,340	-12,304	2,374	9,259	10,959	16,493
Volume Varejo, %	2.23	-4.34	-6.25	2.09	2.28	2.51	4.90	4.75
Produção Industrial, %	-3.02	-8.24	-6.41	2.49	1.09	1.28	3.17	3,32
IPCA, %	6.41	10.67	6.29	2.95	3.75	4.01	3.96	4.05
IGP-M, %	3.69	10.54	7.17	-0.52	7.54	6.49	4.82	4.55
IPA-M, % (60%)	2.13	11.19	7.63	-2.54	9.42	7.81	5.25	4.52
IPC-M, % (30%)	6.77	10.23	6.26	3.13	4.12	4.10	4.04	4.19
INCC-M, % (10%)	6.74	7.22	6.34	4.03	3.97	4.03	4.01	5.84
SELIC, %	11.75	14.25	13.75	7	6.50	5.50	6.50	8.25
R$/US$ (fim de período)	2.66	3.9	3.26	3.31	3.87	3,80	3,78	3,78
EMBI+ Brasil (fim de período)	259	523	328	240	276	290	324	331

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (maio/19)

Mercado de Resende

Resende é um município do estado do Rio de Janeiro, Brasil. Sua área é de 1.113.507 km² e possui uma população de aproximadamente 130.334 habitantes, de acordo com estimativas do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas) em 2018 sendo a 23ª cidade mais populosa do estado.

Como principais pontos de interesse da região temos o seu parque industrial, local de empresas como: Nissan, Carbox Resende Química, Rimet, Votorantim, entre outros.

A setor automotivo tem se destacado no município, sendo um dos maiores geradores de empregos desde 2014. Segundo jornal local, cerca de 4.000 mil empregos foram abertos até 2017. Já em 2017, o município alcançou o primeiro lugar no ranking de geração de empregos formais do Estado e 17º no ranking nacional, segundo a Prefeitura de Resende.

Para atrair novos investidores, a prefeitura municipal tem garantido alguns esforços na área de infraestrutura e na liberação de licenças. Segundo a mesma, houve uma continuidade nos investimentos na melhoria das vias da cidade. na modernização do sistema de mobilidade urbana e na emissão de novos alvarás de funcionamento.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

O mercado no entorno do imóvel

No entorno do avaliando encontram-se algumas indústrias automotivas, com área construtiva muito superior à propriedade objeto desta avaliação. Existem alguns outros galpões menores e um pequeno bairro residencial, que veio crescendo ao longo dos anos.

- **Economia**: o PIB per capita em Resende foi de R$ 50.234,49 em 2016. (IBGE) A formação de emprego no setor industrial vem crescendo desde 2014 e em 2017 o município ficou em primeiro lugar em geração de empregos formais no Estado do Rio de Janeiro. (Prefeitura de Resende).
- **Renda**: Segundo o IBGE, a média dos salários mensais dos trabalhadores formais em 2017 foi de 3,1 salários mínimos, em um cenário em que 31,10% da população encontram-se ocupadas formalmente.

Oferta e demanda

Foi observado que na região do avaliando encontram-se poucas ofertas de terrenos à venda e estas estão há pelo menos 1 ano no mercado. Também foi encontrado oferta em Itatiaia.

No mercado de galpões, a situação é ainda pior, pois na proximidade do avaliando foi encontrado apenas um imóvel, sendo este no município de Itatiaia. O que vai de encontro com o levantamento do departamento de Market Research da Cushman & Wakefield quanto à vacância muito baixa na região, cerca de 4,1%, entretanto, essa taxa vem subindo desde 2017 e sem novo estoque.

Por conta da baixa oferta de galpões, foi necessário ampliar o raio de pesquisa, buscando galpões para locação nos municípios de Queimados e Seropédica, há aproximadamente 78 km de distância.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 65,15 e R$ 134,68 /m², com áreas variando entre 15.000,00 m² e 191.664,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como oferta, acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 14,00/m² e R$ 17,00/m² com áreas variando entre 764,50 m² e 35.359,98 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como oferta, localização, área, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

O avaliando possui uma boa localização e está em um município que está vindo em uma crescente econômica e de geração de empregos no mercado da indústria automotiva. Neste sentido, o avaliando é favorecido pois seu locatário é derivado de uma montadora, que possui indústria na região.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 50.000,64 m²;
- Acesso: É feita através da Rua H;
  O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidencias do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Benfeitorias do imóvel: Pavimentação;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



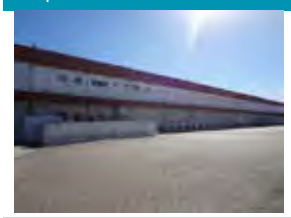
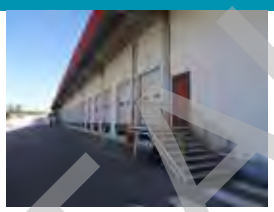
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através do contrato de compra e venda do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

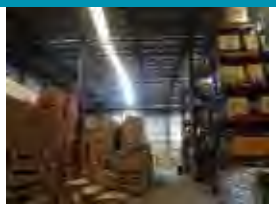
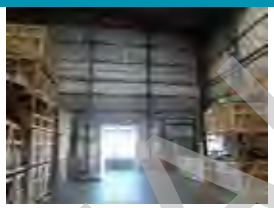
Descrição das construções e benfeitorias

Galpão Branco – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES		
		
Itens	Características	
Composição	Térreo	Galpão de armazenagem
	Mezanino	Escritórios
Estrutura	Concreto pré-moldado	
Fachada	Bloco de concreto e placas de metal	
Porta de Acesso de Pedestres	Metal	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Telhado em águas	
Circulação Vertical	Escada	
Ar condicionado	Split em alguns ambientes	
Localização do Sistema de Refrigeração	Condensadoras na marquise	
Iluminação	Fluorescente e zenital	
Segurança Contra Incêndio	Sprinklers, hidrantes e extintores	
Segurança Patrimonial	Privada	
Pé direito (m)	12,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto usinado com epóxi em algumas áreas do galpão/ Cerâmico no mezanino	
Paredes	Tinta látex no mezanino	
Forros	Forro de PVC no mezanino	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Galpão Azul – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

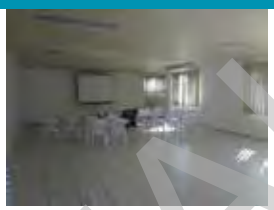
Itens	Características	
Composição	Térreo	Galpão de armazenagem
	Mezanino	Escritórios
Estrutura	Metálica	
Fachada	Placa de metal	
Porta de Acesso de Pedestres	Metal	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Telhado em águas	
Circulação Vertical	Escada	
Iluminação	Fluorescente e zenital	
Segurança Contra Incêndio	Sprinklers, hidrantes e extintores	
Segurança Patrimonial	Privada	
Pé direito (m)	10,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto usinado e cerâmico no mezanino	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Bresco Resende – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES





Itens	Características	
Composição	Térreo	Portaria, restaurante
	Pavimentos superiores	Escritórios
Estrutura	Concreto pré-moldado	
Fachada	Bloco de concreto	
Porta de Acesso de Pedestres	Porta torniquete	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Laje com calhas	
Circulação Vertical	Escada	
Ar condicionado	Split	
Localização do Sistema de Refrigeração	Condensadoras localizadas na cobertura	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Hidrantes e extintores	
Segurança Patrimonial	Privada	
Pé direito (m)	3,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Cerâmico, piso epóxi	
Paredes	Tinta látex	
Forros	Forro mineral modular	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	50.000,64	Contrato de Compra e Venda
ÁREA CONSTRUÍDA		
Armazém 3	5.459,48	
Mezanino	76,96	
Marquise	252,00	
CMI - Casa de Máquinas de Incêndio	6,25	
Gerador	74,29	
Armazém (Vermelho)	16.150,00	Quadro de áreas
Mezanino (Armazém /Vermelho)	1.162,00	
Marquise	498,00	
Edifício de Apoio (Térreo)	1.160,50	
Edifico de Apoio (Superior)	624,25	
Casa de Bombas	24,00	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**25.487,73**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Resende são determinadas pela Decreto Nº 1133, de 28 de setembro de 2006.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZI – Zona Industrial**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Site da Prefeitura de Resende/RJ

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Restrições quanto à ZI – Zona Industrial

Usos:

Industrial.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,50; e
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1,25, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 1,25 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Site da Prefeitura de Resende.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto." (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização." (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis." (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos." (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, com base no Valor de Mercado para Locação determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para determinação do **Valor de Mercado para Venda**. Para aferição do valor optamos pelo "Método Evolutivo".

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando}\right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

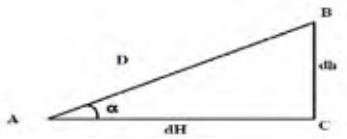
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Bresco Resende
Valor Unitário (R$/m²)	15,77
Área CONSTRUÍDA	25.487,73
Valor de Mercado para Locação (R$)	**401.893,78**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**402.000,00**

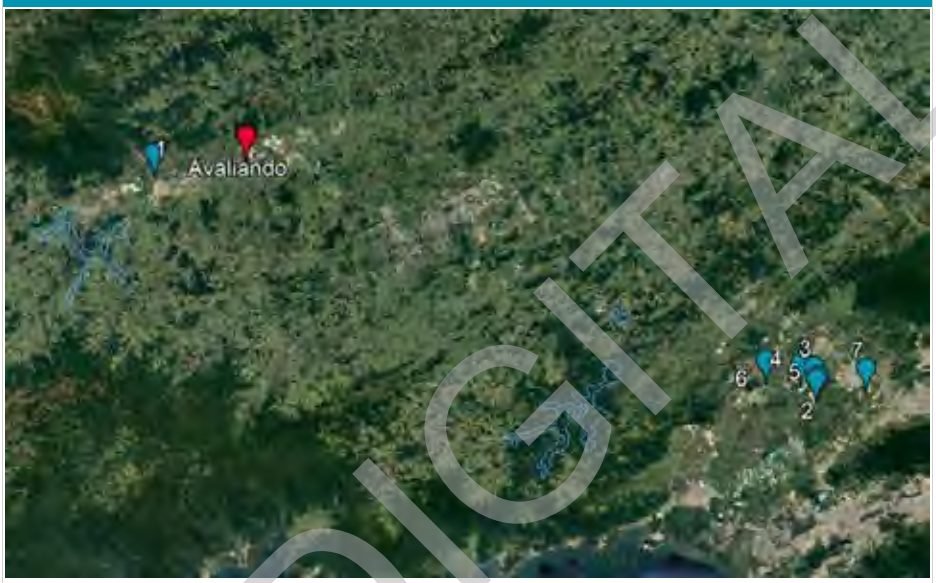
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5



Amostra Nº 1

A propriedade denominada LOG Itatiaia localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, KM 312 - Itatiaia/RJ, distante aproximadamente 13 km do avaliando, possui 8.094,18 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 17,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 14,05/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Melhor



Amostra Nº 2

A propriedade denominada AQ³ LOG Queimados localiza-se na Rua Armando Morais Sarmento, 100 - Queimados/RJ, distante aproximadamente 85 km do avaliando, possui 35.359,98 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 17,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 16,22/m² de área construída.

Esta amostra possui capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5



Amostra Nº 3

A propriedade denominada GLP Queimados localiza-se na GLP Queimados Rodovia Presidente Dutra, km 197 - Queimados/RJ, distante aproximadamente 84,5 km do avaliando, possui 24.112,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 17,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 16,54/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade denominada Prologis Queimados localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, KM 198 - Queimados/RJ, distante aproximadamente 82 km do avaliando, possui 12.920,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,90/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 18,22/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12,00 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5



Amostra Nº 5

A propriedade denominada Queimados Investimentos Industriais localiza-se na Rua Aramando Morais Sarmento, Queimados/RJ, distante aproximadamente 85 km do avaliando, possui 764,50 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 14,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 15,97/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10,00 m e capacidade do piso de 7 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade denominada VBI Log - Seropédica localiza-se na VBI Log - Seropédica Rodovia Presidente Dutra, KM 204 - Seropédica/RJ, distante aproximadamente 78 km do avaliando, possui 27.285,38 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,00m² de área construída. O preço ajustado é R$ 13,99/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5



Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, Queimados/RJ, distante aproximadamente 90 km do avaliando, possui 13.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,38/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 15,38/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO									
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Bresco Resende Fazenda da Barra 3, Resende/RJ	selecione	25.487,73	-	-	12 de julho de 2019	-	-	-
COMPARATIVOS									
1	LOG Itatiaia Rodovia Presidente Dutra, KM 12 - Itatiaia/RJ	Imóveis Urbanos, Industriais, Galpões	8.094,18	137.601,06	17,00	5-jun	Log Commercial Properties	Fabio Lopes	(31) 3615-8448
2	AQ³ LOG Queimados Rua Armando Morais Sarmento, 100 - Queimados/RJ	Imóveis Urbanos, Industriais, Galpões	35.359,98	601.119,66	17,00	27-jun	AQ3 Asset management	Octávio Vaz	(21) 2240-3636
3	GLP Queimados Rodovia Presidente Dutra, km 197 - Queimados/RJ	Imóveis Urbanos, Industriais, Galpões	24.112,00	409.904,00	17,00	11-jul	GLP	Regina Kono	(11) 3500-3685
4	Prologis Queimados Rodovia Presidente Dutra, KM 198 - Queimados/RJ	Imóveis Urbanos, Industriais, Galpões	12.920,00	205.428,00	15,90	24-jun	Prologis	Ruan Faria Carvalhosa dos Santos	(11) 2665-6936
5	Queimados Investimentos Industriais Rua Aramando Morais Sarmento, Queimados/RJ	Imóveis Urbanos, Industriais, Galpões	764,50	10.703,00	14,00	26-jun	Queimados Investimentos Indsutriais	Roberto Richards	(21) 2663-1101
6	VBI Log - Seropédica Rodovia Presidente Dutra, KM 204 - Seropédica/RJ	Imóveis Urbanos, Industriais, Galpões	27.285,38	409.280,70	15,00	21-jun	VBI real Estate	Rodrigo Pela	(11) 2344-2301
7	Rodovia Presidente Dutra, Queimados/RJ	Imóveis Urbanos, Industriais, Galpões	13.000,00	200.000,00	15,38	24-out	Facilitador Imobiliária	Eduardo José	11 4750-7455

VIA DIGITAL

1123

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

CUSHMAN & WAKEFIELD

AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO								
	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,95	0,94 Melhor	0,99 Melhor	1,06 Pior	0,89 Melhor	14,05	14,05	0,87
2	0,95	1,00 Similar	1,12 Pior	1,00 Similar	0,89 Melhor	16,22	16,22	1,00
3	0,95	1,00 Similar	1,02 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	16,54	16,54	1,02
4	0,95	1,00 Similar	0,99 Melhor	1,00 Similar	1,21 Pior	18,22	18,22	1,21
5	0,95	1,00 Similar	0,99 Melhor	1,00 Similar	1,21 Pior	15,97	15,97	1,20
6	0,95	1,00 Similar	0,98 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	13,99	13,99	0,98
7	0,95	0,94 Melhor	1,16 Pior	0,95 Melhor	1,00 Similar	15,38	15,38	1,05
					Média	**15,77**	**15,77**	

VIA DIGITAL

1124

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Bresco Resende			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 15,90			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	20,50	Limite Superior	16,57
Limite Inferior (-30%)	11,04	Limite Inferior	14,96
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	7	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	10%
		Desvio Padrão	1,48
		Distri. "t" Student	1,44
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**15,77**	Número de Elementos Após Saneamento	7
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,09
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**15,77**
		Valor de Mercado para Locação(R$)	**401.893,78**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O Método Evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do Valor de Mercado para Venda do terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. Para a homogeneização dos valores unitários de terreno utilizamos os fatores descritos na seção anterior, assim como a metodologia.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R$/ m²)	86,26
Área Equivalente(m²)	50.000,64
Valor de Mercado para Venda (R$)	**4.312.972,35**
Valor de Mercado para Venda (R$)	**4.313.000,00**

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, Resende/RJ, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 76.457,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZS e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 78,48/m². O preço ajustado é R$ 64,96/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, Resende/RJ, distante aproximadamente 6,5 km do avaliando. Possui 15.000,00 m² de área total, APP de 2.200,00 m² e área construída é de 900,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZS e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 180,00/m². O preço ajustado é R$ 86,87/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, Resende/RJ, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 153.503,00 m² de área total e APP de 38.375,75 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZS e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 65,15/m². O preço ajustado é R$ 79,16/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Itatiaia/RJ, distante aproximadamente 15 km do avaliando, possui 191.664,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI - Itatiaia e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 83,48/m². O preço ajustado é R$ 97,78/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 42.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,25.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 107,14/m². O preço ajustado é R$ 102,53/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO														
	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Bresco Resende Fazenda da Barra 3, Resende/RJ	50.000,64	0,00	50.000,64	25.487,73	ZI	-		-	-		-	-	-
COMPARATIVOS														
1	Rodovia Presidente Dutra, Resende/RJ	76.457,00	0,00	76.457,00	0,00	ZS	6.000.000,00	0,00	78,48	78,48	4-jul	Fase 4 Imóveis	Aline	24 3355-3006 / 98839-9137
2	Rodovia Presidente Dutra, Resende/RJ	15.000,00	2.200,00	13.020,00	900,00	ZS	2.700.000,00	679.820,66	134,68	155,16	18-jul	Jeffão	Jefferson	(24) 3350-1201/ (24) 99850-1201
3	Rodovia Presidente Dutra, Resende/RJ	153.503,00	38.375,75	118.964,83	0,00	ZS	10.000.000,00	0,00	65,15	84,06	4-jul	Remax Imóveis	Tania Mara	11 2659-0722
4	Itatiaia/RJ	191.664,00	0,00	191.664,00	0,00	ZI - Itatiaia	16.000.000,00	0,00	83,48	83,48	4-jul	Seven Imóveis	Renata	12 3302-0024
5	Rodovia Presidente Dutra	42.000,00	0,00	42.000,00	0,00	ZI	4.500.000,00	0,00	107,14	107,14	18-jul	Real Imobiliária	Marcelo	(24) 3354-3140 / (24) 9 9961-

VIA DIGITAL

1131

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA									
	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,95	0,94 Melhor	1,05 Maior	0,94 Melhor	1,05 Pior	0,88 Melhor	64,96	64,96	0,87
2	0,95	0,94 Melhor	0,85 Menor	0,87 Melhor	1,05 Pior	0,88 Melhor	86,87	86,87	0,59
3	0,95	1,00 Similar	1,11 Maior	0,94 Melhor	1,05 Pior	0,88 Melhor	79,16	79,16	0,99
4	0,95	1,00 Similar	1,18 Maior	1,06 Pior	1,05 Pior	0,94 Melhor	97,78	97,78	1,23
5	0,95	1,00 Similar	0,96 Menor	1,00 Similar	1,05 Pior	1,00 Similar	102,53	102,53	1,01
						Média	**86,26**	**86,26**	

VIA DIGITAL

1132

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 93,78			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	112,14	Limite Superior	96,55
Limite Inferior (-30%)	60,38	Limite Inferior	75,96
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	24%
		Desvio Padrão	15,02
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,17
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**86,26**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**86,26**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**4.312.972,35**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Determinação do Valor das Construções

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,90 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução com 10% de desconto, tendo em vista o aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas atuais, sendo que o mercado do Rio de Janeiro encontra-se em recuperação .

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

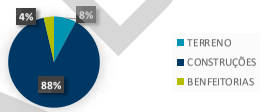
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Bresco Resende Fazenda da Barra 3, Resende/RJ	50.000,64	86,26	4.312.972,35

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JUNHO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Armazém 3	5.459,48	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.494,32	2.044,23	11,00	c	80,00	1,00	0,92	11.160.431,49	10.254.807,95
Mezanino	76,96	2.1.3.1 Escritório Médio s/ ElevadorMÉDIA	1,66	1.494,32	2.474,59	11,00	c	60,00	1,00	0,90	190.444,75	170.495,47
Marquise	252,00	3.1.2 Cobertura MédioL.INF.	0,23	1.494,32	342,20	11,00	c	20,00	1,00	0,60	86.234,22	52.030,48
CMI - Casa de Máquinas de Incêndio	6,25	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.494,32	1.598,92	11,00	c	70,00	1,00	0,91	9.993,27	9.083,26
Gerador	74,29	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.494,32	1.598,92	11,00	c	70,00	1,00	0,91	118.783,95	107.967,27
Armazém (Vermelho)	16.150,00	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.494,32	2.044,23	5,00	c	80,00	1,00	0,95	33.014.310,62	31.493.898,45
Mezanino (Armazem /Vermelho)	1.162,00	2.1.3.1 Escritório Médio s/ ElevadorMÉDIA	1,66	1.494,32	2.474,59	5,00	c	60,00	1,00	0,94	2.875.478,14	2.716.288,47
Marquise	498,00	3.1.2 Cobertura MédioL.INF.	0,23	1.494,32	342,20	5,00	c	20,00	1,00	0,84	170.415,24	143.189,49
Edifício de Apoio (Térreo)	1.160,50	2.1.3.1 Escritório Médio s/ ElevadorL.INF.	1,45	1.494,32	2.169,75	5,00	c	60,00	1,00	0,94	2.517.997,94	2.378.598,78
Edifício de Apoio (Superior)	624,25	2.1.3.1 Escritório Médio s/ ElevadorL.INF.	1,45	1.494,32	2.169,75	5,00	c	60,00	1,00	0,94	1.354.468,09	1.279.483,23
Casa de Bombas	24,00	2.1.3.1 Escritório Médio s/ ElevadorL.INF.	1,45	1.494,32	2.169,75	5,00	c	60,00	1,00	0,94	52.074,06	49.191,19
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	25.487,73										51.550.631,75	48.655.000,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Área Pavimentada (Pavimento Intertravado) - Pátio	m²	18.374,00	104,95	11,00	b	50,00	1,00	0,86	1.928.351,30	1.664.223,94
Área Verde	m²	6.306,00	38,22	11,00	b	30,00	1,00	0,75	241.015,32	180.049,58
Área de estacionamento	m²	1.610,00	104,95	11,00	b	50,00	1,00	0,86	168.969,50	145.825,65
VALOR DAS BENFEITORIAS									2.338.336,12	1.990.099,18



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	54.958.071,53
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	**0,90**
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	49.462.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	**1.941,00**
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	**989,00**

Em resumo, conforme pode ser observado acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando, considerando o **Método Evolutivo**, é de R$ 49.462.000,00 (Quarenta e Nove Milhões Quatrocentos e Sessenta e Dois Mil Reais).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi o da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 12 anos, tendo em vista uma as finalidades do laudo: “determinação de valor justo para operação de mercado de capitais e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM”, sendo esse período necessário para integrar o estudo de viabilidade do FII, no qual foi utilizado o fluxo de caixa resultante deste estudo.

Galpão logístico

Na avaliação do galpão foi utilizado um período de análise de 12 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em agosto de 2019 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Resende e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Vigente: R$ 456.934,40, conforme *Rent Roll* fornecido pelo cliente;
- Prazo de Contrato: Total de 5 anos;
- Área Construída: 25.487,73 m², rent holl fornecido pelo cliente;
- IPTU: Custo anual de R$ 118.019,10 (conforme guia fornecida pelo cliente, pertinente ao exercício de 2019);
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi determinado pelo Método Comparativo Direto de dados de Mercado descrito em algumas seções acima, incorporando-se alguns conceitos para adequar a forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- No fluxo de caixa aplicamos a taxa de inflação;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 75%;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 28 de junho de 2019 uma taxa de CAPM Real de 9,42% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
8,01%	9,42%	10,83%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 9,50% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização ("Cap Rate")

Utilizamos a taxa de capitalização de 9,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 12º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 13º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos utilizamos a projeção da taxa de inflação do LCA Consultores. As taxas mencionadas acima representam retorno real.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- CAPEX de investimento;
- IPTU (Reembolsável);
- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.

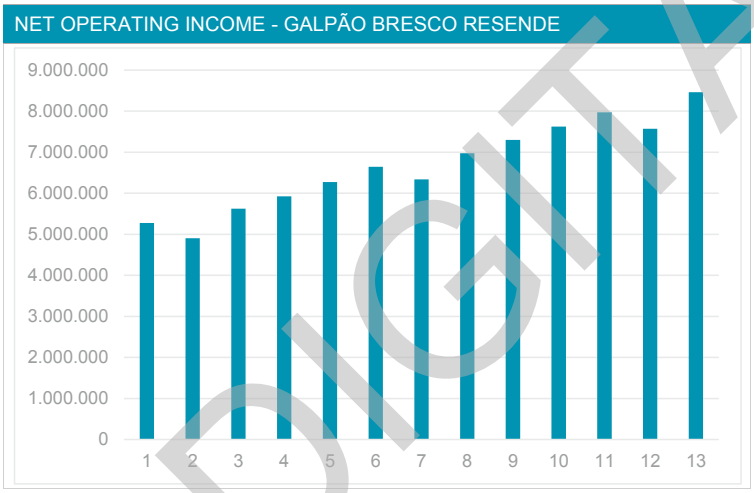
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão Bresco Resende é de R$ 5.276.743,00 e de R$ 8.465.278,00 para o 13º ano. Os resultados dos anos 2, 7 e 12 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 75% de chance de renovação dos contratos.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Cash Flow As Of Report

Bresco Resende (Amounts in BRL)
ago, 2019 through jul, 2032

For the Years Ending	Forecast Year 1 jul-2020	Forecast Year 2 jul-2021	Forecast Year 3 jul-2022	Forecast Year 4 jul-2023	Forecast Year 5 jul-2024	Forecast Year 6 jul-2025	Forecast Year 7 jul-2026	Forecast Year 8 jul-2027	Forecast Year 9 jul-2028	Forecast Year 10 jul-2029	Forecast Year 11 jul-2030	Forecast Year 12 jul-2031	Forecast Year 13 jul-2032	Forecast Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	5.581.743	5.675.860	5.605.523	5.605.523	5.605.523	5.605.523	5.950.017	6.991.091	6.991.091	6.991.091	6.991.091	7.290.054	8.518.447	83.402.575
Absorption & Turnover Vacancy	0	-437.478	0	0	0	0	-580.693	0	0	0	0	-754.274	0	-1.772.445
Scheduled Base Rent	5.581.743	5.238.381	5.605.523	5.605.523	5.605.523	5.605.523	5.369.324	6.991.091	6.991.091	6.991.091	6.991.091	6.535.779	8.518.447	81.630.130
CPI Increases	0	0	72.460	375.865	724.731	1.096.131	1.044.871	54.665	381.298	704.829	1.049.793	1.124.785	32.015	6.661.442
Total Rental Revenue	5.581.743	5.238.381	5.677.984	5.981.388	6.330.254	6.701.654	6.414.195	7.045.756	7.372.389	7.695.919	8.040.883	7.660.564	8.550.462	88.291.572
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	118.019	113.735	131.856	140.677	150.046	160.414	156.296	180.070	189.433	199.511	210.205	203.016	233.343	2.186.621
Total Other Tenant Revenue	118.019	113.735	131.856	140.677	150.046	160.414	156.296	180.070	189.433	199.511	210.205	203.016	233.343	2.186.621
Total Tenant Revenue	5.699.762	5.352.116	5.809.840	6.122.065	6.480.300	6.862.069	6.570.490	7.225.825	7.561.822	7.895.431	8.251.088	7.863.580	8.783.805	90.478.194
Potential Gross Revenue	5.699.762	5.352.116	5.809.840	6.122.065	6.480.300	6.862.069	6.570.490	7.225.825	7.561.822	7.895.431	8.251.088	7.863.580	8.783.805	90.478.194
Effective Gross Revenue	5.699.762	5.352.116	5.809.840	6.122.065	6.480.300	6.862.069	6.570.490	7.225.825	7.561.822	7.895.431	8.251.088	7.863.580	8.783.805	90.478.194
Operating Expenses														
IPTU	118.019	124.439	131.856	140.677	150.046	160.414	170.504	180.070	189.433	199.511	210.205	221.472	233.343	2.229.991
FRA	0	0	56.055	56.055	56.055	56.055	59.500	69.911	69.911	69.911	69.911	72.901	85.184	721.450
CAPEX	305.000	321.592	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	626.592
Total Operating Expenses	423.019	446.031	187.911	196.732	206.101	216.470	230.005	249.981	259.344	269.422	280.116	294.373	318.527	3.578.032
Net Operating Income	5.276.743	4.906.085	5.621.928	5.925.333	6.274.199	6.645.599	6.340.486	6.975.845	7.302.478	7.626.008	7.970.972	7.569.207	8.465.278	86.900.161
Leasing Costs														
Leasing Commissions	0	467.127	0	0	0	0	582.591	0	0	0	0	709.871	0	1.759.588
Total Leasing Costs	0	467.127	0	0	0	0	582.591	0	0	0	0	709.871	0	1.759.588
Total Leasing & Capital Costs	0	467.127	0	0	0	0	582.591	0	0	0	0	709.871	0	1.759.588
Cash Flow Before Debt Service	5.276.743	4.438.958	5.621.928	5.925.333	6.274.199	6.645.599	5.757.895	6.975.845	7.302.478	7.626.008	7.970.972	6.859.337	8.465.278	85.140.573
Cash Flow Available for Distribution	5.276.743	4.438.958	5.621.928	5.925.333	6.274.199	6.645.599	5.757.895	6.975.845	7.302.478	7.626.008	7.970.972	6.859.337	8.465.278	85.140.573
Property resale @ 9,00% p.a.												91.707.178		
Real rate NPV @ 9,50% a.a.	9,50%													
Inflation (IGP-M)	4,79%	4,55%	5,11%	5,84%	5,80%	6,05%	5,43%	4,76%	4,35%	4,47%	4,51%	4,51%		
Present Value	4.616.967	3.405.332	3.762.935	3.438.680	3.157.846	2.894.537	2.182.090	2.313.758	2.127.492	1.949.470	1.787.282	19.385.340		
NPV	**51.021.731**													

VIA DIGITAL

1140

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO	
PREMISSAS GERAIS	
Data de início do Fluxo:	ago-19
Data Final do Fluxo:	jul-31
Período do Fluxo:	12 anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas	

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Inflação nas Receitas e Despesas

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
4,5%	5,1%	5,3%	5,6%	6,0%	5,4%	4,9%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%

PREMISSAS DE CONTRATO	
Tipo de contrato:	Atípico
Comissão de Locação:	1,5% de aluguel – para espaços vagos
Valor de Locação:	R$ 15,77 R$/m²/mês
Área Privativa de galpão (m²):	29.447,23 m²
Receita Bruta Potencial 1º ano:	R$ 5.581.143,00
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO	
Premissas de Mercado	
Probabilidade de Renovação:	75,00%
Prazo de novo contrato:	1 mês de locação
Meses Vagos:	3 meses
Comissão de Locação na Renovação:	1 mês de locação
DESPESAS	
IPTU:	R$ 118.019,16
FRA - Fundo de Reposição de Ativos:	1,00% % Receita Bruta de Locação Projetada
CAPEX:	R$ 613.000,00
PREMISSAS FINANCEIRAS	
Taxa de Desconto:	9,50% ao ano
	0,76% ao mês
Método de Desconto:	
Taxa de Capitalização:	9,00% ao ano
	0,72% ao mês
Ano de Capitalização:	13º
Comissão de venda na capitalização:	2,50%
RESULTADOS	
VPL - Valor Presente Líquido:	51.021.731 R$
VPL/ÁREA:	2.091,02 VPL/ Área privativa

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (30%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN).”

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Valor de Liquidação Forçada[2]

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1+i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 24 meses (atratividade média) para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 11,50% a.a., com base na Selic atual (6,50% a.a.) e um risco adicional devido às condições do imóvel de 5,00% a.a. (atratividade média-alta).

Como pode ser observado, o desconto em relação ao **Valor de Mercado para Venda** é de 19,56%.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	51.021.731,00
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	11,50%
Valor de Liquidação forçada (R$)	**41.039.820,63**

VIA DIGITAL

[2] Referências de tempo de exposição a mercado e spread de risco obtidas do Boletim Técnico Btec - 2016/005 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia): "Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos".

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de julho de 2019:

Bresco Resende Fazenda da Barra 3, Resende/RJ

VALOR DE MERCAOD PARA VENDA

R$ 51.022.000,00 (Cinquenta e Um Milhões e Vinte e Dois Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 2.001,82

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R$ 41.040.000,00 (Quarenta e Um Milhões e Quarenta Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 1.610,18

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos cinco classificações: uma para o cálculo do **Valor de Mercado para Venda** através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, duas para o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, utilizado para o cálculo do valor de terreno e do valor de locação, uma para o cálculo do valor das construções através do “Método da Quantificação de Custo” e outra para a aferição do valor de mercado através do “Método Evolutivo”.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		25,23%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Comparativo de Locação de Galpão

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			**9**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		10,20%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Método da Quantificação de Custo

Para o "Método da Quantificação de Custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Método Evolutivo

Para o "Método Evolutivo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Inferido em mercado semelhante	3
SOMATÓRIA			**7**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**14**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
	QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Premissas e “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “*in loco*” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- A inspeção da propriedade objeto deste laudo foi realizada pela Consultora Renata Marques;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

DocuSigned by: Renata Marques D84B977550E44D6...

Renata Marques
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C6334DE...

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil DE5F56EAC568434...

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

- **Contrato de compra e venda**



QUOTA PURCHASE AGREEMENT AND OTHER COVENANTS

FM LOGISTIC DO BRASIL OPERAÇÕES DE LOGÍSTICA LTDA.

and

BRESCO INVESTIMENTOS S.A.

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE QUOTAS E OUTRAS AVENÇAS

FM LOGISTIC DO BRASIL OPERAÇÕES DE LOGÍSTICA LTDA.

e

BRESCO INVESTIMENTOS S.A.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5



LTDA., a limited liability company headquartered in the city of Sao Paulo, State of Sao Paulo, at Rua Arlanguera, s/n, Lot 26/421, Building 1, Suite 1B, District of Parua, Jardim Barueri, zip code 06275-030, enrolled with the CNPJ/ME under No. 10.360.752/0001-21, represented in the terms of its By-Laws ("FM Properties");

LTDA., uma sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Arlanguera, s/n, lote 26/421, 1.0 Edifício 1, Unidade 1B, Distrito de Parua, Jardim Barueri, CEP 06275-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.360.752/0001-21, (doravante, em conjunto, "FM Properties");

FM DO BRASIL PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., a limited liability company incorporated in the city of Sao Paulo, State of Sao Paulo, at Rua Arlanguera, s/n, lot 26/421, Building 1, Suite 1B, District of Parua, Jardim Barueri, zip code 06275-000, enrolled with the CNPJ/ME under No. 29.791.911/0001-91, represented in the terms of its By-Laws ("FM do Brasil"; and

FM DO BRASIL PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., uma sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arlanguera, s/n, lote 26/421, Edifício 1, Conjunto 1B, Distrito de Parua, Jardim Barueri, CEP 06275-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.791.911/0001-91, representada nos termos de seu Contrato Social ("FM do Brasil"); e

RESENDE ARMAZENS GERAIS E LOGISTICA DA AMAZONIA S.A., a Seller's affiliated company headquartered in Rodovia Presidente Dutra, Km 298, Pedra B, Polo Industrial, Zona Urbana da Vila Padre Saladin, city of Resende, State of Rio de Janeiro, zip code 27560-002, enrolled with the CNPJ/ME under No. 09.392.347/0001-05, represented in the terms of its By-Laws ("RAGLA");

RESENDE ARMAZÉNS GERAIS E LOGÍSTICA DA AMAZÔNIA S.A., uma coligada da Vendedora com sede na Rodovia Presidente Dutra, Km 298, Pedra B, Polo Industrial, Zona Urbana da Vila Padre Saladin, cidade de Resende, Estado do Rio de Janeiro, CEP 27560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.392.347/0001-05, representada nos termos de seu Contrato Social ("RAGLA");

WHEREAS:

(i) The Seller is the sole shareholder of all quotas of **FM Properties** and **FM do Brasil**, being FM Properties and FM do Brasil jointly referred to herein as the "Acquired Companies";

(ii) FM Properties is the sole and lawful owner of the real estate registered at the 6th Real Estate Registry Office of Resende/RJ under real estate record file number 21093, located in the Municipality of Resende, State of Rio de Janeiro, on Rodovia Presidente Dutra, Km 298, Polo Industrial, with total area of 50,000.04 square meters and built area of 25,482.75 square meters ("Resende Property");

(iii) FM do Brasil is the sole and lawful owner of the real estate property registered at the 1st Real Estate Registry Office of Cariacica/ES under real estate record file number 91.971, located in the Municipality of Cariacica, State of Rio Grande do Sul, on Avenida Tabaí-Canoas (BR-386), with total area of 56,326.90 square meters and built area of 32,871.00 square meters ("Cariacica Property"). (Cariacica Property together with Resende Property shall be herein jointly referred to as the "Properties");

CONSIDERANDO QUE:

(i) A Vendedora é a única detentora de todas as quotas da **FM Properties** e da **FM do Brasil**, sendo a FM Properties e a FM do Brasil doravante denominadas em conjunto "Sociedades Adquiridas";

(ii) A FM Properties é única e legítima proprietária do imóvel registrado sob o Registro de Imóveis de Resende/RJ sob matrícula número 21093, localizado no município de Resende, Estado do Rio de Janeiro, na Rodovia Presidente Dutra, Km 298, Polo Industrial, com área total de 50.000,04 metros quadrados e área construída de 25.482,75 metros quadrados ("Propriedade de Resende");

(iii) A FM do Brasil é única e legítima proprietária do imóvel registrado sob 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cariacica/ES sob matrícula número 91.971, localizado no Município de Cariacica, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Tabaí-Canoas (BR-386), com área total de 56.326,90 metros quadrados e área construída de 32.871,00 metros quadrados ("Propriedade de Cariacica" (Propriedade de Cariacica junto com a Propriedade de Resende: Propriedade de Resende, denominadas em conjunto as "Propriedades");

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5



"**FII Bresco**" means the Real Estate Investment Fund or similar investment vehicle set up by Bresco, which at the sole discretion of Bresco will undertake Bresco's contractual position in this agreement and hence become entitled to all rights and obligations of this Agreement, and will be treated as "Purchaser" for all the purposes of this Agreement.

"**FII Bresco**" significa o fundo de Investimento Imobiliário ou outro veículo de investimento constituído pela Bresco e que, no exclusivo critério da Bresco, assumirá a posição contratual da Bresco neste instrumento e passará a ser detentor de todos os direitos e obrigações deste Contrato, devendo ser tratado como "Compradora" para todos os efeitos deste Contrato.

"**Governmental Authority**" means any national, state or municipal governmental, administrative or political body, entity or person or any subdivision thereof, or any judicial or quasi-judicial court (including arbitral tribunals), office of the judicial, executive, legislative or administrative branches, or any governmental or regulatory agency, instrumentality, commission, department, board, bureau, or any authorized civil, military or law enforcement officer of any of the foregoing, with jurisdiction in Brazil.

"**Autoridade Governamental**" significa qualquer órgão, entidade ou autoridade governamental, administrativa ou política nacional, federal, estadual ou municipal, ou qualquer subdivisão destes, ou qualquer tribunal judicial ou extrajudicial (inclusive tribunais arbitrais), escritório dos poderes judicial, executivo, legislativo ou administrativo ou qualquer agência governamental ou reguladora, autarquia, comissão, departamento, junta ou qualquer oficial civil, militar ou de aplicação da lei de qualquer um dos precedentes acima e com jurisdição no Brasil.

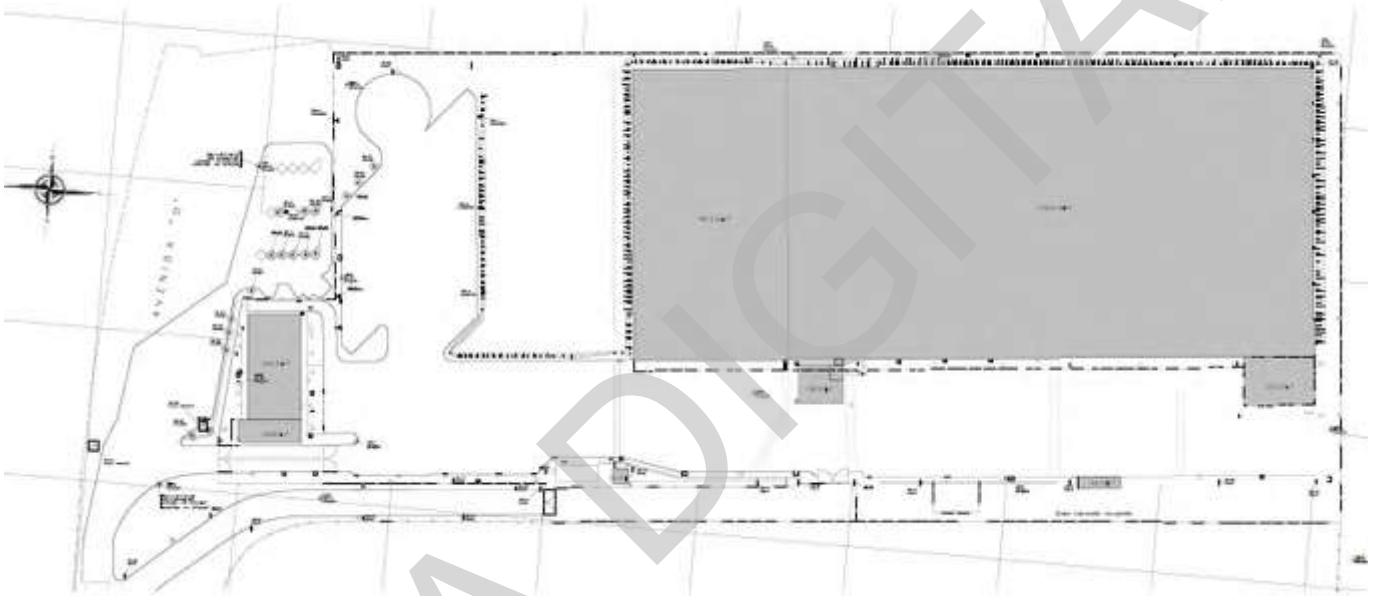
"**Lessee**" for the Cosmos Property, is the Seller; for the Resende Property, is RAGLA.

"**Locatária**" da Propriedade de Cosmos é a Vendedora; para a Propriedade de Resende, é a RAGLA.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

- **Planta**



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

- **IPTU 2019**



VIA DIGITAL



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

- **Quadro de áreas**



ARQUITETURA
(SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO)

01 / 08

CONSTRUÇÃO DE UM ARMAZEM COMERCIAL

Mc LANE Empreendimentos Imobiliários LTDA

Av. Gupê, Nº 9.791 Sl. 10 - Cep 06422-120 - Barueri SP

ACESSO AO ENTREPOSTO DA ZONA FRANCA DE MANAUS

POLO INDUSTRIAL DE RESENDE

RESENDE - RJ

INDICADA

SITUAÇÃO SEM ESCALA

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DESTE PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

PROPRIETÁRIO

JULIO CESAR LAMB

PREFEITURA MUNICIPAL DE RESENDE

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
DIVISÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

APROVADO

Em: 24 / 10 / 2008

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

- **CAPEX**

INVESTIMENTOS 2019 - IMÓVEIS BRESCO - FUNDO 06/06/2019

Item	EMPREENDIMENTO	Descrição	Custo R$	Custo Bresco	Custo Associação	STATUS	OBSERVAÇÕES
5	FM RESENDE						
5.1		Retrofit da cobertura - Galpão Azul	100.000,00				
5.2		Reparos do piso de concreto - juntas e patologias - Galpão azul	80.000,00				
5.3		Recuperação do reservatório de água - metálico	120.000,00				
5.4		Linha de vida	170.000,00				
5.5		Escada de acesso a cobertura - Galpão Azul	25.000,00				
5.6		Retrofit fachadas da portaria e área administrativa	75.000,00				
5.7		Recuperação dos taludes do perímetro do galpão	40.000,00				

- **Rent Roll**

Imóvel	Logística	Nbr Base Ativos	Aluguel Base (Mil/R$)	Receita	Vencimento	Saldo a Receber	Tipo de Contrato
FM Logistic Resende	FM Logistic	1	R$ 650.936,40	R$ 651.566,88	mar/21	25M+M	Atípico

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 94E0947B-F33B-4F00-B83C-DEEE5D59FCC5

Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

CUSHMAN & WAKEFIELD



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário

FINALIDADE: Fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM

PROPRIEDADE: Galpão ocupado pela Whirlpool S.A., localizado na Rua Olímpia Semeraro, 381, 675 e 737 - São Paulo/SP

DATA: 07 de agosto de 2019

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 07 de agosto de 2019.

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620 - 4º andar
0455-000 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Galpão ocupado pela Whirlpool S.A., situado na Rua Olímpia Semeraro, 381, 675 e 737, São Paulo - SP.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 73 páginas. Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta"), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de julho de 2019:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620 - 4º Andar, Conj.42.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 128.709.000,00 (Cento e Vinte e Oito Milhões Setecentos e Nove Mil Reais)	R$/m² 2.526,06
Valor para liquidação forçada	R$ 111.563.000,00 (Cento e Onze Milhões Quinhentos e Sessenta e Três Mil Reais)	R$/m² 2.518,80

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by: Raissa Guimarães 7226A28E26654C5...
Raissa Guimarães
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C8334DE...
Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil DE5F56EAC568434...
William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...
Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, industrial, galpão, monousuário
Endereço:	Rua Olímpia Semeraro - 381, 675 e 737, São Paulo/SP
Data da avaliação:	22 de julho de 2019
Data da inspeção:	17 de julho de 2019
Objetivo:	Determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada**
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins contábeis, auditoria, determinação de Valor Justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-19-66032-900393e - Portfolio

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
Terreno:	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Regular
	Área:	61.013,00 m² (conforme matrícula)
	Descrição:	Terreno regular, plano, amplo, bem localizado na capital paulista, com fácil acesso a região do ABC. Ampla área de aproveitamento e expansão.
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
Whirlpool:	Área Construída Total:	50.952,46 m² (conforme projeto de implantação)
	Estado de Conservação:	Entre novo, regular e necessitando de reparos simples - A, C, D
	Idade Aparente (análise física):	27 anos
	Vida Remanescente (análise física):	Entre 33 e 43 anos
	Vida Útil Total (critério para análise física):	Entre 60 e 70 anos
	Vida Útil Remanescente (análise contábil):	33 anos
	Vida Útil Total (critério para análise contábil):	50 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	Através da Rua Olympia Semeraro	
Vizinhança:	Residencial, comercial e industrial	
Infraestrutura logística:	Rodoviária e ferroviária (transporte de passageiros).	
Transporte:	Público e Privado	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	

DOCUMENTAÇÃO	
Registros:	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 89198
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 119.297.0045-7
Outros:	Projeto de implantação, quadro de áreas, *Rent Roll* (informações dos contratos de locação)

ZONEAMENTO	
Zona:	ZPI-1
Uso:	Predominantemente industrial
Taxa de Ocupação:	0,01
Coeficiente de aproveitamento:	Básico: 1,00 vezes a área de terreno Máximo: 1,50 vezes a área de terreno

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro do Jardim Santa Emilia. Seu perfil ocupacional é composto por galpões, residências e pequenos pontos comerciais. Possui baixa densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e alguns terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação com predomínio de empreendimentos voltados à indústria.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos. Os galpões em geral são alugados após um período de 06 meses de exposição ao mercado.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados de R$ 1.113,60 até R$ 4.500,00 /m², com áreas variando entre 1.218,00 m² e 4.400,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 19,44/m² e R$ 33,33/m² com áreas variando entre 1.732,00 m² e 18.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ Localiza-se acerca da Rodovia Anchieta, no município de São Paulo; e ▪ Próximo das fronteiras de dois munícipios de ABC (São Caetano do Sul e São Bernardo do Campo).
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ A edificação possui idade avançada.

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda:	R$ 128.709.000,00 (Cento e Vinte e Oito Milhões Setecentos e Nove Mil Reais).	R$/m² 2.526,06
Valor para liquidação forçada:	R$ 111.563.000,00 (Cento e Onze Milhões Quinhentos e Sessenta e Três Mil Reais).	R$/m² 2.518,80

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

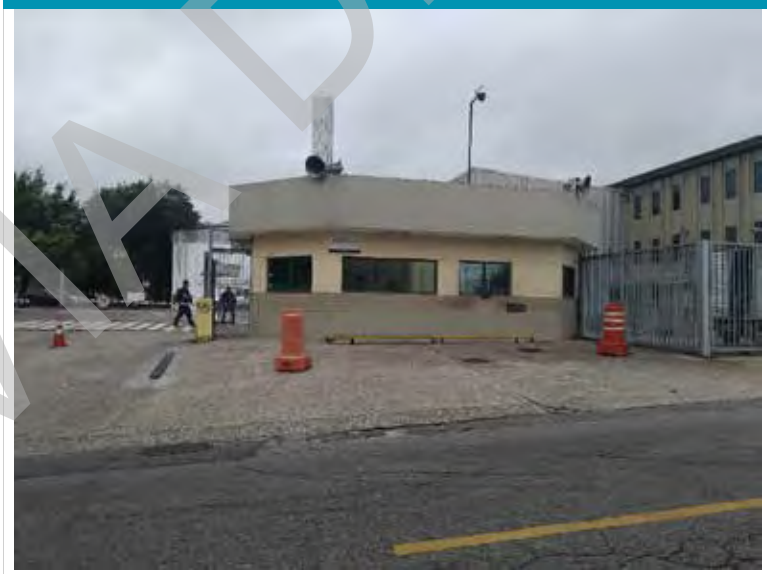
DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

PORTARIA 1



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

PRÉDIO ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

PRÉDIO ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO A PRÉDIOS APA



Fonte: Cushman & Wakefield

VERSÃO DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

APA 3



Fonte: Cushman & Wakefield

REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XI
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
DOCUMENTAÇÃO 2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 3
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 4
ASPECTOS GERAIS 5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 5
ACESSO 5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 5
CONCLUSÃO 6
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 7
CENÁRIO ECONÔMICO 7
MERCADO DE SÃO PAULO 13
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL 14
OFERTA E DEMANDA 14
PREÇOS PRATICADOS 16
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 16
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 17
DESCRIÇÃO DO TERRENO 17
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 19
QUADRO DE ÁREAS 22
ZONEAMENTO 23

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 24
AVALIAÇÃO 25
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 25
METODOLOGIA 25
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 28
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 36
MÉTODO EVOLUTIVO 44
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 44
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÃO 52
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 55
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL 56
TAXA DE DESCONTO 56
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 61
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 62
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 63
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 69
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 72
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão localizado na Rua Olímpia Semeraro, nº 381, 675 e 737, São Paulo - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo, determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins contábeis, auditoria, determinação de valor justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária e avaliação de ativo para aquisição e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante.

Divulgação do Laudo

Este relatório foi elaborado para a BRESCO - Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 22 de julho de 2019;
- Data da vistoria da propriedade: 17 de julho de 2019.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

MATRÍCULA	
Número do Registro:	89.198
Cartório:	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Data da Matrícula:	11 de Agosto de 1987
Endereço do imóvel:	Rua Olympia Semeraro nº 381/ 675/ 737
Proprietário:	BRESCO V Empreendimentos Imobiliários LTDA
Data da Aquisição:	14 de Dezembro de 2017
Valor da Aquisição:	83.000.000,00
Área Construída (m²):	50.388,00
Área de Terreno (m²):	61.013,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU	
Número de Contribuinte:	119.297.0045-7
Prefeitura:	São Paulo
Ano Base do Documento em Referencia:	2019
Endereço do Imóvel:	Rua Olympia Semeraro nº 381/ 675/ 737
Valor do Imposto a Pagar (R$):	1.254.602,27

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Projeto de implantação, quadro de áreas, Rent Roll (informações dos contratos de locação)

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Comentários sobre a documentação recebida

Notamos em vistoria que o quadro de áreas recebido não contempla algumas das subdivisões existentes hoje no imóvel, apesar da área total construída estar correta. Assim sendo, utilizamos o quadro constante no projeto de implantação existente fornecido pelo cliente.

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Análise da localização

A propriedade em estudo é formada por terreno e galpão, atualmente ocupada pela Whirlpool S.A.; está situada na Rua Olímpia Semeraro, 381, 675 e 737, São Paulo - SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 8,5 km do centro de São Caetano do Sul;
- 9,5 km da Estação de trem "Utinga" da CPTM;
- 12,1 km do Aeroporto de Congonhas;
- 13 km do centro de São Paulo; e
- 20 km do centro de São Bernardo do Campo.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

MODELO

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no bairro Jardim Santa Emília, distrito localizado na zona sul da cidade de São Paulo, que é administrado pela Subprefeitura do Ipiranga. O bairro Jardim Santa Emília é cercado pelos bairros do Jardim Santa Cruz, Vila Liviero, Vila Imperio e Vila Caragata.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- **População**: A população de São Paulo de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 11.253.503 habitantes, com previsão de crescimento em 2018 de 12.176.866 habitantes (IBGE);
- **Forças**: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com polo industrial de São Bernardo do Campo. Além disso, está há poucos metros da Rodovia Anchieta e, como dito anteriormente, com cidades do ABCD paulista;
- **Fraquezas**: Situa-se em uma região de urbanização antiga da cidade de São Paulo e por isso em seu entorno há também galpões com idade avançada, o que desvaloriza a região.

Ocupação circunvizinha

Residencial, comercial e industrial.

Acesso

Nível regional

O município de São Paulo faz parte da região Sudeste do Estado de SP. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias Anchieta; Imigrantes; Bandeirantes; Dutra e; Ayrton Senna.

Nível municipal

O bairro Jardim Santa Emília está localizado na porção Sudeste do município. O principal acesso viário a esse bairro é a Rodovia Anchieta.

Nível local

A Rua Olímpia Semeraro é asfaltada e possui duas faixas de rolamento em cada direção (via de mão dupla).

Seu estado de conservação é bom.

Possui inclinação não interfere no acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado em frente a propriedade.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto de Congonhas, que opera vôos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

O Porto de Santos está localizado a 57 km do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Conclusão

A propriedade encontra-se bem localizada ainda na capital do estado, tendo fácil acesso a região do ABC. Possui boa infraestrutura, próxima a polos industriais e logísticos, a aeroportos e ao porto, facilitando assim o transporte de cargas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Análise Mercadológica

Cenário econômico

O primeiro trimestre de 2019 foi marcado por dois extremos, no início do ano as expectativas eram de uma recuperação forte, porém com o passar do trimestre a economia foi perdendo sua principal aliada que era até o momento era o otimismo. Diante de um cenário político adverso, o primeiro trimestre do ano foi marcado por uma retração na ordem de -0,2% no PIB e aumento do desemprego.

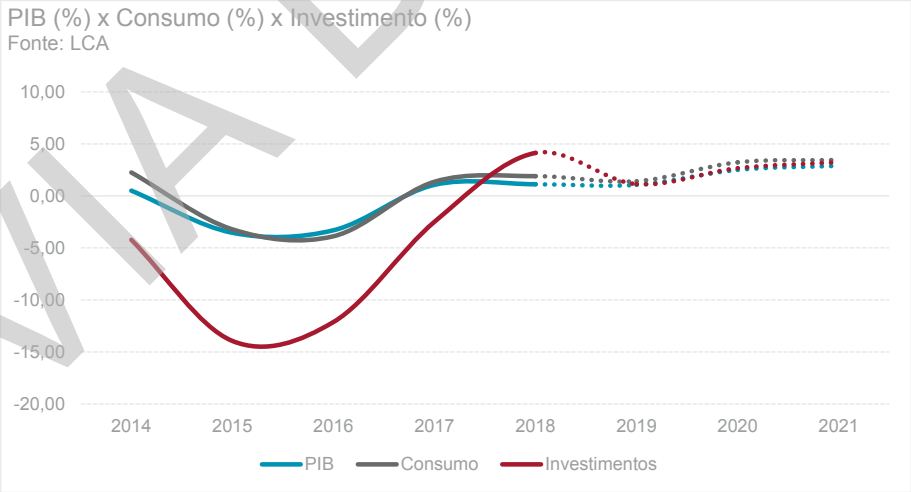
PIB

As projeções no início do ano indicavam um crescimento do PIB na ordem de 2,27%, grande parte explicada pelo otimismo que foi gerado pelo resultado das eleições presidenciais. Contudo no caminho para tornar o otimismo em resultados efetivos existem grandes reformas a serem aprovadas, reformas estas que até o fim do primeiro trimestre ainda não tinham sido sequer enviadas as comissões. Diante deste cenário o sentimento comum de uma melhora na economia foi perdendo força, e culminou com um recuo do PIB no primeiro trimestre de -0,2%.

As projeções mais atualizadas, já estimam um crescimento do PIB anual na ordem de 1,06%, menor do que o visto em 2017.

Consumo

O consumo das famílias, que é o principal motor do PIB, uma vez que representa 64% na demanda agregada, foi projetado no início do ano com um crescimento de 2,7%, decorrente de um cenário de juros baixos, desemprego diminuindo e inadimplência também em queda. Contudo, com a desaceleração da economia as últimas projeções apontam para um cenário de crescimento do consumo das famílias na ordem de 1,4%.



VIA DIGITAL

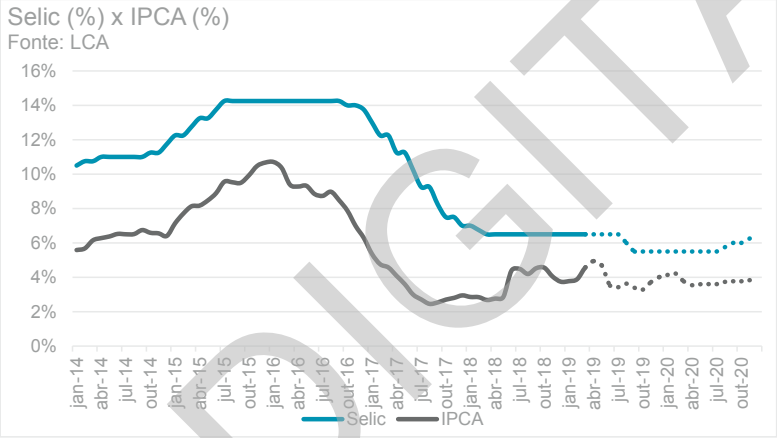
DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Contas públicas

Taxa Selic e inflação

O Copom iniciou uma política de redução da taxa Selic ao longo de 2017 e 2018, até atingir o patamar de 6,5% a.a. no final de 2018 - o menor nível da taxa de juros de todos os tempos. Esta taxa continuou a mesma até o fim de março.

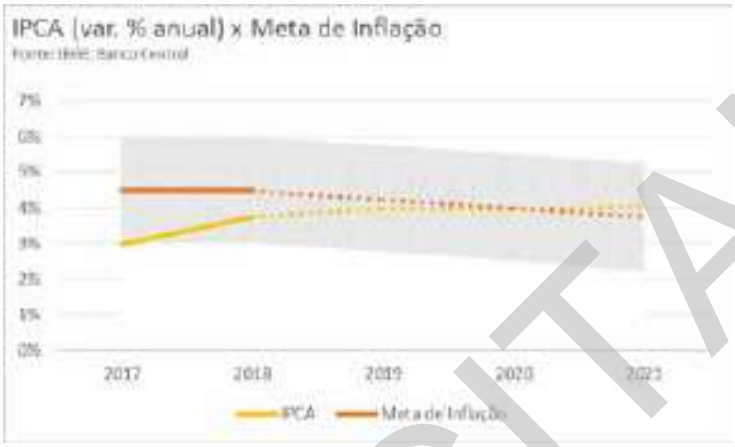
Durante o 1º trimestre de 2019 muito se especulou sobre uma redução na Selic, para destravar a economia, oferecendo crédito mais barato.



O IPCA, voltou para dentro da meta em 2018 quando fechou em 3,75%, e segundo as projeções mais recentes deve caminhar cada vez mais para o centro da meta, que é 4,25%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

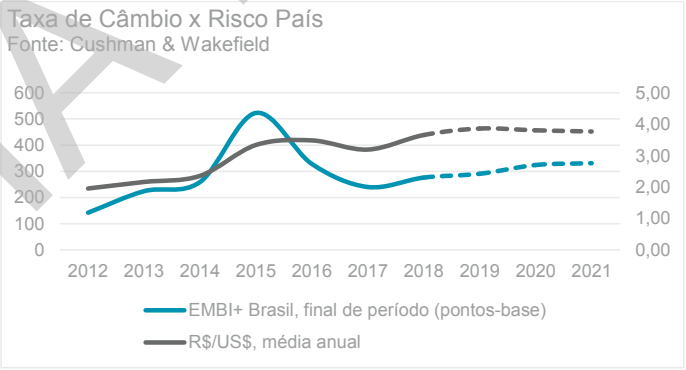


Câmbio e risco-país

A cotação R$/US$ média do primeiro trimestre de 2019 foi de R$3,77 devido tanto a fatores internos como externos. Por fatores internos, entende-se a incerteza decorrente do processo de aprovação de reformas importantes para destravar a economia ainda neste ano, bem como os fatores externos, entende-se o aumento da taxa de juros americanas pelo Federal Reserve (Fed), e a guerra comercial entre Estados Unidos e China.

O índice de risco-Brasil calculado pelo JP Morgan atingiu 276 no final de 2018, e mesmo diante de um cenário cada vez mais incerto teve uma redução de 29 pontos, atingindo 247 no final de março de 2019.

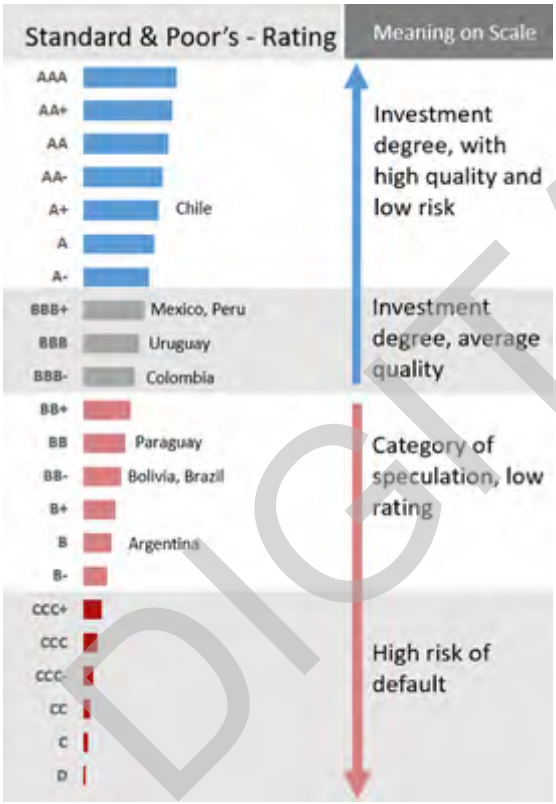
O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:



Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C



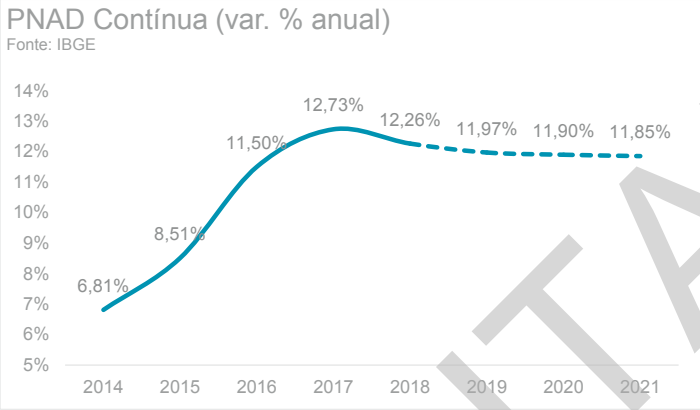
Mercado de trabalho

O mercado de trabalho apresentou em 2017, a maior taxa de desemprego já registrada (12,7%). Após este ápice a curva voltou a cair e o desemprego fechou 2018 em 12,2%. Porem contra as expectativas que foram construídas no início de 2019 de que a curva de desemprego continuasse a cair, o primeiro trimestre de 2019 fechou com uma taxa de 12,7% novamente, voltando aos patamares de 2017.

Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.

VIA DIGITAL

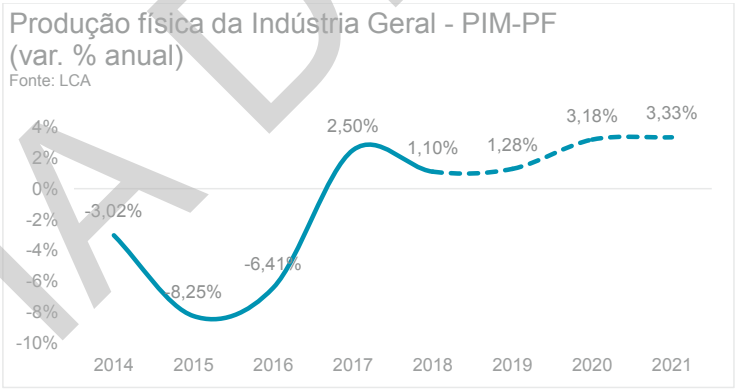
DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C



Atividade industrial

A atividade industrial é um dos principais indicadores relacionados à ocupação de galpões tanto no que se refere a produção como também a estocagem. A Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,1% em 2018.

No primeiro trimestre de 2019 a produção física apresentou um recuo de -2,2%. Porém as projeções para o final do ano ainda são de um crescimento em relação a 2018.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Projeções para a economia brasileira

Atividade Econômica

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PIB Real, %	0.5	-3.55	-3.31	1.06	1.11	1.06	2.49	2.88
Taxa de Desemprego, %	6.82	8.52	11.51	12.74	12.26	11.97	11.90	11.85
Empregos Brasil, #	152,714	-1,625,551	-1,371,363	-123,428	421,078	810,961	734,007	818,404
Empregos em Escritórios, #								
São Paulo	27,307	-35,588	-46,851	3,050	47,640	52,441	58,724	70,095
Rio de Janeiro	1,518	-34,311	-48,340	-12,304	2,374	9,259	10,959	16,493
Volume Varejo, %	2.23	-4.34	-6.25	2.09	2.28	2.51	4.90	4.75
Produção Industrial, %	-3.02	-8.24	-6.41	2.49	1.09	1.28	3.17	3,32
IPCA, %	6.41	10.67	6.29	2.95	3.75	4.01	3.96	4.05
IGP-M, %	3.69	10.54	7.17	-0.52	7.54	6.49	4.82	4.55
IPA-M, % (60%)	2.13	11.19	7.63	-2.54	9.42	7.81	5.25	4.52
IPC-M, % (30%)	6.77	10.23	6.26	3.13	4.12	4.10	4.04	4.19
INCC-M, % (10%)	6.74	7.22	6.34	4.03	3.97	4.03	4.01	5.84
SELIC, %	11.75	14.25	13.75	7	6.50	5.50	6.50	8.25
R$/US$ (fim de período)	2.66	3.9	3.26	3.31	3.87	3,80	3,78	3,78
EMBI+ Brasil (fim de período)	259	523	328	240	276	290	324	331

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (maio/19)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Mercado de São Paulo

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vem postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação do estado de São Paulo poderemos observar um aumento do volume de novas entregas para 2019.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. Em mercados com entregas excessivas o nível de absorção explica eventuais desequilíbrios no setor ou auxilia a prever o tempo em que os espaços recém-entregues serão ocupados. A diminuição de novo estoque e a absorção líquida positiva, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. O segundo trimestre de 2019 permaneceu demonstrando resultados condizentes com esse cenário. A absorção líquida do ano foi de 333,6 mil m² (2019YTD), ao passo que ocorreu a entrega de 248,7 mil m² até o fechamento desse período.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram deixados para trás nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como "*flight to quality*", ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos, e mesmo assim, as taxas de absorção líquida continuam baixas. As empresas têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade. A absorção bruta até o segundo trimestre de 2019 foi de 595 mil m².

A partir de agora, o setor só tem a se beneficiar, visto que juros e inflação regrediram bastante, impactando diretamente no emprego e no padrão de compras das empresas. Confiança, principal driver de expansão de crédito para consumo e investimentos empresariais, tem aumentado de maneira consistente, tendo em vista, sobretudo, o cenário de recuperação que vem se desenhando atualmente.

O mercado no entorno do imóvel

A cidade de São Paulo é o polo comercial do estado e é o submarket com maior número de habitantes (12.176.866 – 26.8% da população da unidade federativas), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geográfica e Estatísticas (IBGE) para 2018.



A capital do estado apresentou uma queda constante na taxa de vacância em todo o período analisado, indo de 13% em 2016 para 9,3% no segundo trimestre de 2019. A partir de 2017, a região registrou resultados positivos, que diminuíram a vacância. Além de não receber empreendimentos novos desde 2017, pois possui poucos terrenos disponíveis para construção e os que existem detém preços elevados. Até o segundo trimestre de 2019, a absorção líquida permaneceu positiva em 6,15 mil m² e a tendência é aumentar de forma menos expressiva até o final do ano.

Oferta e demanda

A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES (SEM ESCALA):



Fonte: Cushman & Wakefield

Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas pelos mesmos.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

No segundo trimestre de 2019, o mercado paulista registrou 11.496.776 m² construídos de condomínios logísticos. A Capital de São Paulo possui o quinto menor estoque (476.941 m² - o que equivale a 4,1% do estado). Apesar de possuir o Aeroporto de Congonhas, o município conta com diversas restrições ao tráfego de caminhões, o que dificulta as operações. Além do trânsito, que em horário de pico (apesar do rodízio de veículos) e em temporada de chuva, torna-se caótico. Outra causa provável que impede a construção de novos condomínios são os preços dos terrenos na cidade, que são muito altos devido a sua escassez. Atualmente a região conta com uma taxa de vacância de 9,3%, a menor média do mercado.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 1.113,60 e R$ 4.500,00/m², com áreas variando entre 1.218,00 m² e 4.400,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 19,44/m² até R$ 33,33/m² com áreas variando entre 1.732,00 m² e 18.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

A propriedade apresenta idade elevada, o que pode limitar a utilidade de alguns edifícios; porém, tem ampla área para uso e eventual expansão.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 61.013,00 m²;
- Acesso: Através da Rua Olympia Semeraro;
  O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidencias do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

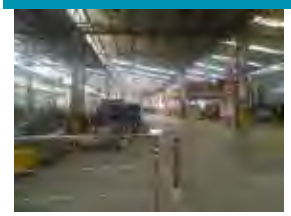
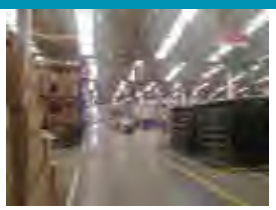
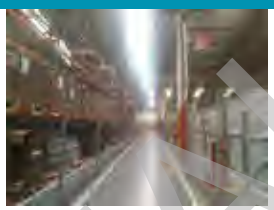
Descrição das construções e benfeitorias

APAs – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES		
		
Itens	Características	
Composição	APA 2 - Térreo + 2 pavimentos APA 3 - Térreo + 3 pavimentos	APA 2 - Térreo + 2 pavimentos APA 3 - Térreo + 3 pavimentos
Estrutura	Concreto armado	
Fachada	Alvenaria	
Esquadrias	Alumínio	
Cobertura	Telhas metálicas	
Circulação Vertical	Escadas e elevadores de carga	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores e sprinklers	
Segurança Patrimonial	Segurança privada	
Pé direito (m)	3,40	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto pintura látex	
Paredes	Pintura látex	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

GALPÕES – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

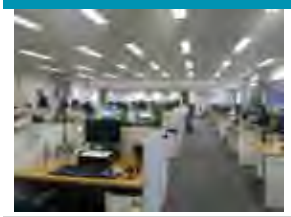
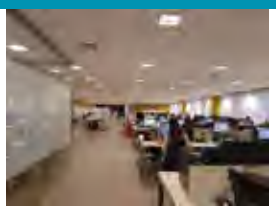
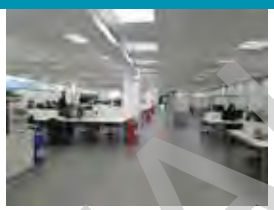




Itens	Características	
Composição	Depósito - Térreo + mezanino Pré-fabricado - Térreo + 2 pavimentos	Depósito - Térreo + mezanino Pré-fabricado - Térreo + 2 pavimentos
Estrutura	Concreto e metálica	
Fachada	Tijolo	
Esquadrias	Alumínio	
Cobertura	Telhas metálicas	
Circulação Vertical	Escadas	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores	
Segurança Patrimonial	Segurança privada	
Pé direito (m)	De 6,00 a 10,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto pintura látex	
Paredes	Pintura látex	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

ADMINISTRATIVO – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

Itens	Características	
Composição	Térreo + 4 pavimentos	Térreo + 4 pavimentos
Estrutura	Concreto armado	
Fachada	Alvenaria	
Esquadrias	Alumínio	
Cobertura	Laje plana com impermeabilização	
Circulação Vertical	Escadas e elevadores	
Ar condicionado	Split	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores	
Segurança Patrimonial	Segurança privada	
Pé direito (m)	De 2,50 a 3,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Piso laminado salas e cerâmico banheiros	
Paredes	Pintura látex	
Forros	Mineral	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	61.013,00	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
APA 2 - Térreo	1.453,09	
APA 2 - 1º e 2º pavimento	3.414,16	
APA 3 - Térreo	685,21	
APA 3 - 1º, 2º e 3º pavimento	8.808,45	
Galpão Depósito - Térreo	16.423,07	
Galpão Depósito - Mezanino	271,57	
Galpão Pré Fabricado - Térreo	8.945,17	
Galpão Pré Fabricado - 1º e 2º pavimento	2.052,36	
Prédio Restaurante - Térreo	1.357,00	
Prédio Restaurante - 1º pavimento	1.029,00	
Depósito de Materiais Desativados	226,99	
Sala de Caldeira	25,31	
Caixas d'água elevadas	26,40	
Portarias	299,09	
Vestiários	67,23	Projeto de implantação
Guarita	6,76	
Depósito de Materiais de Construção	64,92	
Oficina de Autos	96,73	
Serralheria	50,15	
Central de Gás	80,41	
Áreas de Inservíveis	647,19	
Docas 1 e 2	288,09	
Balança Rodoviária	54,00	
Prédio Administrativo	836,58	
Prédio Administrativo	2.550,00	
Subestação	56,00	
Reservatório Óleo Diesel	30,00	
Entrada de Gás Natural	9,50	
Estação de Tratamento de Efluentes Químicos	454,73	
Serviços Auxiliares	643,30	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**50.952,46**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

WA DIGITAL

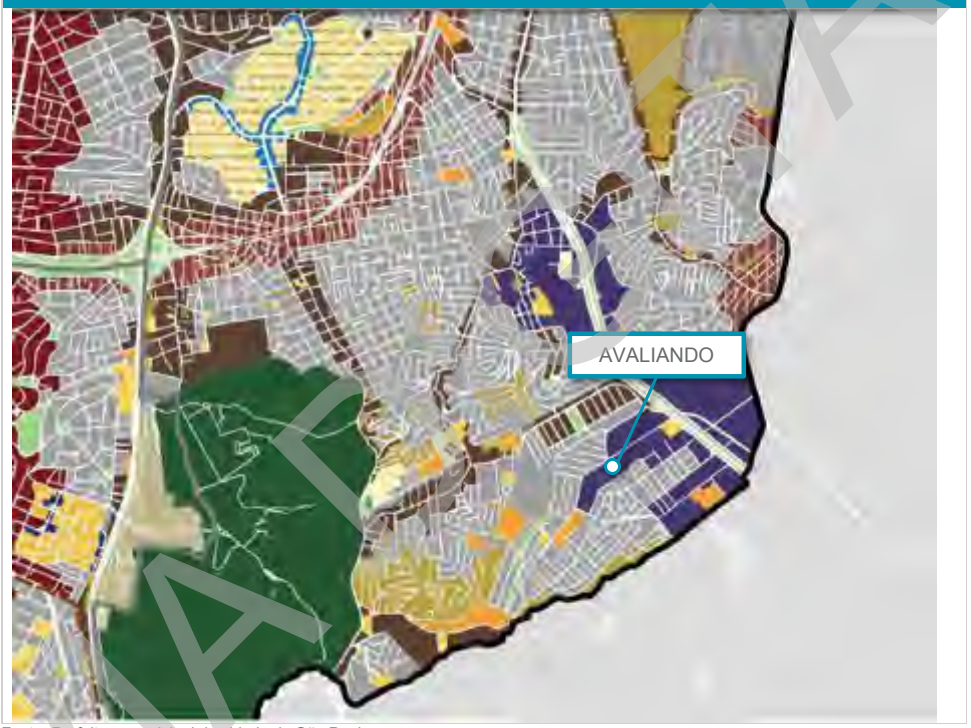
DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo são determinadas pela Lei 16.402/16.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **Zona Predominantemente Industrial 1** (**ZPI-1**).

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura municipal da cidade de São Paulo

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

VAL FINAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à Zona Predominantemente Industrial 1 (ZPI-1)

Usos:

Predominantemente industrial.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,01; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,50, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 1,50 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura de São Paulo.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização." (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis." (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos." (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, com base no Valor de Mercado para Locação determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para determinação do **Valor de Mercado para Venda**. Para aferição do valor optamos pelo "Método Evolutivo".

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando}\right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

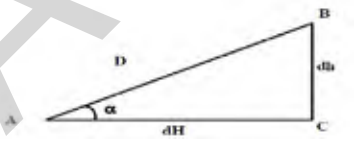
TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Necessitando de reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre necessitando de reparos simples a importantes
c	Regular	g	Necessitando de reparos importantes
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	h	Entre necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
		i	Edificação sem valor

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação** :

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE	
EDIFÍCIO	WHIRLPOOL
Valor Unitário (R$/m²)	18,42
Área CONSTRUÍDA	50.952,46
Valor de Mercado para Locação (R$)	**938.525,66**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**939.000,00**

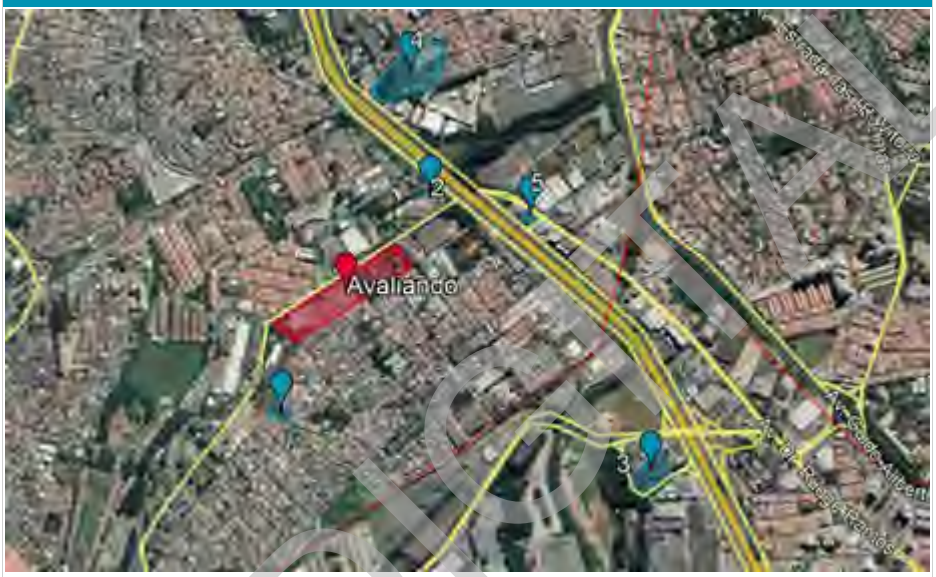
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Carlos Liviero, São Paulo/SP, distante aproximadamente 500 m do avaliando, possui 1.732,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 28,87/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 22,42/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua Gós Raposo, 1550 - São Paulo/SP, distante aproximadamente 500 m do avaliando, possui 14.400,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 20,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 15,74/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida do Taboão, s/n - São Bernardo do Campo/SP, distante aproximadamente 500 m do avaliando, possui 3.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 33,33/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 21,27/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Professor Zeferino vaz, s/n - São Paulo/SP, distante aproximadamente 1,30 km do avaliando, possui 18.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 19,44/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 17,84/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Via Anchieta – São Paulo/SP, distante aproximadamente 500 m do avaliando, possui 18.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 20,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 14,83/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO									
	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Whirlpool S.A. Rua Olímpia Semeraro, 381, 675 e 737 - São Paulo/SP 04183-901	61.013,00	50.952,46	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS								
1	Avenida Carlos Liviero, São Paulo/SP	0,00	1.732,00	50.000,00	28,87	Imper Administração Predial Ltda Epp	Joyce	(11) 2149-1111 (11) 99400-1394
2	Rua Gós Raposo, 1550 - São Paulo/SP	26.000,00	14.400,00	288.000,00	20,00	Costa & Nascimento Consultoria de Imóveis S/S Ltda	Ivan	(11) 3437-5888 (11) 94390-8771
3	Avenida do Taboão, s/n - São Bernardo do Campo/SP	11.000,00	3.000,00	100.000,00	33,33	Costa&Nascimento	Ivan	(11) 34375888
4	Rua Professor Zeferino vaz, s/n - São Paulo/SP	33.000,00	18.000,00	350.000,00	19,44	Paulobio Imóveis	Alex	(11)45161666
5	Via Anchieta, São Paulo/SP	3.385,00	3.000,00	60.000,00	20,00	Curcia Imóveis	Marcela/José Brito	(11)2614 0714

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO		VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-	
COMPARATIVOS									
1	0,80	1,06 Pior	0,91 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar		22,42	22,42	0,97
2	0,80	1,00 Similar	0,98 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar		15,74	15,74	0,98
3	0,80	0,94 Melhor	0,91 Melhor	0,94 Melhor	1,00 Similar		21,27	21,27	0,80
4	0,80	0,94 Melhor	1,12 Pior	0,94 Melhor	1,15 Pior		17,84	17,84	1,15
5	0,80	1,00 Similar	0,98 Melhor	0,94 Melhor	1,00 Similar		14,83	14,83	0,93
						Média	**18,42**	**18,42**	

VIA DIGITAL

1221

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

TRATAMENTO DE AMOSTRA - WHIRLPOOL			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 24,33			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	23,95	Limite Superior	20,71
Limite Inferior (-30%)	12,89	Limite Inferior	16,13
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	25%
		Desvio Padrão	3,33
		Distri. "t" Student	1,53
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**18,42**	Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,18
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**18,42**
		Valor de Mercado para Locação(R$)	**938.525,66**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O Método Evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do Valor de Mercado para Venda do terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R$/ m²)	1.225,26
Área Total(m²)	61.013,00
Valor de Mercado para Venda (R$)	**74.757.074,45**

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida do Taboão, 590 - São Bernando do Campo /SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 4.400,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZER 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 4.500,00/m². O preço ajustado é R$ 1.534,00/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Melhor



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Helvetia, São Bernardo do Campo/SP, distante aproximadamente 1,40 km do avaliando, possui 1.500,00 m² de área total. A área construída é de 312,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUD 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 2.433,33/m². O preço ajustado é R$ 1.213,34/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C



Amostra Nº 3

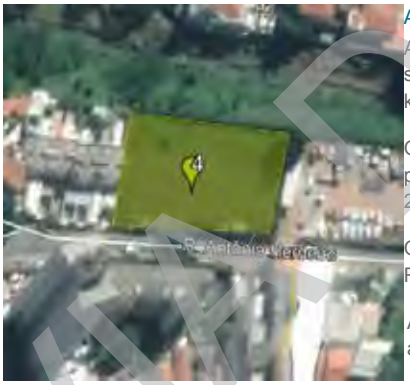
A propriedade localiza-se na Avenida Guido Aliberti, São Caetano do Sul/SP, distante aproximadamente 1,30 km do avaliando, possui 1.218,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Z-2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,30.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.806,24/m². O preço ajustado é R$ 1.115,87/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Antônio Herdeiro , s/n - São Paulo/SP, distante aproximadamente 1,30 km do avaliando, possui 1.790,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZM e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.620,11/m². O preço ajustado é R$ 1.139,14/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua Brigadeiro Amílcar Veloso Pederneiras, 318 - São Paulo/SP, distante aproximadamente 1,65 km do avaliando, possui 3.345,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZM e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.113,60/m². O preço ajustado é R$ 1.123,97/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO										
	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	INFORMANTE	TELEFONE
A	Whirlpool S.A. Rua Olímpia Semeraro, 381, 675 e 737 - São Paulo/SP 04183-901	61.013,00	50.952,46	Zpi-1	-	-		-	-	-
COMPARATIVOS										
1	Avenida do Taboão, 590 - São Bernando do Campo /SP	4.400,00	0,00	ZER 1	Oferta	19.800.000,00	0,00	4.500,00	Costa&Nascimento	(11) 3437 5888 / (11) 94390 8771
2	Avenida Helvetia, São Bernardo do Campo/SP	1.500,00	312,00	ZUD 1	Oferta	3.650.000,00	357.673,46	2.194,88	ATTITUDE IMÓVEIS	(11) 43369900
3	Avenida Guido Aliberti, São Caetano do Sul/SP	1.218,00		Z-2	Oferta	2.200.000,00	0,00	1.806,24	NEWCORE	(11) 98925-1160
4	Rua Antônio Herdeiro , s/n - São Paulo/SP	1.790,00	0,00	ZM	Oferta	2.900.000,00	0,00	1.620,11	Adimari Imóveis	(11) 3774-2424
5	Rua Brigadeiro Amílcar Veloso Pederneiras, 318 - São Paulo/SP	3.345,00	0,00	ZM	Oferta	3.725.000,00	0,00	1.113,60	ESCODELAR INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA	(11) 24761887

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,85	0,94 Melhor	0,72 Menor	0,80 Melhor	1,00 Similar	0,94 Melhor	1.534,00	1.534,00	0,40
2	0,90	1,00 Similar	0,63 Menor	1,14 Pior	1,00 Similar	0,84 Melhor	1.213,34	1.213,34	0,61
3	0,90	0,94 Melhor	0,61 Menor	1,07 Pior	1,00 Similar	1,07 Pior	1.115,87	1.115,87	0,69
4	0,90	1,06 Pior	0,64 Menor	1,14 Pior	1,05 Pior	0,89 Melhor	1.139,14	1.139,14	0,78
5	0,90	1,06 Pior	0,70 Menor	1,23 Pior	1,25 Pior	0,89 Melhor	1.123,97	1.123,97	1,12
						Média	**1.225,26**	**1.225,26**	

VIA DIGITAL

1229

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 2.246,97			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	1.592,84	Limite Superior	1.346,53
Limite Inferior (-30%)	857,69	Limite Inferior	1.104,00
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
		Desvio Padrão	176,85
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,14
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**1.225,26**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**1.225,26**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**74.757.074,45**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Determinação do Valor das Construção

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,85 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, com um desconto de 15% para atribuir liquidez, tendo em vista o aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas. As especificações técnicas e estado de conservação também foram levadas em consideração.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Whirlpool S.A. Rua Olimpia Semeraro, 381, 675 e 737 - São Paulo/SP 04183-901	61.013,00	1.225,26	74.757.074,45

CONSTRUÇÕES

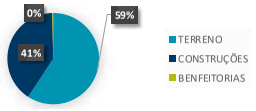
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JUNHO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
APA 2 - Térreo	1.453,09	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	a	70,00	1,00	0,79	1.233.804,19	970.021,89
APA 2 - 1º e 2º pavimento	3.414,16	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	d	70,00	1,00	0,74	2.898.929,11	2.141.671,35
APA 3 - Térreo	685,21	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	d	70,00	1,00	0,74	581.804,96	429.825,97
APA 3 - 1º, 2º e 3º pavimento	8.808,45	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	d	70,00	1,00	0,74	7.479.166,81	5.525.460,14
Galpão Depósito - Térreo	16.423,07	2.2.2 Galpão SimplesL.SUP.	1,27	1.415,15	1.794,41	27,00	d	60,00	1,00	0,70	29.469.724,32	20.493.096,00
Galpão Depósito - Mezanino	271,57	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	d	70,00	1,00	0,74	230.587,37	170.353,38
Galpão Pré Fabricado - Térreo	8.945,17	2.2.2 Galpão SimplesL.SUP.	1,27	1.415,15	1.794,41	27,00	d	60,00	1,00	0,70	16.051.304,29	11.161.995,14
Galpão Pré Fabricado - 1º e 2º pavimento	2.052,36	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	d	70,00	1,00	0,74	1.742.638,35	1.287.426,66
Prédio Restaurante - Térreo	1.357,00	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	c	70,00	1,00	0,77	1.152.215,13	888.855,32
Prédio Restaurante - 1º pavimento	1.029,00	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	c	70,00	1,00	0,77	873.713,61	674.010,41
Depósito de Materiais Desativados	226,99	3.1.2 Cobertura MédioL.INF.	0,23	1.415,15	324,07	9,00	d	20,00	1,00	0,66	73.560,50	48.352,73
Sala de Caldeira	25,31	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	d	70,00	1,00	0,74	21.490,47	15.876,73
Caixas d'água elevadas	26,40	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	d	70,00	1,00	0,74	22.415,98	16.560,48
Portarias	299,09	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	c	70,00	1,00	0,77	253.954,33	195.908,43
Vestiários	67,23	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	c	70,00	1,00	0,77	57.084,32	44.036,66
Guarita	6,76	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	c	70,00	1,00	0,77	5.739,85	4.427,90
Depósito de Materiais de Construção	64,92	2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA	0,61	1.415,15	861,83	27,00	c	60,00	1,00	0,73	55.949,77	40.586,92
Oficina de Autos	96,73	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	d	70,00	1,00	0,74	82.132,48	60.677,84
Serralheria	50,15	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.415,15	1.514,21	27,00	d	70,00	1,00	0,74	75.937,66	56.101,23
Central de Gás	80,41	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.415,15	1.514,21	27,00	d	70,00	1,00	0,74	121.757,67	89.952,15
Áreas de Inserviveis	647,19	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	d	70,00	1,00	0,74	549.522,56	405.976,37
Docas 1 e 2	288,09	2.2.2 Galpão SimplesL.SUP.	1,27	1.415,15	1.794,41	27,00	d	60,00	1,00	0,70	516.951,63	359.485,53
Balança Rodoviária	54,00	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	d	70,00	1,00	0,74	45.850,86	33.873,71
Prédio Administrativo	836,58	2.1.2.2 Escritório Simples c/ ElevadorMÉDIA	1,41	1.415,15	1.995,36	27,00	c	70,00	1,00	0,77	1.669.279,52	1.287.735,21
Prédio Administrativo	2.550,00	2.1.2.2 Escritório Simples c/ ElevadorMÉDIA	1,41	1.415,15	1.995,36	27,00	c	70,00	1,00	0,77	5.088.171,83	3.925.177,24
Subestação	56,00	1.2.3 Casa EconômicoL.INF.	0,92	1.415,15	1.300,52	27,00	d	70,00	1,00	0,74	72.829,28	53.804,83
Reservatório Óleo Diesel	30,00	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	d	70,00	1,00	0,74	25.472,70	18.818,73
Entrada de Gás Natural	9,50	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	d	70,00	1,00	0,74	8.066,36	5.959,26
Estação de Tratamento de Efluentes Químicos	454,73	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	d	70,00	1,00	0,74	386.106,70	285.247,97
Serviços Auxiliareas	643,30	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.415,15	849,09	27,00	d	70,00	1,00	0,74	546.219,60	403.536,21
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	50.952,46										71.392.382,18	51.094.800,00

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Pavimentação concreto	m²	2.184,45	236,65	27,00	c	50,00	1,00	0,57	516.950,09	294.391,79
Pavimentação asfática	m²	12.224,02	68,65	27,00	c	30,00	1,00	0,14	839.178,97	118.614,59
Pavimentação intertravada	m²	1.615,72	97,02	27,00	c	30,00	1,00	0,14	156.757,15	22.157,00
VALOR DAS BENFEITORIAS									1.512.886,22	435.163,38



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	126.287.037,83
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	**0,85**
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	107.344.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	**2.107,00**
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	**1.759,00**

Em resumo, conforme pode ser observado acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando, considerando o **Método Evolutivo**, é de R$ 107.344.000,00 (Cento e Sete Milhões Trezentos e Quarenta e Quatro Mil Reais).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Método da Capitalização da renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 12 anos, tendo em vista uma as finalidades do laudo: "determinação de valor justo para operação de mercado de capitais e constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM", sendo esse período necessário para integrar o estudo de viabilidade do FII, no qual foi utilizado o fluxo de caixa resultante deste estudo.

Galpão

Na avaliação do galpão em questão foi utilizado um período de análise de 12 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em agosto de 2019 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de São Paulo e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Vigente: R$ 800.382,77, conforme *Rent Roll* fornecido pelo cliente;
- Prazo de Contrato: Total de 12 anos;
- Área Equivalente: 50.952,46m², conforme Quadro de Área Equivalente do Item construções;
- IPTU: Custo anual de R$ 1.312.614,70 (conforme guia fornecida pelo cliente, pertinente ao exercício de 2019);
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi arbitrado com base nas projeções históricas apresentadas, incorporando-se alguns conceitos para adequar a forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- No fluxo de caixa aplicamos a taxa de inflação de acordo com índice IPCA;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 50%;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 28 de junho de 2019 uma taxa de CAPM Real de 9,42% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
8,01%	9,42%	10,83%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 7,50% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 12º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 13º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos utilizamos a projeção da taxa de inflação do LCA Consultores. As taxas mencionadas acima representam retorno real.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- CAPEX de investimento;
- IPTU (Reembolsável);
- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.

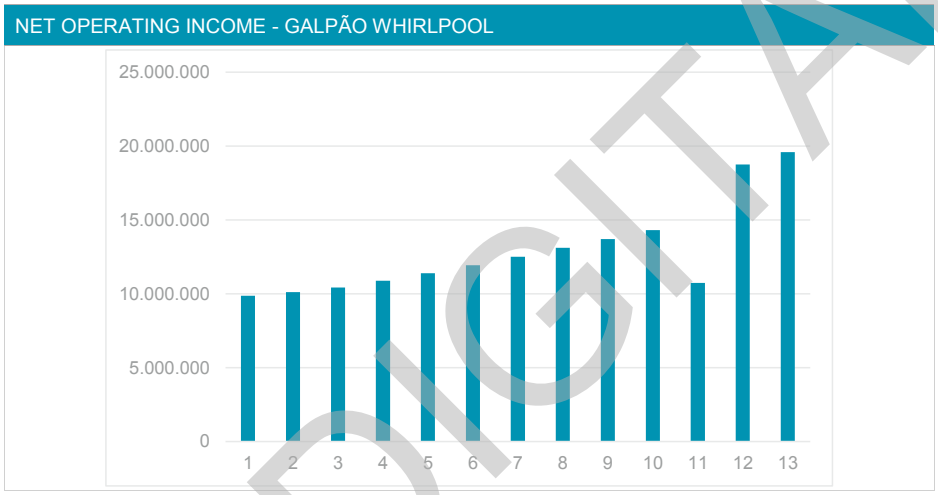
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão Whirlpool é de R$ 9.860.445,00, e de R$ 18.748.286,00 para o 12º ano. Os resultados do ano 11 da análise é onde incide o vencimento do contrato existente, considerando 50% de chance de renovação do contrato.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

For the Years Ending	Forecast Year 1 jul-2020	Forecast Year 2 jul-2021	Forecast Year 3 jul-2022	Forecast Year 4 jul-2023	Forecast Year 5 jul-2024	Forecast Year 6 jul-2025	Forecast Year 7 jul-2026	Forecast Year 8 jul-2027	Forecast Year 9 jul-2028	Forecast Year 10 jul-2029	Forecast Year 11 jul-2030	Forecast Year 12 jul-2031	Forecast Year 13 jul-2032	Forecast Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	9.960.445	9.960.445	9.960.445	9.960.445	9.960.445	9.960.445	9.960.445	9.960.445	9.960.445	9.960.445	14.753.828	18.920.940	18.920.940	152.200.157
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-5.391.451	0	0	-5.391.451
Scheduled Base Rent	9.960.445	9.960.445	9.960.445	9.960.445	9.960.445	9.960.445	9.960.445	9.960.445	9.960.445	9.960.445	9.362.377	18.920.940	18.920.940	146.808.707
CPI Increases	0	259.636	668.901	1.126.671	1.635.824	2.175.800	2.748.348	3.347.714	3.948.879	4.553.775	2.295.953	205.765	1.037.777	24.005.043
Total Rental Revenue	9.960.445	10.220.081	10.629.346	11.087.116	11.596.269	12.136.245	12.708.793	13.308.159	13.909.324	14.514.220	11.658.330	19.126.705	19.958.717	170.813.750
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	1.312.615	1.377.458	1.450.188	1.530.238	1.614.554	1.704.969	1.799.595	1.894.794	1.992.565	2.095.979	1.576.822	2.320.069	2.440.945	23.110.790
Total Other Tenant Revenue	1.312.615	1.377.458	1.450.188	1.530.238	1.614.554	1.704.969	1.799.595	1.894.794	1.992.565	2.095.979	1.576.822	2.320.069	2.440.945	23.110.790
Total Tenant Revenue	11.273.060	11.597.538	12.079.533	12.617.354	13.210.823	13.841.214	14.508.388	15.202.953	15.901.889	16.610.199	13.235.152	21.446.774	22.399.662	193.924.539
Potential Gross Revenue	11.273.060	11.597.538	12.079.533	12.617.354	13.210.823	13.841.214	14.508.388	15.202.953	15.901.889	16.610.199	13.235.152	21.446.774	22.399.662	193.924.539
Effective Gross Revenue	11.273.060	11.597.538	12.079.533	12.617.354	13.210.823	13.841.214	14.508.388	15.202.953	15.901.889	16.610.199	13.235.152	21.446.774	22.399.662	193.924.539
Operating Expenses														
CAPEX	100.000	104.940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	204.940
IPTU	1.312.615	1.377.458	1.450.188	1.530.238	1.614.554	1.704.969	1.799.595	1.894.794	1.992.565	2.095.979	2.205.179	2.320.069	2.440.945	23.739.147
FRA	0	0	199.209	199.209	199.209	199.209	199.209	199.209	199.209	199.209	295.077	378.419	378.419	2.645.585
Total Operating Expenses	1.412.615	1.482.398	1.649.397	1.729.447	1.813.763	1.904.178	1.998.804	2.094.002	2.191.774	2.295.188	2.500.256	2.698.488	2.819.364	26.589.673
Net Operating Income	9.860.445	10.115.141	10.430.137	10.887.907	11.397.060	11.937.036	12.509.584	13.108.950	13.710.115	14.315.011	10.734.896	18.748.286	19.580.298	167.334.867
Leasing Costs														
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.576.745	0	0	1.576.745
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.576.745	0	0	1.576.745
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.576.745	0	0	1.576.745
Cash Flow Before Debt Service	9.860.445	10.115.141	10.430.137	10.887.907	11.397.060	11.937.036	12.509.584	13.108.950	13.710.115	14.315.011	9.158.151	18.748.286	19.580.298	165.758.122
Cash Flow Available for Distribution	9.860.445	10.115.141	10.430.137	10.887.907	11.397.060	11.937.036	12.509.584	13.108.950	13.710.115	14.315.011	9.158.151	18.748.286	19.580.298	165.758.122

VIA DIGITAL

1238

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo:	ago-19	
Data Final do Fluxo:	jul-31	
Período do Fluxo:	12	anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:		

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
0,76	0,89	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86

Inflação nas Receitas e Despesas:

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
3,91	4,05	4,43	4,67	4,65	4,75	4,70	4,43	4,31	4,33	4,35

PREMISSAS DE CONTRATO		
Tipo do contrato	Atípico	
Comissão de Locação:	1	Mês de aluguel – para espaços vagos
Valor de Locação:	R$ 800.382,77	R$/mês
Área Privativa Total (m²)	50.952,46	m²
Receita Bruta Potencial 1º ano:	R$ 9.960.445,00	
PIS/COFINS	-	FII é isento de tributação
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO		
Premissas de Mercado		
Probabilidade de Renovação:	50,00%	
Aluguel da Renovação:	R$ 18,67	p/m²
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	6	meses
Comissão de Locação na Renovação:	1	mês de locação
DESPESAS		
IPTU:	R$ 1.312.614,70	p/m² privativo
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	2,00%	% Receita Base de Locação Programada
CAPEX:	R$ 120.000,00	pagos ao longo de 2 anos
PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto:	7,50%	ao ano
	0,60%	ao mês
Taxa de Capitalização	8,75%	ao ano
	0,70%	ao mês
Ano de Capitalização	2032	
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	
RESULTADOS		
VPL - Valor Presente Líquido:	128.708.773	R$
VPL/ÁREA:	2.526	R$/m² de Área privativa

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (30%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN).”

Valor de Liquidação Forçada[2]

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1+i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 18 meses (atratividade alta) para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 10,00% a.a., com base na Selic atual (6,50% a.a.) e um risco adicional devido às condições do imóvel de 3,50% a.a. (atratividade alta).

Como pode ser observado, o desconto em relação ao **Valor de Mercado para Venda** é de 13,32%.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	128.708.773,00
Período de Exposição (anos)	1,50
Desconto (% a.a)	10,00%
Valor de Liquidação forçada (R$)	**111.562.727,24**
Valor de Liquidação forçada (R$)	**111.563.000,00**

[2] Referências de tempo de exposição a mercado e spread de risco obtidas do Boletim Técnico Btec - 2016/005 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia): “Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos”.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 22 de julho de 2019:

Whirlpool S.A. Rua Olímpia Semeraro, 381, 675 e 737 - São Paulo/SP 04183-901

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 128.709.000,00 (Cento e Vinte e Oito Milhões Setecentos e Nove Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 2.526,06

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R$ 111.563.000,00 (Cento e Onze Milhões Quinhentos e Sessenta e Três Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 2.518,80

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos cinco classificações: Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo”, duas para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” (cálculo valor de terreno e valor de locação), uma para o cálculo das construções através do “Método da Quantificação de Custo” e outra para o cálculo do valor do imóvel através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU I” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMATÓRIA			**7**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU I**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		19,79%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

Comparativo de Locação de Galpão

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		24,83%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Método da Quantificação de Custo

Para o "Método da Quantificação de Custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Método Evolutivo

Para o "Método Evolutivo", o presente trabalho é classificado como "GRAU I" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau I de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	1
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**5**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU I**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU I" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Sintética da conjuntura	1
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**14**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Premissas e “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- A inspeção da propriedade objeto deste laudo foi realizada pela Consultora Raissa Guimarães;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

DocuSigned by: Raissa Guimarães 7226A28E26654C5...

Raissa Guimarães
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: Danielly Melo CDA5BF93C8334DE...

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by: William Gil 0E5F56EAC568434...

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocYouSigned by: Rogerio Cerreti 3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

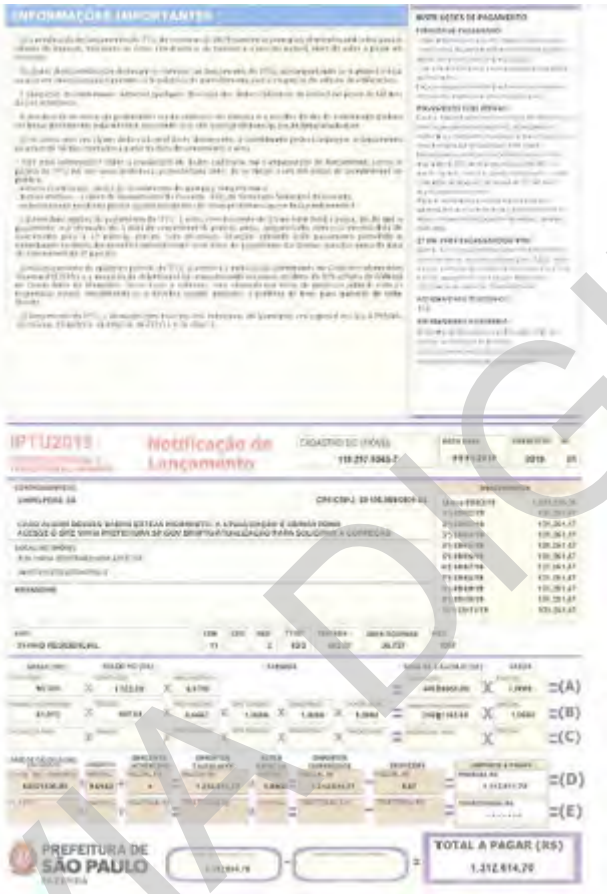
Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Anexo A: Documentação Recebida

- IPTU:



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

- Matrícula:



14º Registro de Imóveis

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil,
CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — VIº CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 11 de Agosto de 19[illegible]

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C



14º Registro de Imóveis

14º RI 00017167

99.114 | 01

CERTIDÃO.-

CERTIDÃO, conforme CND nº 169.884 de 17 de setembro de 1.998, - que fica arquivada neste Cartório.-

O Escr. Autº. (Liliana Asteriano Costa)

Nr.1, em 22 de junho de 1.991.

Do requerimento de 17 de junho de 1.991 e da certidão negativa 83.762/91-4, de 03 de junho de 1.991, expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifico-se que o prédio nº 719 da Rua Olympia Severeiro é lançado atualmente pelos nrs. 381, 679 e 713.

O Escr. Autº. (Liliana Asteriano Costa)

Nr.2, em 22 de junho de 1.991.

Do requerimento de 17 de junho de 1.991, e da certidão negativa 383.762/91-4 de 03 de junho de 1.991, expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, o imóvel desta matrícula é lançado atualmente pelo contribuinte sob nº 359.297.0045-7.

O Escr. Autº. (Liliana Asteriano Costa)

Nr.3, em 07 de novembro de 1.994.

Do instrumento particular de 27 de junho de 1.994, da Ata da Reunião do Conselho de Administração, realizada em 28 de abril de 1.994, na Junta Comercial deste Estado, Atas das Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária, realizadas em 25 de abril de 1.994, registradas na Junta Comercial deste Estado, respectivamente em 29 de abril de 1.994 sob nº 94.701/94-9 e 94.700/94-1, Laudo de avaliação de 25 de abril de 1.994, verifica-se que SEMPRE S/A. Imobiliária CGC. sob nº 61.364.723/0001-55, transferiu por incorporação ao patrimônio da MULTIBRAS S/A ELETRO-ELETRÔNICA, CGC. nº 59.105.999/0001-84, com sede nesta Capital, à Avenida das Nações Unidas nº 17.739, pelo valor de CR$5.799.607.708, o imóvel desta matrícula.

O Escr. Autº. (Rosmeris Scaquetti).

-continua no Selo nº 02-

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

14º Registro de Imóveis



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 19 de setembro de 2.001.

Av.5/84.158, em 19 de setembro de 2.001

Conforme Ofício 038AR/DRO/SRC nº 020/01 da Delegacia da Receita Federal em São Bernardo do Campo/SP, protocolo sob nº 36/858, o imóvel desta matrícula, de propriedade de MULTIBRAS S/A - ELETRODOMÉSTICOS, CNPJ nº 59.105.999/0828-34, foi arrolado desde 17 de agosto de 2001, nos termos do parágrafo 1º do artigo 64 da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997.

O Escr. Aut.º (Geraldo José Derrico)

R.6/84.158, em 09 de abril de 2002
CNJUS - PENHORA

Conforme se verifica do mandado judicial nº 807/02 de 04 de abril de 2002, expedido pelo Juízo Federal da 2ª Vara de Execuções Fiscais, desta Capital, extraído dos autos de Execução Fiscal nº 2000.61.82.057581-8, movida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS, contra MULTIBRAS S/A ELETRODOMÉSTICOS, CNPJ nº 59.105.999/0828-34, e outros, o imóvel desta matrícula, foi penhorado, nos termos do auto de penhora, depósito e intimação de 04 de abril de 2002, tomando-se indisponível nos termos do artigo 53 § 1º da Lei 8.212 de 24 de julho de 1991, para cobrança da dívida de R$3.816.369,42 (cinco milhões, oitocentos e dezessete mil, oitocentos e sessenta e nove reais e quarenta e dois centavos). Depositário: Sra. ZAHEH Cia MALARDO CARMIGNANI, brasileira, casada, advogada, OAB nº 108.365/SP, CPF nº 132.795.188-11, com endereço nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, 12.995, 32º andar. Juiz de Fora: Dr. CELSO BELMIRO.

O Escr. Aut.º (Geraldo José Derrico)

Av.7/84.158, em 03 de dezembro de 2.002

Conforme se verifica do ofício nº SECAT/DRF/SBC/000/04 emitido pela Delegacia da Receita Federal em São Bernardo do Campo/SP – Serviço de Controle e Acompanhamento Tributário – SECAT, em 22 de janeiro de 2004, (processo administrativo nº 10920.002078/97-93), o imóvel desta matrícula, de propriedade da MULTIBRAS S/A ELETRODOMÉSTICOS, CNPJ/MF nº 59.105.999/0001-66, foi arrolado, nos termos do parágrafo 5º, do artigo 64, da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997, sendo que a alteração, transferência ou cessão de imóvel desta matrícula, deverá ser comunicada à Delegacia da Receita Federal em São Bernardo do Campo/SP.

O Escr. Aut.º (Geraldo José Derrico)

AV.8/84.158, em 24 de julho de 2.006

- continua no verso -

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C



14º Registro de Imóveis

14º RI 00017167

85.195 | 02 | - continuação -

A vista do requerimento de 20 de junho de 2006 e da ata das assembléias geral ordinária e extraordinária realizadas em 28 de abril de 2006, registrada sob nº 123.954/06-1 na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, em 11 de maio de 2006, publicada no Diário Oficial Empresarial em 05 de maio de 2006, apresentada em cópia autenticada pelo 13º Tabelião de Notas desta Capital, fica constar que MULTIBRAS S/A ELETRODOMÉSTICOS passou a denominar-se WHIRLPOOL S/A.

O Escr. Aut[illegible] (Daniel Luiz Rodrigues Júnior)

Av.84R/85.195, em 06 de janeiro de 2.007.

Conforme ofício DERAT-SPO/DICAT/GIAB nº 2969/2006 expedido em 27 de novembro de 2006 pela Delegacia da Receita Federal de Administração Tributária/Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário – DICAT/SP, referente ao processo de arrolamento de bens nº 10880.002217/2002-46 e da relação de bens e direitos em nome do sujeito passivo MULTIBRAS S/A ELETRODOMÉSTICOS, CNPJ nº 59.105.999/0828-04, o imóvel desta matrícula fiel arrolado nos termos do parágrafo 5º do art. 64 da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997 e que de acordo com a referida Lei, na ocorrência de alienação, transferência ou oneração do imóvel, deverá ser comunicado à referida Delegacia da Receita Federal no prazo de 48 horas.

O Escr. Aut[illegible] (Paulo Fernando de Mello Pena)

Av.[illegible]/85.195, em 13 de setembro de 2.007.

À vista do ofício DERAT-SPO/DICAT/GIAB nº 2877/2007, expedido em 31 de agosto de 2007 pela Delegacia da Receita Federal do Brasil de Administração Tributária – DERAT/Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário – DICAT, referente ao processo nº 10880.002217/2002-46 em nome de MULTIBRAS S/A ELETRODOMÉSTICOS, CNPJ nº 59.105.999/0828-04, fica averbar o cancelamento do arrolamento que se refere a Av.9, em cumprimento a Ação Ordem de Intimação/Qualidade nº 1976 de 10 de abril de 2007 e o Ato Declaratório Interpretativo RFB nº 09, de 05 de junho de 2007, combinado com o art. 2º da IN 264/2002.

O Escr. Aut[illegible] (Fábio Cristiano Francisco)

Av.11/85.195, em 10 de outubro de 2.008.

À vista do mandado nº 089/08 de 18 de janeiro de 2008, expedido pela 8ª Vara Federal de Execuções Fiscais desta Capital, extraído dos autos nº 2000.61.82.017810-0 da ação de execução fiscal, movida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS em face de MULTIBRAS S/A ELETRODOMÉSTICOS e outros, fica averbar a

- continua na ficha nº 03 -

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C



14º Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

São Paulo, 30 de outubro de 2009.

O Escr. Aut. (Victor de Santos)

Av.12/99.198, em 04 de dezembro de 2.008.

O Escr. Aut. (Geraldo José Bertoni)

R.13/99.198, em 06 de março de 2.009.
ONUS - HIPOTECA JUDICIAL.

O Escr. Aut. (Fábio Cristiano Francoulis).

O Oficial

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C



14º Registro de Imóveis

14º RI 00017167

89/198 | 03 – continuação –

Av.15/89.198, em 25 de outubro de 2.012.

A vista do mandado de 20 de abril de 2012, expedido pelo Juízo de Direito da 20ª Vara Cível desta Capital, extraído dos autos nº 583.00.2001 [illegible] (antigo nº 54/71), da ação procedimento ordinário (em geral), movida pelo BANCO RAFRA S/A, em face de WHIRLPOOL S/A, faço constar o **cancelamento** da Hipoteca judicial a que se refere o R.13, nos termos da sentença proferida em 24 de fevereiro de 2012, transitada em julgado.

A Escr. Aut[illegible] (Flavia Fernandes Tambasco)

Av.16/89.198, em 24 de maio de 2.013.

A vista do ofício nº 696/2013 de 09 de maio de 2013, expedido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil desta Capital, referente ao processo nº 19515.72.4600/2012-71, de arrolamento de bens em nome do sujeito passivo WHIRLPOOL S/A, CNPJ nº 59.105.999/0001-86, faço constar que os imóveis desta e da matrícula nº 22.449, **foram arrolados** nos termos do parágrafo 2º do art. 64 da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997 e de acordo com o citado provento legal, na ocorrência de alienação, inconstitucional ou transação dos imóveis, deverá ser comunicada à referida Delegacia no prazo de 48 horas.

A Escr. Aut[illegible] (Sandra de Paiva Domingues Alves)

R.17/89.198, em 02 de janeiro de 2.018.
PROTOCOLO: 344.134 de 19/12/2017
TÍTULO: **VENDA E COMPRA.**

Por escritura de 14 de dezembro de 2017 do 14º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 5.026, pág. 289), WHIRLPOOL S/A, CNPJ nº 59.105.999/0001-86, com sede nesta Capital, na Assembléia das Nações Unidas nº 12.995, 2º, 3º, 31º e 32º andares, bairro da **BRESCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 21.870.570/0001-40, com sede nesta Capital, na Rua Hungria nº 620, 4º andar, conjuntos 42, Jardim Europa, a unidade desta matrícula, pelo valor de R$83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais). Consta da escritura que a vendedora apresentou a certidão positiva com efeitos de negativa de tributos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União (código de controle [illegible]).

O Escr. Aut[illegible] (Marcos Tadeu Lins de Queiroz Mallet)

Av.18/89.198, em 18 de janeiro de 2.018.

A vista do ofício do tenor[illegible] de 11 de janeiro de 2018 do 14º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 5040, págs. 95/TR), e do requerimento de 11 de janeiro de 2018, faço constar o **cancelamento** do arrolamento e que se refere o Av.2, nos termos do artigo [illegible] da Instrução

→ – continua na ficha nº 04 –

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C



14º Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

São Paulo, 18 de janeiro de 2.018.

Normativa nº 1.565, de 13 de maio de 2015, da RFB.

O Encr. Aut(ª): (Manoel Antonio de Albuquerque Ferreira).

Av.19/85.198, em 18 de janeiro de 2.018.

À vista dos termos, ato notarial e requerimentos, faço constar o **cancelamento** do arrolamento a que se refere o Av.18, nos termos do artigo 9º da Instrução Normativa nº 1.565, de 13 de maio de 2015, da RFB.

O Encr. Aut(ª): (Manoel Antonio de Albuquerque Ferreira).

R.20/85.198, em 23 de fevereiro de 2.018.
Prot.:3 - **LOCAÇÃO**.

Por instrumento particular de 14 de dezembro de 2017, BRESCO V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 21.920.579/0001-80, com sede nesta Capital, na Rua Gregório de Matos, 420, 4º andar, conjuntos 42, Jardim Europa, **deu em locação a WHIRLPOOL S.A.**, CNPJ nº 59.105.999/0001-48, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 12.995, 20º, 22º 31º e 32º andares, o imóvel desta matrícula, pelo prazo de 12 anos, a partir da data do instrumento, sendo o aluguel mensal no valor de R$762.509,00 (setecentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais), devendo ser pago no dia 7º dia de cada mês subsequente ao vencido, reajustado anualmente de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE. Restalo as partes signatárias ainda as demais condições constantes do instrumento, cuja transcrição fica arquivada neste Registro. Consta do instrumento a cláusula de vigência contra terceiros em caso de alienação do imóvel.

A Encr. Aut(ª): (Marcia Cristina do Rocha Gomes Martins).

Av.21/85.198, em 27 de fevereiro de 2.018.

À vista do mesmo instrumento, faço constar que na hipótese de alienação do imóvel desta matrícula, a locadora se obriga a dar ciência inequívoca à locatária, a fim de que esta, em conformidade com o artigo 27 da Lei 8.245/91, exerça, querendo, o direito de preferência em igualdade com terceiros.

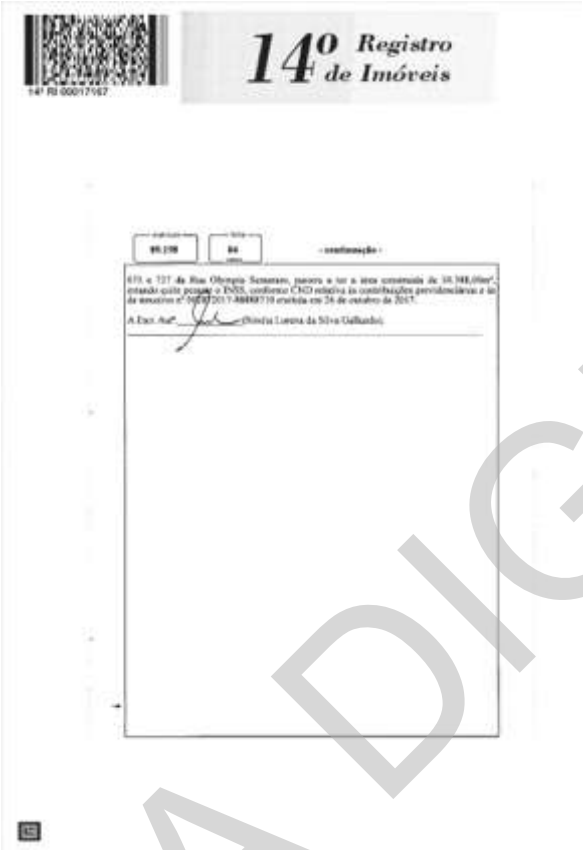
A Encr. Aut(ª): (Marcia Cristina do Rocha Gomes Martins).

Av.22/85.198, em 09 de abril de 2.018.

À vista do requerimento de 01 de março de 2018 e do certificado de regularidade da edificação nº 6040086/19 emitido em 08 de setembro de 2017, pela Prefeitura do Município de São Paulo, faço constar que, em virtude da reforma e ampliação o prédio sob nº 181

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C



14º Registro de Imóveis

Certidão

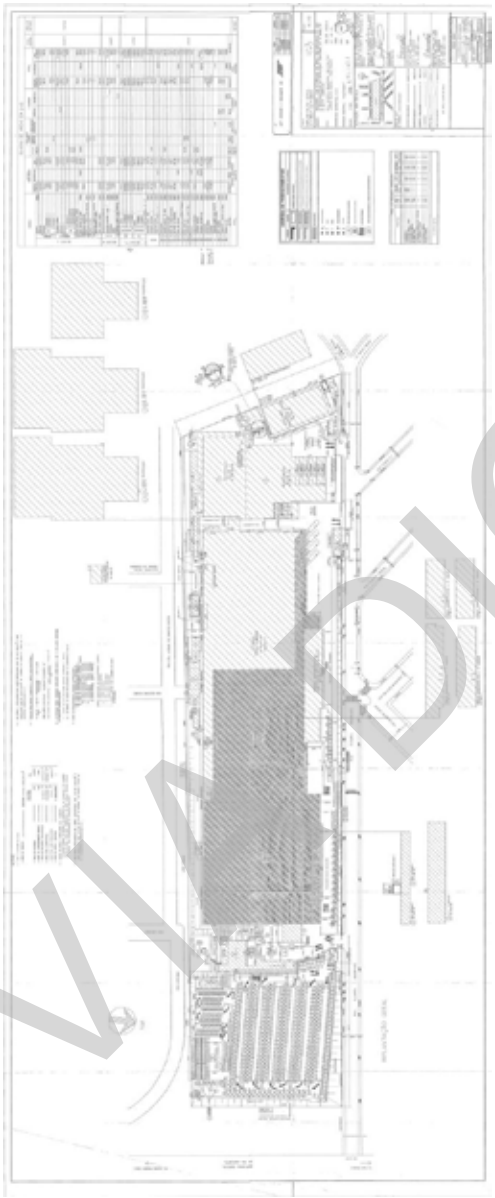
14º Registro de Imóveis

Pedido nº: 0017167

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

- Projeto de implantação



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

- Planilha CAPEX

INVESTIMENTOS 2019 - IMÓVEIS BRESCO - FUNDO 06/06/2019

Item	EMPREENDIMENTO	Descrição	Custo R$	Custo Bresco	Custo Associaçã	STATUS	OBSERVAÇÕES
7	WHIRLPOOL						
7,1		Consultoria ambiental	120.000,00				

- Rent Roll

#	Imóvel	Inquilino	Mês Base Aniversário	luguel Base (Jul/19	Descontos	Carência	Aluguel Mensal Atual (Jun/19)	Aluguel Estabilizado (Jul/19)	Vencimento	Índice de Reajust	Tipo de Contrato
14	**Whirlpool São Paulo**	Whirlpool	12	R$ 800.382,77	R$ 0,00	n/a	R$ 800.382,77	R$ 819.434,82	jan/30	IPCA	Atípico

- Quadro de Áreas

#	Imóvel	Inquilino	Área de Terreno Total	Área de Reserva Legal	APP	Área Locável	Área Locada
14	**Whirlpool São Paulo**	Whirlpool	61.013,00 m²	-	-	50.952,46 m²	50.952,46 m²

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 58BA8BF9-E7CF-4AE6-A224-CB988CEA088C

Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VA DIGITAL