

## Certificado de Valor

PREPARADO PARA: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

FINALIDADE: Fins de registro junto a CVM visando avaliação de imóvel para fundo imobiliário em consonância com a instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: – Portfolio –Santander Agências FII (28 Imóveis Comerciais) / Localizados nos estados de Ceará, Minas Gerais, Pernambuco, Paraná, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul e São Paulo.

DATA: 13 de Dezembro de 2019.

São Paulo, 13 de dezembro de 2019.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SANTANDER AGÊNCIAS**

At. Sra. Eveline Carabeli

[eveline.carabeli@riobravo.com.br](mailto:eveline.carabeli@riobravo.com.br)

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B - 3º andar - Vila Olímpia

São Paulo, SP – CEP: 04551-065

**REF.: CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO DO PORTFOLIO – SANTANDER AGÊNCIAS FII (28 IMÓVEIS COMERCIAIS), SITUADOS NOS ESTADOS DE CEARÁ, MINAS GERAIS, PERNAMBUCO, PARANÁ, RIO DE JANEIRO, RIO GRANDE DO SUL E SÃO PAULO.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a CUSHMAN & WAKEFIELD tem o prazer de apresentar o certificado em referência.

Este certificado foi elaborado baseado nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR 14.653-4/2004, da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este certificado foi elaborado para a Rio Bravo Investimentos para fins de registro junto a CVM (Comissão de Valores Mobiliários) visando avaliação de imóveis para fundo imobiliário em consonância com a instrução CVM nº 472/08, visando a avaliação para determinação do valor de mercado para locação, compra/venda do ativo imobiliário em referência ao Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário, sob o número de CNPJ 16.915.840/0001-14.

A publicação ou divulgação deste certificado 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.

**SANTANDER AGÊNCIAS FII - 28 IMÓVEIS COMERCIAIS**

Área Total Construída:	68.208,15 m <sup>2</sup> (Conforme Informação Fornecida pelo Cliente).
Valor de Mercado para Locação - Portfólio:	R\$ 3.162.400,00 (Três Milhões, Cento e Sessenta e Dois Mil e Quatrocentos Reais) Mensais.
Valor de Mercado para Venda - Portfólio:	R\$ 616.563.450,00 (Seiscentos e Dezesesseis Milhões, Quinhentos e Sessenta e Três Mil, Quatrocentos e Cinquenta Reais).
Taxa de Desconto Média:	7,03% a.a.
Taxa de Capitalização Média:	6,53% a.a.

DS  
PS

DocuSigned by:  
/Id  
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896  
CPF: 13036512896  
Signer Role: Gerente  
Signing Time: 23/01/2020 | 07:24:12 PST  
ICP  
Brasil  
92C5814D1473408AB0748FF9B5258F06

As principais premissas do trabalho podem ser encontradas no “Anexo I – Outras Informações”, deste documento.

Agradecemos pela oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

DocuSigned by:  
*Fernanda Silva*  
619AD051003943C...

Fernanda Silva  
Coordenadora, Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
*Mauricio Itagyba*  
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896  
CPF: 13036512896  
Signer Role: Gerente  
Signing Time: 23/01/2020 | 07:24:12 PST  
ICP  
Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer  
Gerente Sênior, Valuation & Advisory  
CREA: nº 5061069994/D  
Cushman & Wakefield, Brasil

## Premissas e “Disclaimers”

“Certificado” diz respeito ao Certificado de Valor e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto do Certificado de Valor.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora do Certificado de Valor.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da Cushman & Wakefield que prepararam e assinaram o Certificado de Valor.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante do Certificado de Valor.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

O presente trabalho está sendo 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 pode ter fornecido algumas destas informações. Tanto o Avaliador como a Cushman & Wakefield 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 Cushman & Wakefield 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 no 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 Cushman & Wakefield 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 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;
- O Laudo apenas poderá ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte do Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação do Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, o 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 no 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 Cushman & Wakefield 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 Cushman & Wakefield 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 Cushman & Wakefield 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;
- 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 Cushman & Wakefield, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar o Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A Cushman & Wakefield ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados no Laudo;
- Ao utilizar o Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.