

**REAG RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ Nº 17.374.696/0001-19**

**(“Fundo”)**

**PROPOSTA**

A **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), vem, por meio desta apresentar, na forma do documento anexo, a proposta, oriunda de orientação do Gestor para realizar a aquisição de imóvel pelo Fundo, nos termos do Artigo 53, Inciso XIII do Regulamento do Fundo.

São Paulo (SP), 14 de dezembro de 2018.

Atenciosamente,

**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**Anexo I - PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DO REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

São Paulo, 14 de dezembro de 2018

## **PROPOSTA DE INVESTIMENTO DO REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Na qualidade de Gestora do Fundo REAG RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ 17.374.696/0001-19, (“**REAG RENDA**”), e em atendimento ao disposto no Artigo 17 do Regulamento, vimos pela presente apresentar proposta de aquisição de ativo para o fundo.

### **1 - Das motivações**

Vimos através deste, demonstrar interesse em adquirir um imóvel industrial, localizado na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, que apresenta ótimo potencial de retorno. O objetivo desse investimento é proporcionar ao fundo rendimentos mensais oriundos dos contratos de locação estabelecidos com os atuais e futuros locatários do empreendimento.

O imóvel a ser adquirido pelo fundo apresenta tendência de valorização de longo prazo, estando próximo a importantes polos comerciais e industriais, sendo um dos poucos condomínios da região com especificações próprias para atender a demandas industriais, enquanto os demais estão aptos a receber apenas inquilinos do segmento logístico.

Os recentes acontecimentos ocorridos no entorno do empreendimento, como a inauguração do Arco Metropolitano, a criação do Polo Intermodal da MRS, e a consolidação das movimentações de carga no Porto de Itaguaí, favorecem a expectativa de retomada da economia local e um conseqüente aumento da demanda por galpões.

A partir dessa oportunidade, avaliamos proposta apresentada no item 3.

### **2 – Do Imóvel**

O imóvel é um condomínio industrial situado no município de Queimados RJ, em uma zona que oferece além de localização estratégica, incentivo fiscal com base na Lei Estadual de nº 5.636/2010. Além disso, estão instaladas dentro do mesmo distrito industrial empresas de diversos segmentos como as indústrias: Duratex, NKS, Procter & Gamble, Citycol, Limppano, Piraquê, Sanes Brasil, Weber, Vtrum, Multiblocos, Ar Frio, dentre outras.

O projeto foi desenvolvido a partir do retrofit de um galpão existente da antiga fábrica da Kaiser, com assinatura do escritório de Arquitetura Dell’Agnese. Ao todo serão disponibilizados 87.000 m<sup>2</sup> de área bruta locável, ocupando um terreno de 170.000 m<sup>2</sup>. Os galpões destinados à armazenagem possuem módulos de 3.000 m<sup>2</sup>, pé direito de 8 a 12 metros e piso industrial com capacidade entre 4 e 6 toneladas por m<sup>2</sup>, atendendo aos mais padrões de layout funcionalidade e flexibilidade.

O empreendimento possui módulos construídos e locados, enquanto existem outros a serem reformados. Como se trata de um retrofit é possível evoluir com as reformas de acordo com a demanda existente, que apresentou uma recente melhora por conta das mudanças

Seguem abaixo algumas perspectivas do empreendimento:



### 3 – Da proposta

A proposta em questão consiste na aquisição de 60% do imóvel apresentado, cujo valor de venda solicitado é de R\$ 110.000.000,00, valor este que deverá ser confirmado por laudo de avaliação e diligência jurídica, sendo o pagamento realizado da seguinte forma:

- Quotas do fundo SÃO DOMINGOS FII no valor aproximado de R\$ 34.116.135,00;
- Quotas do fundo CAM VANGUARDA FIP no valor aproximado de R\$ 20.360.981,18
- R\$ 11.500.000,0 em até 180 dias, podendo este prazo ser renovado por mais 180 dias;

Valor da nossa proposta: R\$ 66.000.000,00

Garantias: Averbação do Instrumento de Compra e Venda do imóvel

Atualização: variação do IPCA, a partir da data de aquisição.

Vendedor: Fundo AQ3 Renda FII, cujo Patrimônio atual é de aproximadamente R\$ 165.000.000,00.

#### **4 – Dos riscos da transação**

A transação conta com condições suspensivas para a conclusão definitiva e condições precedentes, como a validação de laudos de avaliação e diligência jurídica independente. A transação se completará em caráter definitivo, quando encerrado o processo de captação de recursos via Oferta Pública a ser futuramente executada.

#### **5 – Decisão fundamentada**

Diante do acima exposto, na qualidade de Gestora do Fundo REAG RENDA IMOBILIÁRIA, somos favoráveis a aquisição do referido imóvel, considerando o perfeito enquadramento da compra quanto à geração de renda pelos aluguéis, das garantias a serem constituídas e pelo fato de o vendedor ser condomínio de investidor em formato de Fundo de investimento, fiscalizado pela Comissão de valores mobiliários, fato este que dá total transparência ao processo.

Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

***REAG GESTORA DE RECURSOS LTDA.***