

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL
DA EMPRESA R016 EXTREMA 1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
S.A., COM AJUSTES FINANCEIROS E AJUSTES NO VALOR JUSTO DA
EMPRESA**

I – INTRODUÇÃO

VERTICORE CONSULTORIA CONTROLLING & ACCOUNTING S/S sociedade simples limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cardoso de Melo, nº 1460, CJ 82, Vila Olímpia, São Paulo, CEP 04548-005, inscrita no C.R.C. sob o nº **2SP028279** e no C.N.P.J. sob nº 13.627.512/0001-24, neste ato representada por **RODRIGO BORGES SILVA**, casado, contador, inscrito no C.R.C. sob o nº **CRC nº 1SP 190442/O-1**, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nomeado perito pela **R016 Extrema 1 Empreendimentos e Participações S.A.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, sala 57, Vila Olímpia, CEP 04551-060, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com seu estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº NIRE 35.300.412.559, e inscrita no C.N.P.J. sob o nº 11.599.617/0001-91.

II – OBJETIVO DO LAUDO

O objetivo do laudo de avaliação é:

- (i) Avaliação contábil do balanço patrimonial da empresa **R016 Extrema 1 Empreendimentos e Participações S.A.** na data base de 30 de Novembro de 2018;
- (ii) Avaliação dos ajustes financeiros realizados no balanço da empresa **R016 Extrema 1 Empreendimentos e Participações S.A.** na data base de 19 de Dezembro de 2018;



VERTICORE GROUP

- (iii) Avaliação dos ajustes financeiros realizados no valor justo da empresa **R016 Extrema 1 Empreendimentos e Participações S.A.** na data base de 19 de Dezembro de 2018;

A avaliação será baseada nas práticas contábeis adotadas no Brasil.

III – ALCANCE DOS TRABALHOS

O laudo de avaliação contábil está sendo emitido com base na metodologia contábil, fundamentada nos valores dispostos em registros contábeis e conforme os dados constantes do balanço, fichas de razão e demais elementos próprios de contabilidade, na data base de 19 de dezembro de 2018, preparados sob a responsabilidade da Administração da Sociedade.

IV – CONSIDERAÇÕES

O Fundo de investimentos “Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico” comprou a empresa **R016 Extrema 1 Empreendimentos e Participações S.A.** em 19 de dezembro de 2018. Na mesma data, o fundo pretende incorporar a empresa.

O balanço contábil da empresa **R016 Extrema 1 Empreendimentos e Participações S.A.** é realizado conforme as normas brasileiras de contabilidade. Em decorrência disso, são necessários alguns ajustes no balanço da empresa, de forma a excluir efeitos contábeis não financeiros. Além disso, também é necessário incluir o reconhecimento dos aluguéis a receber referente aos dezoito dias de dezembro.

Os ajustes mencionados acima serão deduzidos do valor justo da empresa, de forma a manter a fidedignidade e integridade do valor de compra.



VERTICORE

GROUP

V – DEMONSTRAÇÃO DO BALANÇO PATRIMONIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO ANTES DA INCORPORAÇÃO

R016 Extrema 1 Empreendimentos e Participações S.A.

Ativo	Novembro, 2018
Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	49.986
Contas a receber de clientes	812.730
Estoques de imóveis a comercializar	70.931.876
	71.794.591
Partes relacionadas	312.076
	312.076
Total do ativo	72.106.668
Passivo	
Circulante	
Impostos e contribuições a recolher	-
Outras obrigações	11.251
	11.251
Não circulante	
Impostos diferidos	118.643
	118.643
Patrimônio líquido	
Capital social	67.427.391
Reserva legal	368.916
Lucros acumulados	4.180.467
Total do patrimônio líquido	71.976.774
Total do passivo e patrimônio líquido	72.106.668



VI – AJUSTES FINANCEIROS NO BALANÇO DA EMPRESA

Conforme mencionado acima, serão necessários alguns ajustes financeiros no balanço da empresa **R016 Extrema 1 Empreendimentos e Participações S.A.**, com a finalidade de excluir efeitos estritamente contábeis do balanço da empresa, bem como reconhecer os movimentos financeiros que ocorreram de 30 de novembro a 18 de dezembro, a saber:

- 1) O CPC 06 (R2) – Operações de Arrendamento Mercantil estabelece que a receita de locação deve ser linearizada pelo prazo do contrato, de forma a excluir efeitos de descontos ou carências. No entanto, para fins de valorização da empresa, a linearização da receita deverá ser eliminada. O entendimento é de que o Contas a Receber da empresa deve representar:
 - a. As parcelas financeiras de competência de novembro de 2018, que não foram recebidas até 19 de dezembro de 2018;
 - b. A proporcionalidade de 18 dias referente às parcelas financeiras de competência de dezembro de 2018, que serão recebidas em janeiro de 2019.

Portanto, os alugueis a receber podem ser representados conforme abaixo:

Locatário	Novembro 2018	Dezembro 2018 (18 dias)
MODANET	-	40.240
TAIFF	-	42.823
COMPLETA	59.594	35.757
BRASKEN	212.547	127.528
SEQUOIA	129.340	77.604
CEVA	-	29.716
CEVA	-	29.698
	401.481	383.365
		784.846



VERTICORE GROUP

Para tanto, esta rubrica do balanço foi ajustada em R\$ 27.884.

- 2) O saldo do Caixa e Equivalente de Caixa também sofreu alteração, em decorrência:
 - a. Do recebimento de aluguéis de competência novembro de 2018;
 - b. Do pagamento dos impostos de competência novembro e dezembro;
 - c. Do pagamento de tarifas bancárias.

Tarifas	(242)
Aluguel de novembro de 2018	237.462
Impostos	(186.089)
Total	51.130

- 3) Para fins contábeis, a empresa registra os Tributos Diferidos, que se referem às diferenças temporárias entre o pagamento dos impostos pelo regime de caixa e a contabilização da receita pelo regime de competência. Os Tributos Diferidos também foram eliminados do balanço contábil.

Para tanto, esta rubrica do balanço foi ajustada em R\$ 118.643 (totalidade do saldo).



VERTICORE

GROUP

VII – BALANÇO AJUSTADO

R016 Extrema 1 Empreendimentos e Participações S.A.

Ativo	19 de dezembro de 2018
Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	101.116
Contas a receber de clientes	784.846
Estoques de imóveis a comercializar	70.931.876
	71.817.838
Partes relacionadas	312.076
	312.076
Total do ativo	72.129.914
Passivo	
Circulante	
Impostos e contribuições a recolher	-
Outras obrigações	11.251
	11.251
Não circulante	
Impostos diferidos	-
	-
Patrimônio líquido	
Capital social	67.427.391
Reserva legal	368.916
Lucros acumulados	4.322.356
Total do patrimônio líquido	72.118.663
Total do passivo e patrimônio líquido	72.129.914



VIII – VALOR JUSTO (PREÇO) AJUSTADO

O valor justo da empresa, avaliado entre as vendedoras e a compradora, é de R\$ 79.675.079. Este valor é evidenciado no Prospecto Preliminar do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico. O valor não considera os saldos em caixa e os aluguéis a receber da empresa, bem como as Obrigações a Pagar. Por este motivo, serão necessários alguns ajustes no valor justo, a saber:

- 1) Acréscimo do saldo em caixa, no valor de R\$ 101.016;
- 2) Acréscimo dos valores de alugueis a receber de novembro, que não foram recebidos até 19 de dezembro de 2018, e o proporcional a 18 dias de dezembro no valor de R\$ 784.846.
- 3) Decréscimo do valor a pagar de R\$ 500.000 referente garantia de obra no Empreendimento, conforme composição abaixo:

Plano Diretor de Investimentos - VBI LOG Extrema-MG

1. CURTO PRAZO - Necessidade Imediata	CATEGORIA	CUSTO (R\$)
Recuperação da Cisterna de Água de Reuso (Troca de Lona MAT+MO)	Garantia de Obra	200.000
Manutenção na Bomba de Incêndio	Garantia de Obra	50.000
Total		250.000

2. CURTO PRAZO - Investimentos	CATEGORIA	CUSTO (R\$)
Patologias na Pavimentação Externa do Empreendimento	Garantia de Obra	100.000
Bate Rodas do Estacionamento de Caminhões Externo	Garantia de Obra	80.000
Reembolso de energia elétrica por treinamento equivocado	Garantia de Obra	70.000



VERTICORE GROUP

Total	250.000
--------------	----------------

Total Geral	500.000
--------------------	----------------

- 4) Decréscimo do valor de Outras Obrigações de R\$ 11.251.
5) Acréscimo do saldo a receber de Partes Relacionadas de R\$ 312.076.

Valor justo	(=)	79.675.079
Acréscimo do saldo em caixa	(+)	101.116
Acréscimo de alugueis a receber	(+)	784.846
Decréscimo Garantia de obra	(-)	(500.000)
Decréscimo Valores a pagar	(-)	(11.251)
Acréscimo Partes relacionadas	(+)	312.076
Valor justo ajustado	(=)	80.361.866

IX – CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que os valores dos balanços patrimoniais contábeis da empresa **R016 Extrema 1 Empreendimentos e Participações S.A.**, conforme balanço em 30 de Novembro de 2018, antes da incorporação, estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Adicionalmente, atestamos que a fidedignidade dos valores apurados para a incorporação.

O valor do patrimônio líquido da empresa **R016 Extrema 1 Empreendimentos e Participações S.A.**, antes da incorporação, em 30 de Novembro de 2018, é de R\$ 71.976.774.

O valor justo ajustado da empresa **R016 Extrema 1 Empreendimentos e Participações S.A.** em 19 de Dezembro de 2018, é de **R\$ 80.361.866**.



VERTICORE GROUP

X – ENCERRAMENTO

Assim, concluímos este trabalho e assinamos o presente laudo.

São Paulo, 18 de Dezembro de 2018.

VERTICORE CONSULTORIA CONTROLLING & ACCOUNTING S/S

C.R.C. sob o nº **2SP028279**

C.N.P.J. sob nº 13.627.512/0001-24

RODRIGO BORGES SILVA,

C.R.C. sob o nº **CRC nº 1SP 190442/O-1**

