

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL
DA EMPRESA R039 EXTREMA 2 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 **R039 Extrema 2 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 35.300.479.840, e inscrita no C.N.P.J. sob o nº 17.659.081/0001-39.

II – OBJETIVO DO LAUDO

O objetivo do laudo de avaliação é:

- (i) Avaliação contábil do balanço patrimonial da empresa **R039 Extrema 2 Empreendimentos e Participações S.A.** na data base de 30 de Novembro de 2018;
- (ii) Avaliação dos ajustes financeiros realizados no balanço da empresa **R039 Extrema 2 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 **R039 Extrema 2 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 **R039 Extrema 2 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 **R039 Extrema 2 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

R039 Extrema 2 Empreendimentos e Participações S.A.

Ativo

Novembro, 2018

Circulante

Caixa e equivalentes de caixa	49.992
Contas a receber de clientes	2.359.494
Estoques de imóveis a comercializar	88.926.983
Outros créditos	1.274.698
	<hr/>
	92.611.167

Total do ativo

92.611.167

Passivo

Circulante

Impostos e contribuições a recolher	-
Instrumentos Financeiros Passivos	11.353.746
Partes relacionadas	312.076
	<hr/>
	11.665.822

Não circulante

Impostos diferidos	328.158
	<hr/>
	328.158

Patrimônio líquido

Capital social subscrito	74.480.000
Capital social a integralizar	(500)
Lucros acumulados	6.137.687
	<hr/>

Total do patrimônio líquido

80.617.187

Total do passivo e patrimônio líquido

92.611.167



VI – AJUSTES FINANCEIROS NO BALANÇO DA EMPRESA

Conforme mencionado acima, serão necessários alguns ajustes financeiros no balanço da empresa **R039 Extrema 2 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. 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	Dezembro 2018 (18 dias)
DHL	129.040
Ambev	337.655
ID do Brasil	165.365
Mundial	97.477
	729.537

Para tanto, esta rubrica do balanço foi ajustada em R\$ 1.629.958.

- 2) O saldo do Caixa e Equivalente de Caixa também sofreu alteração, em decorrência:
 - a. Do recebimento do aluguel de competência novembro de 2018;
 - b. Do pagamento dos impostos de competência novembro e dezembro;
 - c. Do pagamento do instrumento financeiro para a Mextrema (acionista);



VERTICORE GROUP

- d. Do pagamento de tarifas bancárias.
- e. Da integralização do Capital Social a Integraliza.

Tarifas	(101)
Integralização de capital	500
Aluguel de novembro de 2018	1.215.894
Impostos	(353.339)
Mextrema	(155.884)
Total	707.070

- 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\$ 328.158 (totalidade do saldo).

- 4) Também para fins contábeis, a empresa registra as comissões de locação no ativo e as apropria pelo prazo de locação do contrato, conforme regime de competência. As comissões foram totalmente contabilizadas na despesa no balanço contábil ajustado.

Para tanto, esta rubrica do balanço foi ajustada em R\$ 1.274.698 (totalidade do saldo).

- 5) No dia 13 de dezembro de 2018, foi realizada uma ata de distribuição de lucros, que estão provisionados no passivo da empresa. O valor total dos lucros distribuídos é de R\$ 629.535, sendo que:
- a. R\$ 535.105 refere-se ao BREOF FIP;
 - b. R\$ 94.430 refere-se à Mextrema;

Os lucros distribuídos referem-se aos aluguéis de competência de novembro, que foram recebidos em dezembro, deduzidos dos impostos:



VERTICORE GROUP

Aluguel novembro 2018 **729.537**

PIS	0,65%	4.742
COFINS	3%	21.886
IR	15%	35.018
IR Adicional	10%	17.345
CSLL	9%	21.011
		100.002

Valor a distribuir **629.535**

BREOF FIP **535.105**

Mextrema **94.430**

- 6) A acionista MExtrema possui retorno preferencial sobre o resultado da empresa, de forma que sua participação é contabilizada na rubrica de Instrumentos Financeiros no passivo não circulante. No balanço ajustado, o capital social da Mextrema foi reclassificado para a rubrica de capital social.
- 7) Integralização do Capital Social a Integralizar no valor de R\$ 500.



VERTICORE

GROUP

VII – BALANÇO AJUSTADO

R039 Extrema 2 Empreendimentos e Participações S.A.

Ativo	19 de dezembro de 2018
Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	757.062
Contas a receber de clientes	729.537
Estoques de imóveis a comercializar	88.926.983
Outros créditos	-
	<hr/>
	90.413.582
Total do ativo	<hr/> <hr/> 90.413.582
Passivo	
Circulante	
Impostos e contribuições a recolher	-
Partes relacionadas	312.076
	<hr/>
	312.076
Não circulante	
Instrumentos Financeiros Passivos	-
Valores a pagar a Sócios	629.535
Impostos diferidos	-
	<hr/>
	629.535
Patrimônio líquido	
Capital social subscrito	85.833.746
Capital social a integralizar	-
Lucros acumulados	3.638.225
	<hr/>
Total do patrimônio líquido	89.471.971
Total do passivo e patrimônio líquido	<hr/> <hr/> 90.413.582



VIII – VALOR JUSTO (PREÇO) AJUSTADO

O valor justo da empresa **R039 Extrema 2 Empreendimentos e Participações S.A.**, avaliado entre as vendedoras e a compradora, é de R\$ 139.725.422. 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\$ 757.062;
- 2) Acréscimo dos valores de alugueis a receber proporcional a 18 dias de dezembro no valor de R\$ 729.537.
- 3) Decréscimo dos impostos sobre os valores de alugueis a receber proporcional a 18 dias de dezembro no valor de R\$ 100.002.
- 4) Decréscimo do saldo de Partes Relacionadas a pagar no valor de R\$ 312.076.
- 5) Acréscimo dos Valores a Pagar a Sócios, referente à distribuição de lucros, no montante de R\$ 629.535.

Valor justo	(=)	139.725.422
Acréscimo do saldo em caixa	(+)	757.062
Acréscimo de Contas a Receber	(+)	729.537
Impostos sobre Contas a Receber	(-)	(100.002)
Decréscimo de Partes Relacionadas	(-)	(312.076)
Dividendos a pagar	(-)	(629.535)
Valor justo ajustado	(=)	140.170.408

IX – CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que os valores dos balanços patrimoniais contábeis da empresa **R039 Extrema 2 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.



VERTICORE GROUP

O valor do patrimônio líquido da empresa **R039 Extrema 2 Empreendimentos e Participações S.A.**, antes da incorporação, em 30 de Novembro de 2018, é de R\$ 80.617.187.

O valor justo ajustado da empresa **R039 Extrema 2 Empreendimentos e Participações S.A.** em 19 de Dezembro de 2018, é de **R\$ 140.170.408.**

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**

