

## CNPJ/ME nº 20.748.515/0001-81

No montante de até

(quinhentos milhões de reais)



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

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**").

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente foram adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas vinculadas à Oferta Primária e, consequentemente, a Oferta Secundária somente foi realizada em razão de ter sido 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 seria 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**”), em razão de ter ocorrido a subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Não obstante a realização da Oferta Primária e da Oferta Secundária, o presente Contrato de Adesão à Oferta não tem como objeto a distribuição de Cotas Ofertadas, mas sim a distribuição de Cotas Ofertadas em decorrência da 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, empregar 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 tenham a receber as cotas por força de disposição legal, testamentária ou decisão judicial, casos em que tais pessoas estarão sujeitas às obrigações previstas no presente Contrato de Adesão à Oferta, bem como a pessoas que tenham a receber as cotas por força de decisão judicial, testamentária ou decisão legal, exceto se a pessoa beneficiária for a própria Companhia ou a Companhia de Alvo, ambas inscritas na Cotação de Referência da B3 (Cotação de Referência “B3”) para distribuição e liquidação; e (v) exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário, e serão distribuídas no mercado, sob regime de melhores ofertas 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 06.271.644/0103-43 (“**Coordenador Líder**” ou “**Bradesco BBI**”), pelo **BANCO 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 04.933.830/0001-30 (“**BB-BI**”), pelo **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 17, 2º, 23º, 24º, 25º e 26º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Itaú BBA**”), pelo **BANCO SANTANDER (Brasil) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Santander**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.941.064/0001-04 (“**Coopcred**”), pelo **COOPERACAO COOPCREDITO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Dutra, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.9

Fora admitido o recebimento de reservas, a partir da data indicada neste Prospecto e no Aviso ao Mercado (conforme definido neste Prospecto) após 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 preencheram e apresentaram 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 iniciou em 09 de outubro de 2019 (inclusive) e se encerrou 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 Jurídicas puderam 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 iniciou em 09 de outubro de 2019 e se encerrou em 14 de novembro de 2019 (**Período de Reserva para Pessoas Jurídicas**), observando, ainda, o Investimento Mínimo e o Limite Máximo de Pedido de Reserva. Já os Investidores Institucionais puderam participar da Oferta por meio da apresentação de suas respectivas ordens de investimento a uma única Instituição Participante da Oferta 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.

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 - FIT”, celebrado pela Administração em 22 de julho de 2014, o qual foi registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 38104141-1855022, 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 - FIT”, o qual foi registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 3814857-1855656, em 5 de agosto de 2014; (ii) 12 de julho de 2016, por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Antares - Fundo de Investimento Imobiliário - FIT”, o qual foi registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 3814857-1855656, 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 Oficial 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 Oficial 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.

Este Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária das Cotas do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("**Prospecto Definitivo**" 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 37 deste Prospecto Definitivo.

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 13 de novembro de 2019, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/055 e a Oferta Secundária foi registrada na CVM em 13 de novembro de 2019, sob o nº CVM/SRE/SEC/2019/011. Nos termos do Ofício de 14 de outubro 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 DESTA 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 CAPITALIS ("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, padeio 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 do 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" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 111 A 133, 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 CREDITOS - FGC.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA 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 DESTES PROSPECTOS QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLAUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTOS 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	Coordinador Líder	Coordinadores
----------------	-------------------	---------------

**Administradora****Coordenador Líder**

## Coordenadores



**Gestor**



A data deste Prospecto Definitivo é 28 de novembro de 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADEÇÃO AO REGULAMENTO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTA 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 DESTA PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES.....</b>	<b>5</b>
<b>1. SUMÁRIO DA OFERTA.....</b>	<b>21</b>
<b>2. SUMÁRIO DO BRESKO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.....</b>	<b>35</b>
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
<b>3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA .....</b>	<b>53</b>
<b>4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA .....</b>	<b>59</b>
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 .....	89
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 .....	106
XXI.	CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA.....	107
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
<b>5.</b>	<b>FATORES DE RISCO .....</b>	<b>113</b>
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
<b>6.</b>	<b>RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES .....</b>	<b>135</b>
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
<b>7.</b>	<b>TRIBUTAÇÃO.....</b>	<b>141</b>
<b>8.</b>	<b>INFORMAÇÕES RELEVANTES E ATENDIMENTO AOS COTISTAS .....</b>	<b>147</b>
	Esclarecimentos a respeito da Oferta.....	149
	Atendimento aos Cotistas.....	150

## DEFINIÇÕES

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

<u>"Acordo de Lock-Up"</u>	É 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 <i>Lock-Up</i> )" na página 104 deste Prospecto.
<u>"Administradora"</u> :	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , 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.
<u>"ANBIMA"</u> :	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<u>"Anúncio de Encerramento"</u> :	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.
<u>"Anúncio de Início"</u> :	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.
<u>"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas"</u> :	Assembleia geral de Cotistas do Fundo, convocada na forma descrita no Capítulo VI do Regulamento, para deliberar sobre as matérias de sua competência.
<u>"Ativos Financeiros"</u> :	Os seguintes ativos financeiros, em que poderão ser alocados recursos livres do Fundo, não investidos em Ativos Imobiliários: <b>(i)</b> cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução CVM 555; <b>(ii)</b> títulos públicos federais; <b>(iii)</b> títulos de emissão do Tesouro Nacional; <b>(iv)</b> Certificados de Depósito Bancário emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha; e <b>(v)</b> operações compromissadas contratadas com Instituições Financeiras de Primeira Linha.
<u>"Ativos Imobiliários"</u> :	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: <b>(i)</b> 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; <b>(ii)</b> 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 Kubitschek, 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.

<u>"Bignardi"</u>	Bignardi – Indústria e Comércio de Papéis e Artefatos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.192.522/0001-27.
<u>"Boletim de Subscrição ou Contrato de Compra e Venda de Cotas"</u> :	Documento que formaliza a subscrição das Novas Cotas ou aquisição das Cotas Ofertadas pelo Investidor no âmbito da Oferta.
<u>"Brasil"</u> :	República Federativa do Brasil.
<u>"BRF"</u> :	BRF S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.838.723/0001-27.
<u>"Capital Autorizado"</u> :	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.
<u>"Carrefour"</u> :	Carrefour Comercio e Indústria Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.543.915/0001-81.
<u>"Carteira"</u> :	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.
<u>"CNPJ/ME"</u> :	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<u>"Código ANBIMA"</u> :	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme alterado.
<u>"Código Civil"</u> :	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>"Comissionamento"</u>	É a remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta, conforme descritas no item "Remuneração de Coordenação e Colocação" à página 105 deste Prospecto.
<u>"Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência"</u>	Comunicado ao mercado acerca do <b>(i)</b> 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 Definitivo, também adicionada ao "Sumário do Fundo", com consequente atualização do número de Novas Cotas e de Cotas Ofertadas em todo este Prospecto Definitivo, 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 Definitivo. 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 Definitivo; 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 Definitivo, bem como atualização sobre as informações sobre a locação celebrada com a BCube, conforme consta na página 79 deste Prospecto Definitivo, (b) inclusão expressa do valor de mercado dos imóveis do portfólio inicial a partir dos laudos de avaliação anexos a este Prospecto Definitivo, 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 Definitivo. 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.

<u>“Conflito de Interesses”</u>	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: <b>(i)</b> 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; <b>(ii)</b> 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; <b>(iii)</b> 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; <b>(iv)</b> 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; <b>(v)</b> 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 <b>(vi)</b> 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.
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	<i>“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”</i> , celebrado, em 01 de outubro de 2019, entre o Fundo, os Ofertantes, a Administradora e os Coordenadores da Oferta
<u>“Contrato de Formador de Mercado”:</u>	“Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado”, celebrado, em 25 de setembro de 2019, entre o Formador de Mercado e a Administradora.
<u>“Contrato de Gestão”</u>	<i>“Instrumento Particular de Contrato de Gestão de Carteira, Consultoria Imobiliária e Outras Avenças”</i> , 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.
<u>“Coordenador Líder”</u> ou <u>“Bradesco BBI”:</u>	<b>BANCO BRADESCO BBI S.A.</b> , 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.
<u>“Coordenadores da Oferta”:</u>	Significa o Coordenador Líder, BB-BI e o Itaú BBA, em conjunto.
<u>“Cotas”:</u>	As Novas Cotas e as Cotas Ofertadas, quando referidas em conjunto.
<u>“Cotas Ofertadas”:</u>	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.

" <u>Cotistas</u> ":	Titulares de cotas do Fundo.
" <u>Coty</u> ":	Coty Brasil Comércio Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.137.853/0001-02.
" <u>CPC</u> ":	Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
" <u>CRI</u> ":	Certificados de Recebíveis Imobiliários.
" <u>Critério de Rateio da Oferta Não Institucional</u> ":	Considerando que o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais excedeu o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional foram 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, sempre foi feito em múltiplos de 100 (cem), de forma que, após o rateio, foram outorgadas Cotas que agrupadas não sejam um múltiplo de 100, os Coordenadores arredondaram referido múltiplo a menor, de forma que todos os Investidores Não Institucionais, após o rateio, detenham impreterivelmente Cotas em múltiplos de 100 (cem). Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, aumentaram a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
" <u>CSLL</u> ":	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
" <u>Custodiante</u> ":	É a própria Administradora.
" <u>CVM</u> ":	Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Liquidação</u> ":	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.
" <u>Decreto 6.306/07</u> ":	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
" <u>Deliberação CVM 476</u> ":	Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
" <u>DHL</u> ":	DHL Logistics (Brazil) Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.836.056/0001-06.



<u>"Dia Útil":</u>	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.
<u>"Distribuição Parcial":</u>	<p>Poderia ter sido, mas não foi admitida a distribuição parcial apenas de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária.</p> <p>A Oferta poderia ter sido ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas Ofertadas, desde que houvesse subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde à totalidade das Novas Cotas, as Cotas que não foram colocadas no âmbito da Oferta correspondem integralmente às Cotas Ofertadas, de modo que não houve cancelamento de Cotas não colocadas, as quais permaneceriam 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.</p> <p>Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente foram adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente foi realizada caso a totalidade das Novas Cotas fosse colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária seria 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.</p> <p>Não houve condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM 400.</p>
<u>"Dívidas":</u>	<p>São os seguintes CRIs que serão totalmente quitados pelo Fundo mediante a captação de recursos com a Oferta Primária de Cotas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) CRI da 2ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.;</li> <li>(ii) CRI da 4ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.;</li> <li>(iii) CRI da 5ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.;</li> <li>(iv) CRI da 6ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.; e</li> <li>(v) CRI da 1ª Série da 6ª Emissão da Vert Securitizadora.</li> </ul> <p>A descrição completa das características de cada CRI está contida no item "Destinação dos Recursos" nas páginas 90 a 91 deste Prospecto.</p>
<u>"Encargos do Fundo":</u>	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.
<u>"Estatuto da Cidade":</u>	Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada.
<u>"Estudo de Viabilidade":</u>	Estudo de Viabilidade do Fundo elaborado pela Cushman & Wakefield, nos termos do Anexo V deste Prospecto.
<u>"FII":</u>	Fundo de Investimento Imobiliário.
<u>"FM Logistic":</u>	FM Logistic do Brasil Operações de Logística Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.192.522/0001-27.

<u>"Formador de Mercado"</u>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , 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.
<u>"Fundo"</u> :	<b>BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
<u>"Gestor"</u> :	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.
<u>"Governo Federal"</u> :	Governo Federal do Brasil.
<u>"GPA"</u> :	Significa a Companhia Brasileira de Distribuição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.508.411/0001-56.
<u>"Hidrau Torque"</u> :	Hidrau Torque Indústria Comércio Importação e Exportação Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.357.085/0001-35.
<u>"IGP-M"</u> :	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>"Imóvel BRF Londrina"</u>	É 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.
<u>"Imóvel FM Canoas"</u> :	É 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.
<u>"Imóvel Bresco Contagem"</u> :	É 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.
<u>"Imóvel DHL Embú"</u> :	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.
<u>"Imóvel GPA-CD04"</u> :	É 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 São Paulo”:

É 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.

<u>"Instrução CVM 539"</u>	Instrução CVM nº 539, de 15 de novembro de 2013, conforme alterada
<u>"Instrução CVM 555":</u>	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 560":</u>	Instrução CVM nº 560 de 27 de março de 2015, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 574":</u>	Instrução CVM nº 574 de dezembro de 2015, conforme alterada.
<u>"Investidores Institucionais":</u>	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.
<u>"Investidores Não Institucionais":</u>	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.
<u>"Investidores Profissionais":</u>	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.
<u>"Investimento Mínimo por Investidor":</u>	R\$ 1.000,00 (mil reais), a ser observado por todos os Investidores.
<u>"IOF/Câmbio":</u>	Imposto sobre operações financeiras de câmbio.
<u>"IOF/Títulos":</u>	Imposto sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários.

<u>"IPCA"</u> :	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>"IR"</u> :	Imposto de Renda.
<u>"IRPJ"</u> :	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
<u>"Itaú BBA"</u>	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
<u>"LCI"</u> :	Letra de Crédito Imobiliário.
<u>"Lei nº 11.033/99"</u> :	Lei nº 11.033, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<u>"Lei nº 8.245/91" ou "Lei de Locações"</u> :	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
<u>"Lei nº 8.668/93"</u> :	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>"Lei nº 9.779/99"</u> :	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<u>"Limite Máximo de Pedido de Reserva"</u>	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, deveria 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).
<u>"Maganize Luiza"</u> :	Magazine Luiza S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.960.950/0001-21.
<u>"Manual de Normas para Formador de Mercado"</u> :	O "Manual de Normas para Formador de Mercado", editado pela B3, conforme atualizado.
<u>"Natura"</u> :	Indústria e Comércio de Cosméticos Natura Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.190.373/0001-72.
<u>"Novas Cotas"</u> :	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.
<u>"NIRE"</u> :	Número de Identificação do Registro de Empresas.

<u>"Oferta":</u>	Oferta Primária e Oferta Secundária, quando referidas em conjunto.
<u>"Oferta Institucional"</u>	Significa a Oferta destinada aos Investidores Institucionais, observado que apenas as Cotas remanescentes que não tenham sido colocadas na Oferta Não Institucional foram 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.
<u>"Oferta Não Institucional"</u>	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, poderiam, mas não aumentaram 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.
<u>"Oferta Primária":</u>	Oferta pública de distribuição primária das Cotas do Fundo, no âmbito da Terceira Emissão de Cotas do Fundo.
<u>"Oferta Secundária":</u>	Oferta pública de distribuição secundária das Cotas do Fundo, realizada pelos Ofertantes.
<u>"Ofertantes":</u>	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.
<u>"OPAC":</u>	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).
<u>"Participantes Especiais":</u>	Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Ativa Investimentos S.A. Coretora de Títulos, Câmbio e Valores, Banco AndBank (Brasil) S.A., Banco BNP Paribas Brasil S.A., Banco BTG Pactual S.A., Banco Daycoval S.A., Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, Easynvest – Título Corretora de Valores S.A., Genial Institucional Corretora de Cambio Títulos e Valores Mobiliários S.A., Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, H Commcor Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda., Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Itaú Corretora de Valores S.A., Mirae Asset Wealth Management (Brazil) C.C.T.V.M. Ltda., Modal Distribuidora de Títulos e Valores

Mobiliários, Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities, Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Planner Corretora de Valores S.A., RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Safra Corretora de Valores e Cambio Ltda., SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. e UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A

<u>"Patrimônio Líquido":</u>	O patrimônio líquido do Fundo.
<u>"Pedido de Investimento":</u>	São os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento, quando considerados em conjunto.
<u>"Pedido de Reserva":</u>	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.
<u>"Período de Desistência Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência"</u>	O período compreendido entre os dias 28 de outubro de 2019 (inclusive) e 01 de novembro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção " <i>Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta</i> ", na página 108 deste Prospecto, no qual os Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, pudessem 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.
<u>"Período de Reserva":</u>	O período compreendido entre 09 de outubro de 2019 (inclusive) e 25 de novembro de 2019 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais interessados puderam realizar Pedidos de Reserva, para participar da Oferta Não Institucional.
<u>"Período de Reserva para Pessoas Vinculadas":</u>	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 puderam realizar Pedidos de Reserva para participar da Oferta Não Institucional.
<u>"Pessoas Ligadas":</u>	Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472 <b>(i)</b> a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; <b>(ii)</b> 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 <b>(iii)</b> parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<u>"Pessoas Vinculadas":</u>	Serão consideradas pessoas vinculadas no âmbito da Oferta, os Investidores que sejam <b>(i)</b> 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.

<u>“Política de Investimento”:</u>	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.
<u>“Portfolio Inicial”:</u>	Significa o portfolio inicial de Ativos Imobiliários que o Fundo detém na data de realização desta Oferta, composto pelos seguintes empreendimentos imobiliários: <b>(i)</b> Imóvel BRF Londrina; <b>(ii)</b> Imóvel FM Canoas; <b>(iii)</b> Imóvel Bresco Contagem; <b>(iv)</b> Imóvel DHL Embú; <b>(v)</b> Imóvel GPA-CD-04; <b>(vi)</b> Imóvel GPA-CD06 São Paulo; <b>(vii)</b> Imóvel Hub Natura Itupeva; <b>(viii)</b> Imóvel Bresco Itupeva; <b>(ix)</b> Imóvel FM Resende; <b>(x)</b> Imóvel Whirlpool São Paulo.
<u>“Prazo de Distribuição”:</u>	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.
<u>“Procedimento de Alocação de Ordens”</u>	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.
<u>“Prospectos”:</u>	O Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo, em conjunto.
<u>“Prospecto Definitivo”:</u>	O Prospecto definitivo da Oferta.
<u>“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”:</u>	Este prospecto definitivo da Oferta.



<u>"Público Alvo" ou "Investidores":</u>	A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e Investidores não Institucionais.
<u>"RAGLA":</u>	Resende Armazéns Gerais e Logística da Amazônia S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.392.347/0001-00.
<u>"Reckitt":</u>	Reckitt Benckiser (Brasil) Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.557.124/0001-15.
<u>"Regulamento":</u>	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.
<u>"Taxa de Administração":</u>	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", à página 45 deste Prospecto.
<u>"Taxa de Comercialização":</u>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<u>"Taxa de Gestão"</u>	<p>Taxa devida ao Gestor equivalente a 1% (um por cento) ao ano sobre <b>(i)</b> 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 <b>(ii)</b> 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.</p> <p>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.</p>

<u>“Taxa de Performance”</u>	É 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” à página 45 deste Prospecto.
<u>“Terceira Emissão”:</u>	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.
<u>“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”:</u>	Os Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição dos Participantes Especiais.
<u>“Termo de Adesão ao Regulamento”:</u>	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, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor.
<u>“Valor da Cota”:</u>	R\$ 1,00 (um real).
<u>“Volume Mínimo da Oferta”:</u>	A Oferta teve 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.
<u>“Volume Total da Oferta”:</u>	O Volume Total da Oferta Primária e o Volume Total da Oferta Secundária, quando referidos em conjunto, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
<u>“Volume Total da Oferta Primária”:</u>	A Oferta Primária teve 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.
<u>“Volume Total da Oferta Secundária”:</u>	A Oferta Secundária teve o valor de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), representado por 200.000.000 (duzentas milhões) de Cotas Ofertadas, pelo Valor da Cota.
<u>“Whirlpool”:</u>	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.*

<b>Fundo e Emissor</b>	Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>Administradora</b>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Gestor</b>	Bresco Gestão e Consultoria Ltda.
<b>Escriturador</b>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Custodiante</b>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Coordenador Líder</b>	Banco Bradesco BBI S.A.
<b>Coordenadores</b>	Coordenador Líder, BB Banco de Investimento S.A. e Banco Itaú BBA S.A., em conjunto.
<b>Formador de Mercado</b>	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.
<b>Oferta</b>	<p>Realização conjunta da <b>(i)</b> Oferta Primária, consistente na oferta pública primária de 300.000.000 (trezentos 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 <b>(ii)</b> da Oferta Secundária, consistente na oferta pública secundária de 200.000.000 (duzentos 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).</p> <p>Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente foram adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente foi realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária seria 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.</p>

<b>Autorização</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Público Alvo da Oferta</b>	<p>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).</p>
<b>Ofertantes</b>	<p>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.</p>
<b>Destinação dos Recursos</b>	<p>Os recursos a serem captados por meio da Oferta, serão utilizados da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) com relação à Oferta Primária, considerando a captação do Volume Mínimo da Oferta, os recursos recebidos serão <b>(i)</b> destinados ao pagamento dos custos da Oferta Primária, <b>(ii)</b> à quitação das Dívidas, e <b>(iii)</b> 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</li> <li>(ii) com relação à Oferta Secundária, os recursos captados na referida oferta serão pagos aos Ofertantes, deduzidos os custos relativos à Oferta Secundária.</li> </ul> <p>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.</p>

**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 foi 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 foi de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), representado por 200.000.000 (duzentas milhões) de Cotas Ofertadas.

**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 teve o valor de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), representado por 500.000.000 (quinhentas milhões) de Cotas.

**Volume Mínimo da  
Oferta**

A Oferta teve 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.

<b>Regime de Distribuição das Cotas</b>	As Cotas serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Prazo de Distribuição</b>	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.
<b>Lote Adicional e Lote Suplementar</b>	<p>Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas da Oferta poderia ter sido, mas não foi 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 seriam ofertadas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas Ofertadas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, que poderiam 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, passariam a ter as mesmas características das Cotas Ofertadas inicialmente ofertadas e passariam a integrar o conceito de “Cotas”. As Cotas do Lote Adicional, caso ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, seriam 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 poderiam 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.</p> <p>Não haverá lote suplementar aplicável à Oferta.</p>
<b>Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo</b>	A distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, das Cotas será realizada <b>(i)</b> no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e <b>(ii)</b> exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário.
<b>Investimento Mínimo por Investidor</b>	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.
<b>Subscrição e Integralização, ou Aquisição das Cotas</b>	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 poderia ter sido concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas Ofertadas, desde que houvesse subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde à totalidade das Novas Cotas emitidas no âmbito da Oferta Primária, seria admitida a Distribuição Parcial apenas de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, de modo que não houve 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, permaneceriam 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 ocorreu entre 09 de outubro de 2019 (inclusive)

e 25 de novembro de 2019 (inclusive) no qual os Investidores interessados puderam celebrar Pedidos de Reserva para participar da Oferta.

#### **Procedimento de Alocação de Ordens**

Houve procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, 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 haveria 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 foi realizado pelos Coordenadores no dia 26 de novembro de 2019.

**Para maiores informações, veja o tópico "XII. 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 puderam 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 aderiram à Oferta na forma acima descrita não se sujeitaram às limitações do artigo 55 da Instrução CVM 400 referentes ao excesso de demanda, porém se sujeitaram **(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 puderam 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 puderam 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 sujeitou ao Limite Máximo de Pedido de Reserva, observado, no entanto, que **(ii)** como houve distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, foi vedada a colocação de Cotas para tais Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, com exceção daqueles Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas que realizaram Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitado o Limite Máximo de Pedido de Reserva.

**Para maiores informações, veja o tópico “XII. 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 realizaram **(i)** uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas; e **(ii)** como a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária foi subscrita, realizaram uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas.

As Cotas foram 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 **(i)** foi composta pela Oferta Primária de até 300.000.000 (trezentos 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)** como a totalidade das Novas Cotas foi colocada aos Investidores, foi composta pela Oferta Secundária de 200.000.000 (duzentos milhões) de Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), perfazendo a Oferta Primária e a Oferta Secundária, em conjunto, a colocação de 500.000.000 (quinhentas milhões) de Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de 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 foi realizada junto a **(i)** Investidores Não Institucionais que realizaram um único Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, **(ii)** a Investidores (sejam eles Institucionais ou Não Institucionais) considerados Pessoas Vinculadas que realizaram um único Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, e **(iii)** a Investidores Institucionais que formalizaram 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 foram 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**

Não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), tendo sido 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. Esta vedação não se aplicou ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de valores mobiliários a ser subscrita estão divulgados nos Prospectos.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas atestaram 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 fundamento, 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 o Prospecto Preliminar, este 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](http://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 "BRESKO 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](https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx) (neste website clicar em "Fundos", em seguida clicar em "Prospecto Definitivo" ao lado de "Bresko Logística FII"); **(iii)** do Itaú BBA, na qualidade de Coordenador, em <https://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste website, clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "2019" e depois em "Novembro" e em seguida clicar em "FII\_Bresko\_Prospecto\_Preliminar"); **(iv)** do BB-BI, na qualidade de Coordenador: em [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica) (neste website clicar em "FII Bresko Logística"); **(v)** da CVM: em [www.cvm.gov.br](http://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 "BRESKO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar no link "BRESKO 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 "Bresko Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - 3ª emissão").



## **2. SUMÁRIO DO BRESKO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---

Principais Características do Fundo e dos Prestadores de Serviço

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **SUMÁRIO DO BRESKO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

*A seguir se apresenta um sumário dos negócios e características essenciais do Fundo, incluindo informações sobre o Portfólio 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.

### **Portfólio Inicial**

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

O Portfólio 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 Portfólio Inicial pode ser encontrada na página 64 deste Prospecto.

Sem prejuízo da existência dos Ativos Imobiliários que compõem o Portfólio 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 oportunistas 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.

### Perfil do Gestor

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. Maurício 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 outubro 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 m<sup>2</sup> 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.

### Perfil da Equipe

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.

Comitê Executivo





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 Investimentos. 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. A Bresco conta ainda com um Conselho Consultivo não estatutário que lhe apoia em certas deliberações relativas aos fundos sob sua gestão. A descrição de suas principais atribuições e composição constam no Formulário de Referência disponível no website da CVM e do próprio Gestor (<https://www.bresco.com.br/gestao-e-consultoria/>)

## **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 rescindir 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 irreversível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos do Regulamento; **(ii)** qualquer decisão irreversível 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 irreversível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irreversível, 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 serviços.

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:

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

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

*Distribuição Bruta<sub>m</sub>: distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.*

*Valor Atualizado das Emissões<sub>(m-1)</sub>: 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<sub>(s-1)</sub>: 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:

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

*Distribuição de Rendimento<sub>m</sub>: distribuição de rendimento anunciada no período de competência da apuração.*

*Número de Cotas<sub>(m-1)</sub>: 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 ajustado por eventuais agrupamentos e/ou desmembramentos de cotas realizados após a liquidação da 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](http://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](http://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](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**

<b>Administradora</b>	<p><b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,</b>  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: <a href="mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br">ger2.fundos@oliveiratrust.com.br</a></p>
<b>Gestor</b>	<p><b>BRESCO GESTÃO E CONSULTORIA LTDA.</b>  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: <a href="mailto:rafaelf@bresco.com.br">rafaelf@bresco.com.br</a> / <a href="mailto:camillaf@bresco.com.br">camillaf@bresco.com.br</a>  Website: <a href="http://www.bresco.com.br">www.bresco.com.br</a></p>
<b>Coordenador Líder</b>	<p><b>BANCO BRADESCO BBI S.A.</b>  CNPJ/ CNPJ/ME: 06.271.464/0103-43  Responsável: Philip Paul Searson  Avenida Brigadeiro Faria Lima nº3.064, 10º andar  CEP 04538-132 São Paulo– - SP  Telefone: (11) 2169-5000  E-mail: <a href="mailto:philip.searson@bradescobbi.com.br">philip.searson@bradescobbi.com.br</a>  Website: <a href="http://www.bradescobbi.com.br">www.bradescobbi.com.br</a></p>
<b>Coordenadores</b>	<p><b>BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.</b>  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: <a href="mailto:bbbi.securitizacao@bb.com.br">bbbi.securitizacao@bb.com.br</a>  Website: <a href="http://www.bb.com.br">www.bb.com.br</a></p> <p><b>BANCO ITAÚ BBA S.A.</b>  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: <a href="mailto:pedro.costa@itaubba.com">pedro.costa@itaubba.com</a>  Com cópia para: <a href="mailto:ibba-miboperacoes@itaubba.com">ibba-miboperacoes@itaubba.com</a>  Website: <a href="http://www.italu.com.br/itaubba-pt">www.italu.com.br/itaubba-pt</a></p>

<b>Custodiante</b>	<p><b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>  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: <a href="mailto:sqcontroladoria@oliveiratrust.com.br">sqcontroladoria@oliveiratrust.com.br</a>  Website: <a href="http://www.oliveiratrust.com.br">www.oliveiratrust.com.br</a></p>
<b>Escriturador</b>	<p><b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>  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: <a href="mailto:sqescrituracao@oliveiratrust.com.br">sqescrituracao@oliveiratrust.com.br</a>  Website: <a href="http://www.oliveiratrust.com.br">www.oliveiratrust.com.br</a></p>
<b>Ofertantes</b>	<p><b>Orbix Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior</b> (CNPJ/ME: 09.327.501/0001-51)  <b>Sírius Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior</b> (CNPJ/ME: 09.327.512/0001-31),  <b>Sírius III Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior</b> (CNPJ/ME: 28.080.458/0001-17), e  <b>Sírius IV Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior</b> (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: <a href="mailto:alexandrebraga@pragmapatrimonio.com.br">alexandrebraga@pragmapatrimonio.com.br</a></p> <p><b>Atena Fundo de Investimento de Ações – Investimento no Exterior</b>  CNPJ/ME: 09.327.472/0001-28  Responsável: SPN Gestão de Investimentos Ltda.  Rua Amauri, nº 255, 9º andar – Parte  CEP 01448-000, São Paulo, SP  Tel.: (11) 3019-2800  E-mail: <a href="mailto:guilhermepassos@animainvestimentos.com.br">guilhermepassos@animainvestimentos.com.br</a></p> <p><b>JREP II Maracana, LLC</b>  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: <a href="mailto:MB@jaguargrowth.com">MB@jaguargrowth.com</a></p>

**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](mailto:flavio.lugao@mattosfilho.com.br)

Website: [www.mattosfilho.com.br](http://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](mailto:roberto.zarou@lefosse.com)

Website: [www.lefosse.com](http://www.lefosse.com)

**Auditor  
Independente**

**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 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.com](mailto:camila.lacerda@br.ey.com) Website: [www.ey.com.br](http://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 (trezentos 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 (duzentos 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 foi registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400.

A Oferta teve 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, tendo sido 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 não ocorresse 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 foram adquiridas pelos potenciais Investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, conseqüentemente, a Oferta Secundária somente foi realizada uma vez que a totalidade das Novas Cotas foi colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária poderia ter sido, mas não foi 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 houve condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM 400.

No âmbito da Oferta Secundária poderia ter sido 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 SÃO PAULO**

O Imóvel GPA-CD06 São Paulo 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 58.835,73m<sup>2</sup> de terreno e 53.764,56m<sup>2</sup> 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 São Paulo 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 São Paulo 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 São Paulo 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 São Paulo, as partes celebraram o “Termo de Declarações e Garantias Edilícias e Outras Avenças” em 27 de dezembro de 2016, com a finalidade de reger os prazos para que o GPA realize a regularização do Imóvel GPA-CD06 São Paulo 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 São Paulo.

O Imóvel GPA-CD06 São Paulo 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/m<sup>2</sup> 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 3.572m<sup>2</sup>, 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 São Paulo 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 São Paulo 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 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:** 58.835,73m<sup>2</sup>

**Área Bruta Locável:** 53.764,56m<sup>2</sup>

**Vacância Física:** 0%

**Valor de Mercado:** R\$ 232.068.000,00 (Laudo 2019)

**Aluguel Médio (set/19):** R\$ 28,21/m<sup>2</sup>

**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 Revisão:** n/a

**Área Ocupada:** 53.764,56m<sup>2</sup> (100% do imóvel)

### **IMÓVEL GPA-CD04 SÃO PAULO**

O Imóvel GPA-CD04 São Paulo está situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Estrada Turística do Jaraguá, 50, Bairro Vila Jaguará, CEP 05161-000, com 100.000,00m<sup>2</sup> de terreno e 35.510,40m<sup>2</sup> 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 São Paulo 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 São Paulo 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 São Paulo, 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 regradar os prazos para que o GPA realize a regularização do Imóvel GPA-CD04 São Paulo 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 São Paulo 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 São Paulo 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 São Paulo 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 São Paulo 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 São Paulo 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 São Paulo 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 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:** 100.000,00m<sup>2</sup>

**Área Bruta Locável:** 35.510,40m<sup>2</sup>

**Vacância Física:** 0%

**Valor de Mercado:** R\$ 151.468.000,00 (Laudo 2019)

**Aluguel Médio (set/19):** R\$ 27,25/m<sup>2</sup>

**Potencial de Expansão:** n/a

<sup>1</sup> 3 anos de Locação Não-Cancelável e 2 anos de Locação Típica

#### Locatário

**Cliente:** GPA

**Tipo de Contrato<sup>1</sup>:** 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 Revisão:** n/a

**Área Ocupada:** 35.510,40m<sup>2</sup> (100% do imóvel)

### **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 61.013,00m<sup>2</sup> de terreno e 50.952,46m<sup>2</sup> 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 2017, com a finalidade de regradar 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 2019 a 31 de outubro 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 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:** 61.013,00m<sup>2</sup>

**Área Bruta Locável:** 50.952,46m<sup>2</sup>

**Vacância Física:** 0%

**Valor de Mercado:** R\$ 128.709.000,00 (Laudo 2019)

**Aluguel Médio (set/19):** R\$ 15,71/m<sup>2</sup>

**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 Revisão:** n/a

**Área Ocupada:** 50.952,46 m<sup>2</sup> (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 31.206,36m<sup>2</sup> de terreno e 7.476,58m<sup>2</sup> 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 Deutsche 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 Artes - SP

**Participação no Imóvel:** 100%

**Área de Terreno:** 31.206,36m<sup>2</sup>

**Área Bruta Locável<sup>2</sup>:** 18.081,75m<sup>2</sup>

**Vacância Física:** 0%

**Valor de Mercado:** R\$ 40.360.000,00 (Laudo 2019)

**Aluguel Médio (set/19):** R\$ 16,59/m<sup>2</sup>

**Potencial de Expansão:** 4.814,93m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 5 anos de Locação Não-Cancelável e 5 anos de Locação Típica

<sup>2</sup> Locação de 7.476,58 de área de galpão e 10.605,17 de área de pátio

#### Locatário

**Cliente:** DHL

**Tipo de Contrato<sup>1</sup>:** 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 Revisão:** Dez/25

**Área Ocupada:** 18.081,75m<sup>2</sup> (100% do imóvel)

### **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 142.257,40m<sup>2</sup> de terreno e 34.844,95m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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 34.844,95m<sup>2</sup>, a Natura tem o direito de solicitar uma expansão, contígua ao galpão existente, de aproximadamente 8.042,00m<sup>2</sup>, 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:** 142.257,40m<sup>2</sup>

**Área Bruta Locável:** 34.844,95m<sup>2</sup>

**Vacância Física:** 0%

**Valor de Mercado:** R\$ 165.982.000,00 (Laudo 2019)

**Aluguel Médio (set/19):** R\$ 31,18/m<sup>2</sup>

**Potencial de Expansão:** 8.042,00 m<sup>2</sup>

#### 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 Revisão:** n/a

**Área Ocupada:** 34.844,95m<sup>2</sup> (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 75.000m<sup>2</sup> e 38.964,93m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. 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.

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 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 24.713,67m<sup>2</sup> 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 14.251,26m<sup>2</sup> 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:** 75.000,00m<sup>2</sup>

**Área Bruta Locável:** 38.964,93m<sup>2</sup>

**Vacância Física:** 0%

**Valor de Mercado:** R\$ 87.979.000,00 (Laudo 2019)

**Aluguel Médio (set/19):** R\$ 18,18/m<sup>2</sup>

**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 Revisão:** Ago/20

**Área Ocupada:** 24.713,67m<sup>2</sup> (63% do imóvel)

## Locatário 2<sup>1</sup>

**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 Revisão:** Mar/21

**Área Ocupada:** 14.251,26m<sup>2</sup> (37% do imóvel)

<sup>1</sup> Desconto na locação de R\$ 8,25/m<sup>2</sup> até Fev/20

## **IMÓVEL BRESKO 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 168.942,23m<sup>2</sup> de terreno e 61.103,81m<sup>2</sup> 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 42.753m<sup>2</sup> de terreno e 955m<sup>2</sup> 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, o 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 168.942,23m<sup>2</sup> e área construída de aproximadamente 61.103,81m<sup>2</sup>, e (ii) outra correspondente à fração ideal do "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", com área de terreno de 46.808,52m<sup>2</sup>. 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 reger 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 servidões perpétuas em favor do Fundo de área determinada de 184,09m<sup>2</sup> onde se localiza a cabine de energia que serve o galpão, bem como as áreas das passagens subterrânea e aérea dos cabos de energia, 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 10.183,50m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup> 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 20.168m<sup>2</sup> 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 comércio 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 12.862,32m<sup>2</sup> 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 3.274,00m<sup>2</sup> 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 3.323m<sup>2</sup> 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 2.369m<sup>2</sup> 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 remanescente do contrato de locação, bem como a devolução da remuneração equivalente ao período da carência e dos descontos concedidos, proporcionais ao prazo remanescente 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<sup>1</sup>:** 168.942,23m<sup>2</sup>

**Área Bruta Locável<sup>2</sup>:** 61.103,81m<sup>2</sup>

**Vacância Física<sup>3</sup>:** 6%

**Valor de Mercado:** R\$ 152.517.000,00 (Laudo 2019)

**Aluguel Médio (out/19):** R\$ 18,74/m<sup>2</sup>

**Potencial de Expansão:** 10.183,50m<sup>2</sup>

#### Locatário 1<sup>1</sup>

**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 Revisão:** Fev/21

**Área Ocupada:** 20.168,00m<sup>2</sup> (33% do imóvel)

<sup>1</sup> Desconto na locação de R\$ 1,00/m<sup>2</sup> até Jan/20

<sup>1</sup> Área equivalente à fração ideal de 78,3044% do imóvel objeto da matrícula 136.701 atribuída ao Fundo.

<sup>2</sup> 100% propriedade do Fundo

<sup>3</sup> Referente à uma área administrativa do imóvel

#### Locatário 2<sup>1</sup>

**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 Revisão:** Mar/21  
**Área Ocupada:** 12.862,32m<sup>2</sup> (21% do imóvel)

<sup>1</sup> Desconto na locação de R\$ 2,00/m<sup>2</sup> até Fev/20

#### 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 Revisão:** n/a  
**Área Ocupada:** 3.073,00m<sup>2</sup> (5% do imóvel)

#### Locatário 6<sup>1</sup>

**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 Revisão:** n/a  
**Área Ocupada:** 15.727,24m<sup>2</sup> (26% do imóvel)

<sup>1</sup> Carência até Fev/20 e desconto na locação de R\$ 2,25/m<sup>2</sup> até Set/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 Revisão:** n/a  
**Área Ocupada:** 3.274,00m<sup>2</sup> (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 Revisão:** Mai/21  
**Área Ocupada:** 2.369,00m<sup>2</sup> (4% do imóvel)

### **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 50.000,64m<sup>2</sup> de terreno e 25.487,73m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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:** 50.000,64m<sup>2</sup>

**Área Bruta Locável:** 25.487,73m<sup>2</sup>

**Vacância Física:** 0%

**Valor de Mercado:** R\$ 51.022.000,00 (Laudo 2019)

**Aluguel Médio (set/19):** R\$ 17,93/m<sup>2</sup>

**Potencial de Expansão:** 9.675,00m<sup>2</sup>

#### 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 Revisão:** n/a

**Área Ocupada:** 25.487,73m<sup>2</sup> (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 51.400,12m<sup>2</sup> de terreno e 32.871,00 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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 Revisão:** 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 23.091,84m² 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 foi 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 foi entregue em 31 de outubro de 2019.

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

O Imóvel BRF Londrina é 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/m<sup>2</sup> do piso de concreto e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias e painéis isotérmicos. As docas possuem niveladores hidráulicos para conexão com os caminhões e carretas e protetores isolantes de temperatura. O galpão dispõe 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) 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 BRF Londrina encontra-se locado para a BRF, 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 está atualmente 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 e 31 de outubro de 2019, com início a partir do dia 01 de novembro de 2019 e término 13 (treze) anos após o início da locação. O reajuste do anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de novembro. 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 ou realizar depósito caução, 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%

**Area de Terreno:** 101.603,86m<sup>2</sup>

**Area Bruta Locável:** 23.091,84m<sup>2</sup>

**Vacância Física:** 0%

**Valor de Mercado:** R\$ 97.711.000,00 (Laudo 2019)

**Aluguel Médio<sup>1</sup>:** R\$ 28,49/m<sup>2</sup>

**Potencial de Expansão:** 4.563,80m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Locação vigente após a entrega do imóvel

##### Locatário

**Cliente:** BRF

**Tipo de Contrato:** Não-Cancelável

**Prazo de Locação:** 13 anos

**Início da Locação:** Nov/19

**Término de Locação<sup>2</sup>:** Out/32

**Mês do Reajuste Anual:** Novembro

**Índice de Reajuste:** IPCA

**Próxima Revisão:** n/a

**Area Ocupada:** 23.091,84m<sup>2</sup> (100% do imóvel)

## **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%
<b>Total</b>	<b>935.305.500</b>	<b>R\$ 915.286.109,26</b>	<b>97,77%</b>

\* 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
<b>Total</b>	<b>200.000.000</b>	<b>195.719.176,09</b>	<b>300.000.000</b>	<b>293.578.764,14</b>

\* 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*:

Ofertante	<b>Cenário 1</b> <b>Volume Mínimo da Oferta</b> <i>(sem realização da Oferta Secundária)</i>		<b>Cenário 2</b> <b>Volume Total da Oferta</b> <i>(realização total da Oferta Secundária)</i>		<b>Cenário 3</b> <b>Lote Adicional</b> <i>(exercício do Lote Adicional)</i>	
	<b>Quantidade de Cotas Totais do Fundo Após Oferta</b>	<b>% do Patrimônio Líquido do Fundo</b>	<b>Quantidade de Cotas Totais do Fundo Após Oferta</b>	<b>% do Patrimônio Líquido do Fundo</b>	<b>Quantidade de Cotas Totais do Fundo Após Oferta</b>	<b>% do Patrimônio Líquido do Fundo</b>
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%
<b>Total</b>	<b>935.305.500</b>	<b>74,43%</b>	<b>735.305.500</b>	<b>58,51%</b>	<b>635.305.500</b>	<b>50,56%</b>

*\* 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**

Poderia ter sido, mas não foi admitida a Distribuição Parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária.

A Oferta poderia ter sido concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas Ofertadas, desde que houvesse subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde à totalidade das Novas Cotas, as Cotas que não foram colocadas no âmbito da Oferta corresponderão integralmente às Cotas Ofertadas, de modo que não houve cancelamento de Cotas não colocadas, as quais permaneceram 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 foram adquiridas pelos potenciais Investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente foi realizada uma vez que a totalidade das Novas Cotas foi colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária poderia ser, mas não foi 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 houve 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 realizaram **(i)** uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas; e **(ii)** como a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária foi subscrita, realizaram uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas.

As Cotas foram 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 **(i)** foi composta pela Oferta Primária de até 300.000.000 (trezentos 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)** como a totalidade das Novas Cotas foi colocada aos Investidores, foi composta pela Oferta Secundária de 200.000.000 (duzentos milhões) de Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), perfazendo a Oferta Primária e a Oferta Secundária, em conjunto, a colocação de 500.000.000 (quinhentas milhões) de Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de 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 foi realizada junto a **(i)** Investidores Não Institucionais que realizaram um único Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, **(ii)** a Investidores (sejam eles Institucionais ou Não Institucionais) considerados Pessoas Vinculadas que realizaram um único Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, e **(iii)** a Investidores Institucionais que formalizaram 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 foram 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 teve como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que foi 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 do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente ao Procedimento de Alocação de Ordens, foram realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelos Coordenadores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;

(c) foram 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 receberam 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 estivesse interessado em investir em Cotas, deveria 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 poderia formalizar seu Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta;

(f) o Investidor Institucional que estivesse 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) deveria 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, foi destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional (conforme abaixo definida), sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, aumentaram a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional para 135.842.800 (cento e trinta e cinco oitocentas e quarenta e duas e oitocentas) Cotas;

(h) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (conforme abaixo definido), os Coordenadores da Oferta receberam 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, puderam 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 sujeitou ao Limite Máximo de Pedido de Reserva, observado, no entanto, que (ii) como houve distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, foi vedada a colocação de Cotas para tais Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, com exceção daqueles Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas que realizaram realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitado o Limite Máximo de Pedido de Reserva, conforme disposto no item "XIII. Procedimentos de Liquidação e de Rateio" abaixo;

(i) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens (conforme abaixo definido), os Coordenadores da Oferta consolidaram as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizaram 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;

(j) a alocação das Cotas foi iniciada pelas Novas Cotas, de modo que, uma vez observado o Volume Mínimo da Oferta, as eventuais sobras de Cotas, provenientes de sobras de rateios na alocação das ordens, corresponderiam às Cotas Ofertadas e permaneceriam 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;

(k) 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;

(l) 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

(m) 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, foi destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, aumentaram a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional para 135.842.800 (centro e trinta e cinco oitocentas e quarenta e duas e oitocentas) ("Oferta Não Institucional").

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta realizou 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 preencheram e apresentaram 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 realizaram seu Pedido de Reserva após o encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas e/ou não observaram o Limite Máximo de Pedido de Reserva, estiveram sujeitos ao disposto artigo 55 da Instrução CVM 400.

Os Investidores Não Institucionais indicaram, 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. Foram 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 deveriam, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, foram aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, observado, no entanto, como houve distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, foi vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, com exceção daqueles 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 aplicou ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de valores mobiliários a ser subscrita estão divulgados nos Prospectos;
- (ii)** cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deveria, 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 foram 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 atenderam 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 são 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**

Considerando que o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais excedeu o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional foram 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, sempre foi feito em múltiplos de 100 (cem), de forma que, após o rateio, foram outorgadas Cotas que agrupadas não sejam um múltiplo de 100, os Coordenadores arredondaram referido múltiplo a menor, de forma que todos os Investidores Não Institucionais, após o rateio, detenham impreterivelmente Cotas em múltiplos de 100 (cem). Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, aumentaram a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional 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 tenham sido colocadas na Oferta Não Institucional foram 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 apresentaram 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 realizaram 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, estiveram sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400 e (b) os Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, e que realizaram Pedidos de Reserva no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas observaram o Limite Máximo de Pedido de Reserva e estiveram 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, necessariamente, indicaram na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, foram aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, observado, no entanto, como houve distribuição com excesso de demanda

superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, foi vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, com exceção daqueles 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 aplicou ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de valores mobiliários a ser subscrita estão divulgados nos Prospectos;

- (iii) os Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que realizaram Pedidos de Reserva no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, nos termos do item "(ii)" acima: (a) tiveram a sua participação restringida à parcela (tranche) destinada aos Investidores Não Institucionais; (b) estiveram sujeitos às mesmas restrições que a estes foram 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) observaram o Limite Máximo de Pedido de Reserva;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional assumiu a obrigação de verificar se estava 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) 0,3% (três décimos por cento) das Cotas, equivalente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, destinadas à Oferta Institucional foi 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 são 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**

Como as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excederam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores deram prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendiam aos 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 realizaram 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**

Houve procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a 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 houve emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional, observada a Opção de Lote Adicional.

Não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), tendo sido 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. Esta vedação não se aplicou ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de valores mobiliários a ser subscrita estão divulgados 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 foram 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 verificaram que (i) o Volume Total da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definiram que 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 foram 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 atenderam 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, como houve 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 foram automaticamente cancelados, com exceção daqueles Investidores 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 verificou que (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definiu que 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 resiliado, 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	Grupamento das Cotas 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 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

<b>Comissões e Despesas<sup>(1), (2)</sup></b>	<b>Custo Total da Oferta (R\$)</b>	<b>Custo Unitário por 100 Novas Cotas (R\$)</b>	<b>% em Relação ao Volume Total da Oferta Primária</b>	<b>% em Relação ao Valor da Nova Cota</b>
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%
<b>Total</b>	<b>13.531.433,86</b>	<b>4,51</b>	<b>4,51%</b>	<b>4,51%</b>

(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:

<b>Comissões e Despesas</b>	<b>Custo Total da Oferta Secundária (R\$)</b>	<b>% em Relação ao Volume Total da Oferta Secundária</b>
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%
<b>Total</b>	<b>8.149.005,59</b>	<b>4,07%</b>

(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 "BRESKO 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](https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx)

(para acessar este Prospecto, neste website clicar em "Fundos", em seguida clicar em "Prospecto Definitivo" 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](mailto:pedro.costa@itaubba.com)

Com cópia para: [ibba-miboperacoes@itaubba.com](mailto:ibba-miboperacoes@itaubba.com)

Website: <https://www.itaubba.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 "Novembro" 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](mailto:bbbi.securitizacao@bb.com.br)

Website: [www.bb.com.br/ofertapublica](http://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](http://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 “BRESKO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar no link “BRESKO 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 “Bresko 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, ágio, deságio 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, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis 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 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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 1.952 de 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 de 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, conseqüentemente, 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 102 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 168.942,23m<sup>2</sup> e área construída de aproximadamente 61.103,81m<sup>2</sup>, e (ii) outra correspondente à fração ideal do "Bresco Growth Fundo

de Investimento Imobiliário”, com área de terreno de 46.808,52m<sup>2</sup>. 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 reger 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<sup>2</sup> 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 Definitivo, 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 Definitivo, 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 Definitivo, 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 102 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 127 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 Growth 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 127 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.

Cumprе 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](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br)  
Website: [www.oliveiratrust.com.br](http://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](mailto:rafaelf@bresco.com.br) / [camillaf@bresco.com.br](mailto:camillaf@bresco.com.br)  
Website: [www.bresco.com.br/gestao-e-consultoria/](http://www.bresco.com.br/gestao-e-consultoria/)

#### **BANCO BRADESCO BBI S.A.**

CNPJ/ME: 06.271.464/0103-43  
Responsável: Philip Paul Searson  
Avenida Brigadeiro Faria Lima nº3.064, 10º andar  
CEP 04538-132 São Paulo – SP  
Telefone: (11) 2169-5000  
E-mail: [philip.searson@bradescobbi.com.br](mailto:philip.searson@bradescobbi.com.br)  
Website: [www.bradescobbi.com.br](http://www.bradescobbi.com.br) Website: [www.bradescobbi.com.br](http://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](mailto:pedro.costa@itaubba.com)  
Com cópia para: [ibba-miboperacoes@itaubba.com](mailto:ibba-miboperacoes@itaubba.com)  
Website: <https://www.italu.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.br](mailto:bbbi.securitizacao@bb.com.br) / Website: [www.bb.com.br/ofertapublica/](http://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/](http://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](mailto:augusto.banuls@bradescobbi.com.br)

Website: [www.bradescobbi.com.br](http://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)



6RTD-RJ - 1378491  
Emissão: 01/10/2019  
Validade: 01/10/2019 - 31/10/2019  
Operação: 01/10/2019 - Total: 01/10/2019  
Número: 01/10/2019 - 01/10/2019  
Número: 01/10/2019 - 01/10/2019



6RTD-RJ 01.10.2019  
PRD100 1378491

---

**REGULAMENTO DO  
BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---

Rio de Janeiro, 1 de outubro de 2019

## **CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E PÚBLICO ALVO**

**Artigo 1.1.** O FII Bresco Logística é um fundo de investimento mobiliário 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 seguem descritos no Capítulo VII, Capítulo VIII e Capítulo IX deste Regulamento, bem como no ato do Administrador ou na ata de 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.

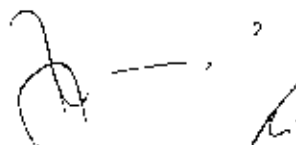
**Artigo 1.5.1.** Os recursos provenientes da integralização das Cotas do FII Bresco Logística objeto da distribuição pública primária das Cotas serão destinadas à amortização das dívidas existentes vinculadas aos Ativos Imobiliários. A destinação de recursos referente às Cotas objeto de novas emissões 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 respectivas 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.

<b>Administrador</b>	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
----------------------	---

SE: 20/01/2019



54. *Chilodactylus*

	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. 34 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 Pessoa Ligada 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 ou ter a posição, seja diretamente ou por meio de uma afilada ou parte relacionada.
<b>Contrato de Gestão</b>	Significa o contrato celebrado entre FII Bresco Logística e o Gestor para a prestação de serviços relacionados à gestão da Carteira, conforme aditado ao tempo em tempo.
<b>Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria</b>	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.
<b>Controlador</b>	Significa a Oliveira Trust Services 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 02.150.453/0001-20, responsável pela prestação dos serviços de controladoria do FII Bresco Logística.
<b>Cotas</b>	Significam as Cotas de emissão do FII Bresco Logística, de classe (única, escrituras e nominativas, representativas das frações ideais do patrimônio do FII Bresco Logística).

<b>Cotista</b>	Significa o titular de Cotas.
<b>Custodiante</b>	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 nº 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, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob nº 36.113.876/0001-91, responsável pela custódia e escrituração das Cotas.
<b>CVM</b>	Significa a Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
<b>Dia Útil</b>	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.
<b>FII Bresco Logística ou Fundo</b>	Significa o "Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário", fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos Instrução CVM 472, inscrita no CNPJ sob nº 20.748.515/0001-81.
<b>Gestor</b>	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 5.3 deste Regulamento.
<b>Instituições Financeiras de Primeira Linha</b>	Significa uma instituição financeira devidamente autorizada a atuar como instituição financeira perante o SACEN, 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.
<b>Instrução CVM 400</b>	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 472</b>	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 476</b>	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>IPCA</b>	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

	reflita o IPCA da melhor maneira possível.
<b>Laudo de Avaliação</b>	Significa o laudo de avaliação de móveis, dos bens e direitos objeto da 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.
<b>Lei 8.666/93</b>	A Lei n.º 8.666, de 25 de Junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
<b>Novas Cotas</b>	Significam as novas cotas do FII Bresco Logística que podem ser emitidas e subscritas em futuras emissões.
<b>Oferta Pública</b>	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.
<b>Patrimônio Líquido</b>	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.
<b>Pessoas Ligadas</b>	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, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até o 2º grau do parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.
<b>Reais, Real, R\$</b>	Significa a moeda corrente do país no qual o FII Bresco Logística é constituído.
<b>Regulamento</b>	Significa o presente regulamento do FII Bresco Logística, incluindo seus anexos.
<b>Taxa de Administração</b>	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 10.1.
<b>Taxa de Comercialização</b>	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 10.4.2.
<b>Taxa de Gestão</b>	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 10.4.1.
<b>Taxa de Performance</b>	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 10.4.3.
<b>Termo de Adesão</b>	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.

### 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 oportunistas 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) Qualquer 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 a terada 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.

\_\_\_\_\_  
M. J. J. J. J.

\_\_\_\_\_  
7  
A-

**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 propriedades 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 Imobiliário criados 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 4º 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 percentual superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros, salvo se referidos recursos estiverem 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 da integralização de Cotas e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes da 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.



**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 emissores 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 esse 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 quaisquer 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 BRESKO 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.

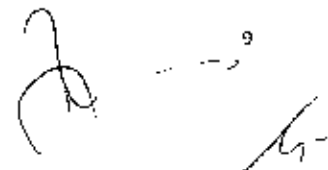
##### Atribuições do Administrador e/ou do Gestor

**Artigo 5.2.** Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam 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;

NP 11/2019/201



- (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 suas privilegiadas 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 8.666/93 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 penhora, 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

SP - 20/02/2020

11



concretização 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 tiz respeito ao monitoramento dos contratos de locação, típicos ou atípicos, usufruto, comodato, concessões de direito superfície, 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 cobistas; 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 de Assembleia Geral; e
- (xiv) transferir ao FII Bresco Logística qualquer 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 no processo decisório a quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em Assembleias Gerais de Cotistas.

**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) executar 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 do mercado organizado autorizado 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 dos 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.

BR - 20/04/2019

13

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 a não 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.

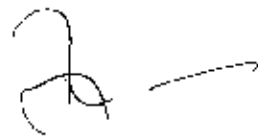

**Artigo 5.6.4** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FII Bresco Logística até ser proferida a averbação referida no Artigo 5.6.1, alínea (b).

**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 da 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 de patrimônio do FII Bresco Logística não constitui transferência de propriedade.

 14  


**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, inícuza 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 5.1.** Observado o disposto no Artigo 6.2 a 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) aprovação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integração 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;

SP - 2020/02/02

15



- (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 previstas 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 alteração 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, de necessidade de atendimento à 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 Bresou 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 Assembleia 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 de Assembleia Geral. Da convocação devem 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 auditas 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.

GR - 2017022962

16





**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 corridos 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 corridos 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 tem 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 qualquer Assembleia Geral cuja pauta seja o previsto na Cláusula 6.1(xiv) por encontrar-se em posição de Conflito de Interesses.

**Artigo 6.4.1.** Terão qual cota 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.** Reservado 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), (III), (V), (VI), (VIII), (X), (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 tratarem 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

17 - 10/10/2019

17



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 e em coligações ou outras sociedades sob controle comum; ou prestes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários, conforme o caso, ou prestes assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador ou gestor de 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 temporaneamente, 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 impedir o exercício de 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.

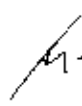
**Artigo 6.7.** Não podem votar nas Assembleias Gerais: (i) o Administrador, o Gestor ou consultor especializado contratado; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores 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 votação 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 que concorram 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 BRESKO 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 deliberar 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 de 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,



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 de 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 âmbito 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 da 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

 20



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 verificada a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido em refer dos 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, administração 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, incluindo 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 formal nesse sentido por parte do Cotista.

**Artigo 8.8.** Os Cotistas, ao suscreverem Cotas e assinarem os respectivos boletins de subscrição e/ou compromissos de investimento, se aplicável, comprometem-se 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 suscritas, 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 suscritas 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



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 da 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 incorporados ao patrimônio do FII Bresco Logística, reduzidas a Taxa de Administração e demais despesas e encargos do FII Bresco Logística, cabendo ao Administrador, ovidos 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 balanço 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 8.669/93. O FII Bresco Logística poderá levantar balanço ou balanço 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

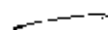
**Artigo 10.1.** A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante e do Controlador, conforme descritas no Artigo 10.2 e no Artigo 10.3 abaixo ("Taxa de Administração").

**Artigo 10.1.1.** Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída dos Cotistas.

10.10.2019



22



#### Remuneração do Administrador

**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.

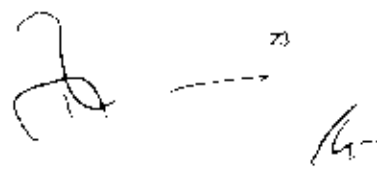
**Artigo 10.2.2.** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pelo FII Bresco Logística diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

**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 (IFI), 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 teto da remuneração definido no Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria.

**Artigo 10.3.1.** Será devida 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 Cota até o limite de 2.000 (dois mil) Cotas, acrescido de R\$ 1,00 (um real) por Cota do que exceder 2.000 (dois mil) Cotas até o limite de 10.000 (dez mil) Cotas, acrescido de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por Cota que exceder 10.000 (dez mil) Cotas até o limite de 20.000 (vinte mil) Cotas, acrescido de R\$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por Cota que exceder 20.000 (vinte mil) Cotas, 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.





#### 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 1,05% (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 (IFIIC), 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 no 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.

**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:

$$\text{Taxa de Performance}_m = \sum_{n=1}^6 \{ [(Distribuição Bruta)_m] - (\text{Valor Atualizado das Emissões}_{m-1} \times \text{Descontumk} - 12\%) \times 20\% \} - \text{TPN}_{m-1}$$

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

*Distribuição Bruta<sub>m</sub>: distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.*

*Valor Atualizado das Emissões<sub>m-1</sub>: soma do valor das emissões realizadas pelo fundo até o início do mês de competência da apuração, antecedido-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.*



Resolusão: 6,0%.

PM 3.11: 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 à 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:

$$\sum_{m=1}^6 (\text{Distribuição de Rendimento}_m + \text{Número de Cotas}_{(m-1)}) \geq (7,0\% + 2 \times \text{Valor da Cota na Terceira Emissão})$$

Distribuição de Rendimento<sub>m</sub>: distribuição de rendimento anunciada no período de competência da apuração.  
Número de Cotas<sub>(m-1)</sub>: número de unidades da Funturi 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 BRESKO LOGÍSTICA

**Artigo 11.1.** O FII Bresco Logística terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á 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 Cota, 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 da 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 do procedimento previsto no artigo 51 da Instrução CVM 472 e demais regulamentação aplicável.

## CAPÍTULO XII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FII BRESKO 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.

**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.oliveirainvest.com.br](http://www.oliveirainvest.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.

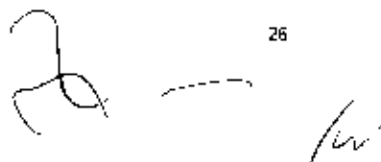
**Artigo 13.2.1.** As demonstrações financeiras do FII Bresco Logística devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

**Artigo 13.3.** O FII Bresco Logística tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

### **CAPÍTULO XIV - DOS ENCARGOS DO FII BRESKO 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 compõem 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;



- (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 de 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.


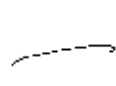

**Artigo 14.5.** Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística.

#### CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

**Artigo 15.1.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime da caixa, quando distribuídos pelo FII Bresco Logística a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na

10/10/2019

27



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) possuir 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 serem 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, 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 (incluindo, 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 RJ ("CAM-RJ") 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

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 da 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 enviada 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 da 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.

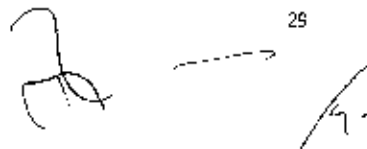
**Artigo 17.1.6.** Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes da arbitragem e será um instrumento juridicamente vinculante prontamente exequível, obrigando as partes na arbitragem a cumprir a determinação contida na sentença, independentemente de execução judicial. Os honorários 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 manter, 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 nas Partes, mesmo que eles não sejam as únicas partes em ambos os processos, bem como este Regulamento e/ou instrumentos relacionados

29



GRJ0-RJ 01.10.2019  
PROT. 1379491

envolvendo 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.

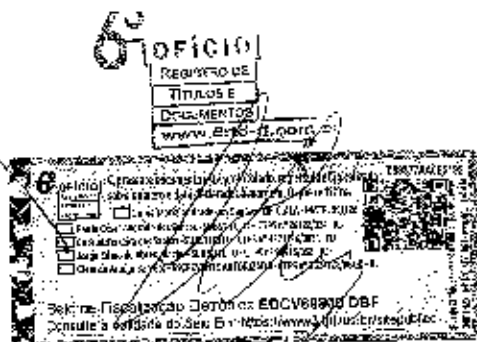
**Artigo 17.1.10.** O Administrador não poderá atuar como árbitro ou de outra forma atuar na resolução de conflitos entre os signatários do presente instrumento, em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui acordados, sendo que a atuação do Administrador relativa a quaisquer conflitos que possam ser solucionados pelas Partes está restrita às disposições do regulamento da CAM-63.

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 MACALHES MORGADO**  
PROCURADOR

**PAULO HENRIQUE AMARAL SA**  
Procurador



**AVERBADO**

Amargem do registro nº 1379490  
Art. 128 da Lei de Registro Público nº 6.015/73  
2º Ofício de Registro de Imóveis e Documentos do Rio de Janeiro

30

**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 neste 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 suas Cotas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a, aqueles descritos a seguir. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversos e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pouca relevância neste momento.*

*Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou terceiros contratados pelo Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento ou caso as Cotas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.*

*O Administrador e o Gestor não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de 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.*

*Além, em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que resultem em patrimônio negativo, as Cotas poderão ser chamadas 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 relativos a 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 dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, as taxas de juro, os preços, ágio, deságio 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 circulação 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 na transferência de recursos e investimentos entre os países e os investimentos locais, 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 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 qualquer evento relacionado 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 nos mercados do 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 regulamentação que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, diminuindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restringam 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 encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como bares, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações destrutíveis 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 liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo

Os riscos de liquidez da carteira, das cotas e de patrimônio negativo são decorrentes da natureza dos ativos investidos pelo Fundo, que podem não ser facilmente convertidos em dinheiro. Isso pode ocorrer devido a uma série de fatores, incluindo a falta de mercado para os ativos, a falta de liquidez dos ativos, a falta de liquidez das cotas e a falta de liquidez do patrimônio. O Fundo deve estar ciente de que, em caso de necessidade de liquidez, pode ser necessário vender os ativos a preços de desconto, o que pode resultar em prejuízos. Além disso, o Fundo deve estar ciente de que, em caso de necessidade de liquidez, pode ser necessário vender as cotas a preços de desconto, o que pode resultar em prejuízos. Além disso, o Fundo deve estar ciente de que, em caso de necessidade de liquidez, pode ser necessário vender o patrimônio a preços de desconto, o que pode resultar em prejuízos.

#### Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de resultados alocação de variáveis, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objeto 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, excluindo 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 alquilados, 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 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 no momento durante o processo de auditoria (due diligence), o que poderá (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade do 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 recebido 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 das Cotas 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 das Cotas. Por outro lado, ainda que investam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de obter um sucesso as propriedades alquiladas.

#### 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 corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico na 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 inadimplência, mesmo que o Gestor seja a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e probo, 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 prevista, 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 dias em atraso de 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 implicará na necessidade dos cotistas serem convocados a arcar 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, exceto em caso de renúncia pelas partes, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locatário 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 do mercado vigentes à época da ação revisional, podendo flutuar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda na 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, tendo 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 observada a prazo para proposição da ação renovatória.

52 - 05/01/2019

33



#### **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 a partir de 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, galerias 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 sistêmicos 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 as Cotas 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 cobrados 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**

SP 30/04/2020

34



Os imóveis do 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 não autorizados, manuseio de produtos químicos controlados (entidades pela 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, cíveis 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, cíveis 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 de 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 cumprilas, 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, custos adversos em seus negócios. Ainda, em função da exigências das agências 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 esperados e, consequentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

#### Riscos regulatórios


A legislação aplicável aos FIBs, 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. Inclui-se 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 alugueis, 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

Dr. [Assinatura]

35



da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;

**(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 o majoração de alíquotas aplicáveis à investimentos em FII's, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outros, 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 renegociação de aluguel 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 aluguel locatários onde se encontram alguns dos imóveis;
- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas às quais 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 investe 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 contar 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 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

36

desempenho operacional.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento da 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 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 respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, porém, ainda, se extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sortido, 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 prejuízo 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 do 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.

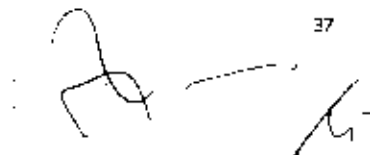
#### Risco de desapropriação

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, esse fato poderá afetar adversamente e de maneira

de assinatura

37





relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do fundo.

Quais 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 do 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 exarso 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 construções 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 inexistência ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transferência da propriedade dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, 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 aluguel e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderá 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 (ou, 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 demandas e negociabilidade. Nessas condições, a Administração poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

**II. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO**

SP: 2019/02247



38



#### **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 exercem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Dessa 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 decisões 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 de 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 móveis e/ou demais ativos imobiliários.

A exposição dos cotistas aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão agravar-se pelas. Entenda o Gestor mantém 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 custos 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 inaptes para locação após a desocupação dos imóveis.

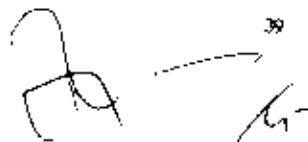
#### **Custos de manutenção do Fundo**

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

SP - 10/10/2019



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 1.952 de 2 de abril de 2019.

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeira-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 FFI 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 balanço 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 do ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admissíveis 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) Cotas 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 Administração 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 do ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio à Administração para o cálculo 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 Administração, 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 Administração e ao Gestor sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pela Administração e/ou pelo Gestor, qualquer multa ou penalidade, e 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 Administração, ou/ou pelo Gestor nenhuma multa ou penalidade, e qualquer título, em decorrência desse fato.

#### Depreciação do investimento

40





Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco de obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo em as 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 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 lícitos 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 dispendio de tempo e recursos para eficácia do arranjo 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 de administração dos Ativos Imobiliários por terceiros**

O Fundo poderá ter 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 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.

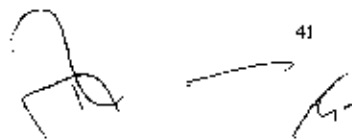
#### **Risco de alteração do Regulamento do Fundo**

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Refundidas 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 construção 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.

41



**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 dos Cotistas.

**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, poderá 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 OPC 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 OPC possam 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 acarretar perdas do capital aplicado na 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**

OP 20260222-2

42

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 afastando 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 fatos extraordinários ou situações especiais do 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 o 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 setores, leis quais:

- (a) taxas de juros;
- (b) controlo cambial 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 setores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado mobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

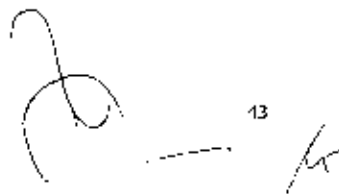
#### **Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro**

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.

#### **Demais riscos**

O Fundo também está sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como 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.

13



(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)

BRTD-RJ 01.10.2019  
PRÓTOC 7.379.490

BRTD-RJ - 1379490  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
CNPJ/MF nº 20.748.515/0001-81  
C. E. N.º 00000000-0000-0000-0000-000000000000  
www.brt.com.br  
1999-0000-0000-0000-0000-0000-0000-0000



**BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ/MF 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 3424, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.87/0001-91 ("Administradora").

**Convocação:** Dispensada a convocação em virtude da presença dos cotistas titulares na 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 21 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 520, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.415.310/0001-70, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor").

**Composição da Mesa:** **Presidente:** Sr. Rafael Schranz da Fonseca – **Secretário:** Sr. Thiago de Gusmão Delino 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 pelo 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 procura 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 8.5.3 do Regulamento;
- 4) A 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

6) A autorização à Administradora e ao Gestor, conforme o caso, para a prática de todas e quaisquer atos necessários à elevação das matérias constantes da presente ordem do dia, inclusive o aditamento ao contrato de gestão da carteira do Fundo e de distribuição 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) de alteração e consolidação do Regulamento, na forma do Apêndice à presente ata, incluindo as seguintes alterações e/ou emendas 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 Brasil 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\$ 3.000,00 (três 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% (noventa e sete 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 de 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 (IFIIX), 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, um 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 (IFIIX), 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, um 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 da empreita 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.

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:

$$Taxa\ de\ Performance_t = \sum_{i=1}^6 [(Distribuição\ Bruta_{i,t}) - (\text{Valor\ Atualizado\ das\ Emissões}_{(i-1)} \times Benchmark + 12) \times 20\%] + PPN_{(i-1)}$$

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

*Distribuição Bruta<sub>i,t</sub>*: distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.

*Valor Atualizado das Emissões<sub>(i-1)</sub>*: soma do valor das emissões realizadas pelo fundo até o início do mês de competência da apuração, atualizando-se ao valor da Terceira Emissão o valor total das cotas existentes antes desta emissão com base em sua precificação, atualizadas 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%.

*PPN<sub>(i-1)</sub>*: 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 Rendimentos" (conforme abaixo) anunciada no semestre represente um rendimento equivalente igual ou superior a 7,0% (sete por cento) ao ano, conforme fórmula abaixo:

$$\sum_{i=1}^6 (Distribuição\ de\ Rendimentos_{i,t} + \text{Número\ de\ Cotas}_{(i-1)}) \geq (7,0\% + 2 \times \text{Valor\ da\ Cota\ na\ Terceira\ Emissão})$$

*Distribuição de Rendimentos<sub>i,t</sub>*: distribuição de rendimento anunciada no período de competência da apuração.

*Número de Cotas<sub>(i-1)</sub>*: número de cotas do Fundo no início do mês de competência da apuração.

*Valor de 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, 5.2 (iv) e (ix), e 5.5 do Regulamento, na forma do Anexo I.

2) A 3ª Emissão e a realização da 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

São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.054, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0103-43 ("Bradesco"); (ii) 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, 37º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.839/0001-30 ("BB"); e (iii) Banco Itaú 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 3.503, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Itaú"), 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 a 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 20/06/2015; (d) CRI





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) ORI 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, (ii) eventuais sobras serão investidas em ativos imobiliários e/ou ativos de liquidez, conforme discricionariedade do Gestor e previsto nos documentos da Oferta;

- 1) **Distribuição Parcial:** A Oferta poderá ser conduzida 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 seguem descritos nos documentos da Oferta; e
- 2) **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 da 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 mediação 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 conduzida independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por investidores no âmbito da oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas, observado que poderá exercer 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;

- 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 totalizem 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 rabeio, 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 lavatura 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



**VERBADO**  
Atestado do registro nº 1379490  
Art. 120 da Lei de Registro Público nº 6.015/73  
SE - Sistema de Registro de Títulos e Documentos do RJ de Janeiro

BRTO-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**

h

2

1

4

**BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
 CNPJ/ME nº 20.746.515/0001-81  
**ANEXO II DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS**  
**REALIZADA EM 1 DE OUTUBRO DE 2019**

<b>Ofertantes</b>	<b>Nº de Cotas Ofertadas</b>	<b>Valor Total das Cotas Ofertadas (com base no Valor da Cota)</b>	<b>Nº de Cotas Ofertadas (em caso de lote adicional)</b>	<b>Valor Total das Cotas Ofertadas (em caso de lote adicional)</b>
Ornix Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior	861.503,00	R\$ 86.490.264,43	1.297.355,00	R\$ 129.735.448,64
Sírius Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior	150.795,00	R\$ 16.079.535,50	241.192,00	R\$ 24.119.255,35
Sírius 10 Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior	47.352,00	R\$ 4.715.241,51	71.028,00	R\$ 7.102.862,87
Sírius TV Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior	320.404,00	R\$ 32.640.382,78	480.606,00	R\$ 48.060.574,17
Atens 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	396.326,00	R\$ 39.632.756,08	597.492,00	R\$ 59.749.150,48
<b>Total</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>R\$ 200.000.000,00</b>	<b>3.000.000,00</b>	<b>R\$ 300.000.000,00</b>

(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, CEP 01455-000, 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 conterà, 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 ("**Sírius**"), Sirius III Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 28.080.458/0001-17 ("**Sírius III**"), Sirius IV Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 28.080.467/0001-08 ("**Sírius 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, Sírius, Sírius III, Sírius 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



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	Nome: PAULO HENRIQUE AMARAL SÁ
Cargo: Diretor	Cargo: Procurador



---

**ANEXO V**

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **Laudo Completo de Análise de Viabilidade de Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**PREPARADO PARA:** FII BRESKO 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



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
 São Paulo, SP 04571-100  
 Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

São Paulo, 19 de agosto de 2019.

FII BRESKO 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



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://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 Dezesesseis 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;**



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://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 BRESKO LOGÍSTICA" serão advindas do Resultado Operacional Líquido dos Fluxos de Caixa Operacionais de cada um dos ativos que compõem o Fundo.



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://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
<b><u>GPA CD06</u></b>	Multa Pré-Pag <b><u>0,30%</u></b>
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
<b><u>GPA CD04</u></b>	Multa Pré-Pag <b><u>0,50%</u></b>
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
<b><u>Natura</u></b>	Multa Pré-Pag <b><u>1,00%</u></b>
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



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

DÍVIDA	dez-19
<u>Whirlpool</u>	Multa Pré-Pag <u>1,89%</u>
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
<u>FM Canoas</u>	Multa Pré-Pag <u>6,50%</u>
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
<u>FM Resende</u>	Multa Pré-Pag <u>6,50%</u>
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
<b>Multa de Pré-Pagamento das Dívidas</b>	<b>-5.423.100,25</b>

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

Importante ressaltar que a planilha acima é uma referência estimada na data-base do estudo.





Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://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:





Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

	Pré-pagamento											
	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	
	Mês 0	Mês 13	Mês 25	Mês 37	Mês 49	Mês 61	Mês 73	Mês 85	Mês 97	Mês 109	Mês 121	
	dez/19	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
VALOR IMPLÍCITO DO FUNDO PARA O INVESTIDOR DA OFERTA												
Valor de Mercado dos Ativos	R\$ 1.174.916.000											
Saldo Dívida Existente	-R\$ 208.636.583											
Patrimônio Líquido do Fundo Antes da Oferta	R\$ 966.279.417											
Oferta Primária	R\$ 300.000.000											
Patrimônio Líquido do Fundo Após a Oferta	R\$ 1.236.279.417											
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\$ 1.249.556.346,81											
PERPETUIDADE	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\$ 95.933.553	R\$ 106.128.075	R\$ 108.998.281	R\$ 111.037.007	R\$ 116.414.091	R\$ 1.771.300.578

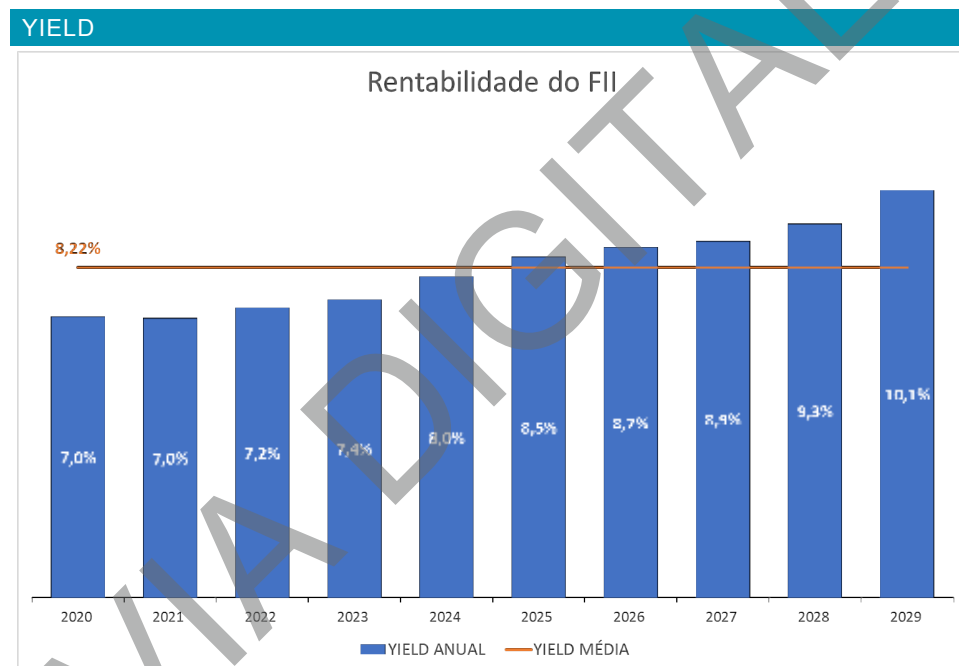


Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

## 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.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://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



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

## Anexos

### Anexo A: Apresentação Bresco

VIA DIGITAL



**BRESCO**  
RELAÇÕES BEM CONSTRUÍDAS

Apresentação Institucional

## Introdução



### Histórico

- Fundada em 2006 por Equity International e Carlos Betancourt
- Plataforma institucional de imóveis corporativos
- Venda do portfólio em 2010/2011, na maior transação do setor imobiliário do Brasil

- 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



ANTÔNIO LUIZ DA CUNHA SEABRA    GUILHERME PEIRÃO LEAL    PEDRO LUIZ BARREIROS PASSOS

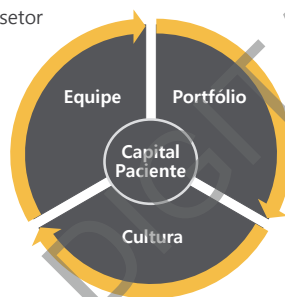
CARLOS BETANCOURT





## Principais Atributos

- Sócios com +30 anos de experiência no setor imobiliário<sup>1</sup>
- 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

<sup>1</sup> Carlos Betancourt e Carlos Sisti

## 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.

## Estrutura Organizacional

Estrutura Multifuncional com Competências e Habilidades Complementares






Comitê Executivo



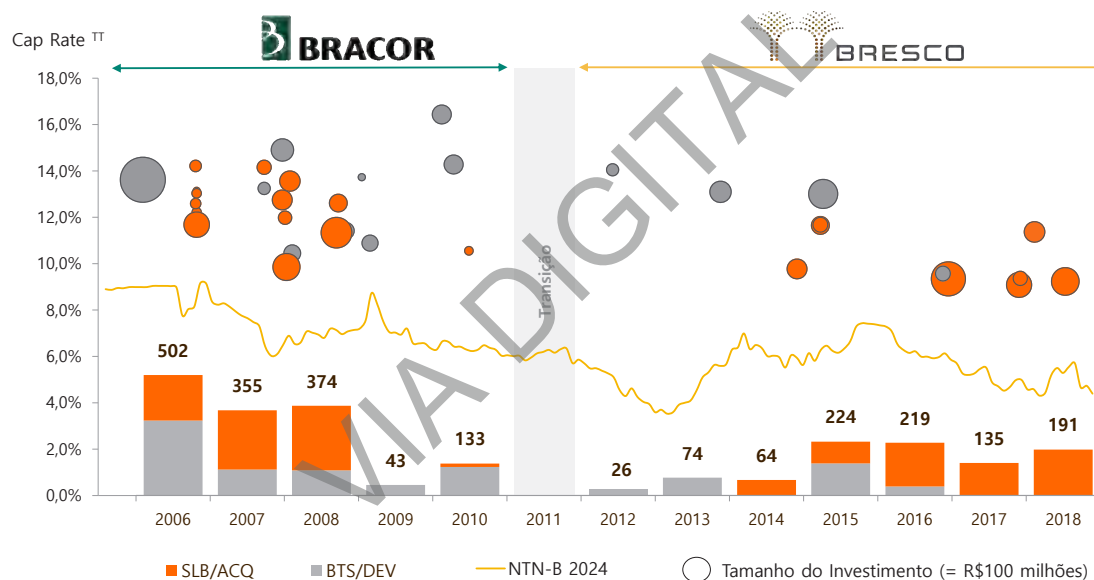
Equipe Atual: 39 pessoas



## Comitê Executivo

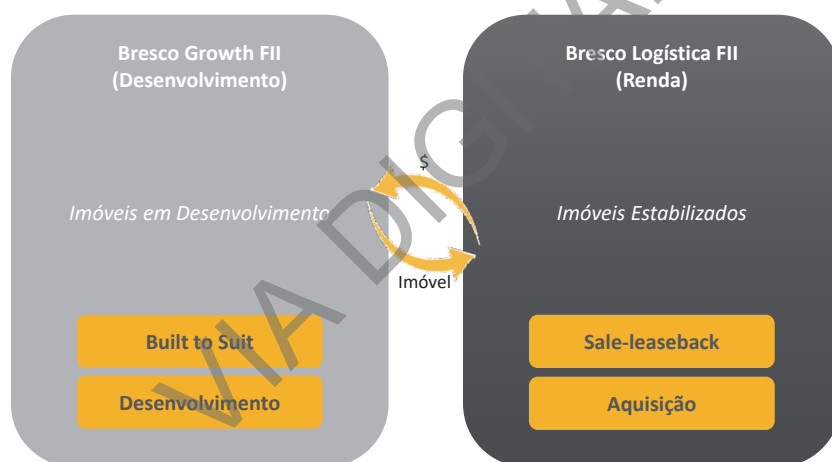
	<b>Carlos Betancourt</b>	<b>Fundador &amp; CEO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+30 anos de experiência no setor imobiliário</li> <li>Membro do CI e do CA da Bresco, membro do CA do Green Building Council Brasil e membro do Board of Trustees da University of Notre Dame</li> <li>Sócio-Fundador da Bracor, do Pátria Investimentos e da Colliers</li> <li>Bacharelado em Administração de Empresas pela FGV e MBA na Pace University</li> </ul>
	<b>Rafael Fonseca</b>	<b>CFO &amp; Relações com Investidores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+20 anos de experiência em Investment Banking, Private Equity e setor imobiliário</li> <li>Ex-membro do Comitê de Investimento (CI) e Conselho de Administração (CA) da Bresco</li> <li>Janos/Pragma, Gávea Investimentos, ING Barings</li> <li>Bacharelado em Administração de Empresas pela FGV e MBA em Wharton</li> </ul>
	<b>Camilla Osborn</b>	<b>Diretora Jurídica &amp; RH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+20 anos de experiência no setor imobiliário e mercado de capitais</li> <li>Bracor (2006), Allen &amp; Overy, Banco Itaú BBA</li> <li>Bacharelado em Direito pela USP e LLM pela London School of Economics</li> </ul>
	<b>Maurício Geoffroy</b>	<b>Diretor de Desenvolvimento de Negócios</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>12 anos de experiência no setor imobiliário</li> <li>Bracor (2006), Credit Suisse Hedging-Griffo, Citibank</li> <li>Bacharelado em Engenharia pela Poli-USP</li> </ul>
	<b>Carlos Sisti</b>	<b>Diretor de Engenharia e Operações</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+30 anos de experiência no setor imobiliário</li> <li>Bracor (2007), A. Lindenberg, US Equities Realty, BKO</li> <li>Bacharelado em Engenharia pelo Mackenzie e MBA pela Poli-USP</li> </ul>

## Track Record de Sucesso em Diferentes Ciclos



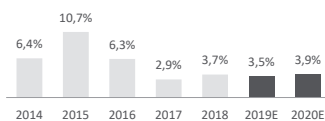
## Plataforma Única de Investimento Imobiliário

Segregação do Portfólio por Foco de Atuação e Perfil de Risco



## Cenário Econômico

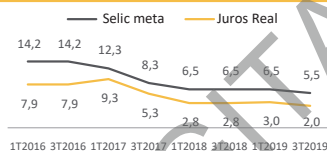
Índice de Inflação: IPCA (%)



**Controle sobre inflação**

Níveis mais baixos de inflação desde 2006  
Consensus de baixa inflação nos próximos anos

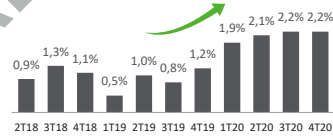
Taxa de Juros Básica: SELIC (%)



**Taxas de juros mais baixas**

Taxa de juros de um dígito desde jul/2017

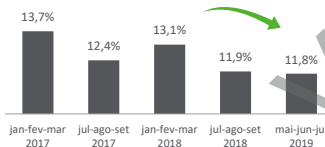
Crescimento Trimestral do PIB



**Agenda positiva de reformas**

Reforma da previdência  
Teto de gastos públicos

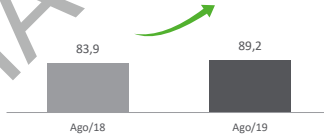
Taxa de Desemprego



**Redução das taxas de desemprego**

Menor taxa de desemprego como  
gatilho para aumento do consumo

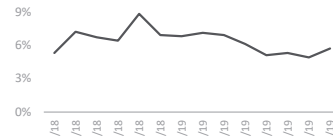
Índice de Confiança do Consumidor



**Recuperação do consumo**

Evolução em 2019 indicando  
espaço para crescimento

Crescimento da Receita de Vendas no Varejo



**Vendas no varejo apresentam forte crescimento**

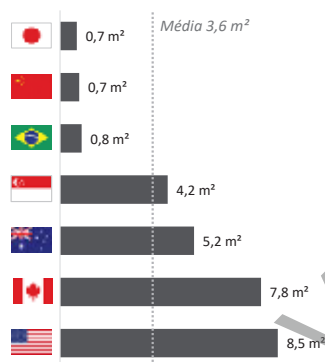
ICVA<sup>1</sup> real, com ajustes de calendário

<sup>1</sup> Índice Cielo do Varejo Ampliado  
Fonte: Colliers, Departamento de Economia Bradesco, Sistema de Expectativas BCB, IBGE, FGV IBRE, Blog Cielo, PNAD Contínua

## Mercado com Elevado Potencial de Crescimento

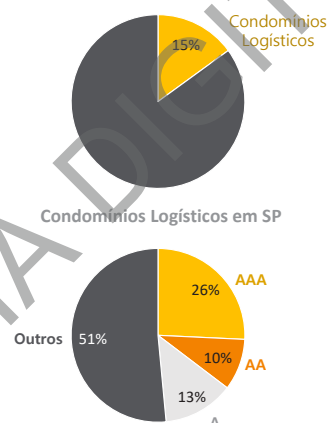
### Mercado Ainda Pequeno para as Dimensões do Brasil

ABL Logístico por Domicílio Urbano



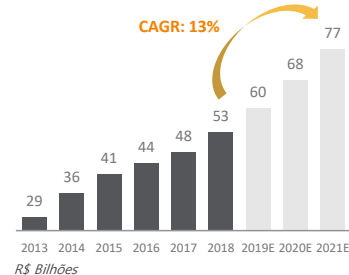
### Baixa Penetração de Propriedades de Alto Padrão

Mercado Industrial & Logístico Brasil¹  
159 milhões de m²



### Mercado de E-commerce em Estágio Inicial

Evolução das Vendas Online no Brasil



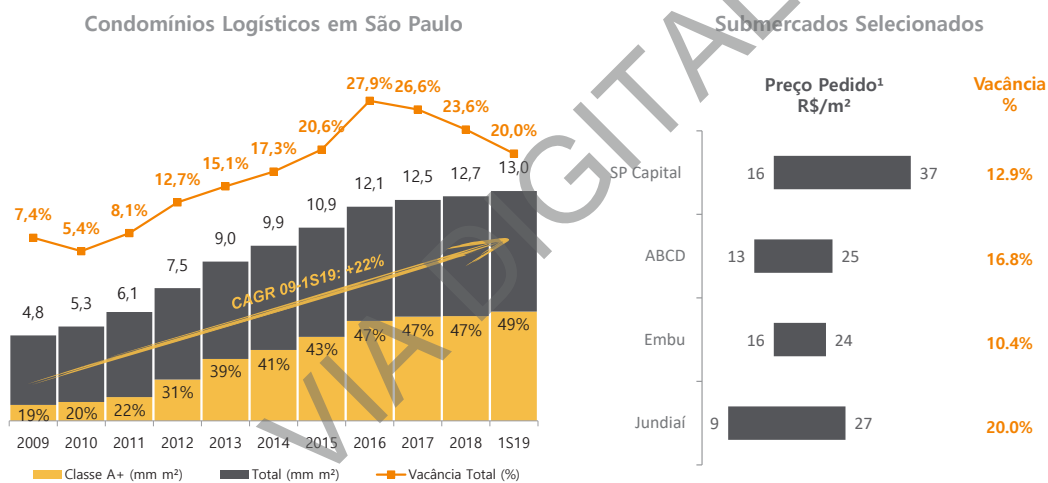
E-Commerce = **3x**

mais espaço de armazenamento do que o Varejo Tradicional

¹ Inclui galpões isolados e condomínio logísticos  
Fonte: Ébit, E-marketer, Colliers, CBRE

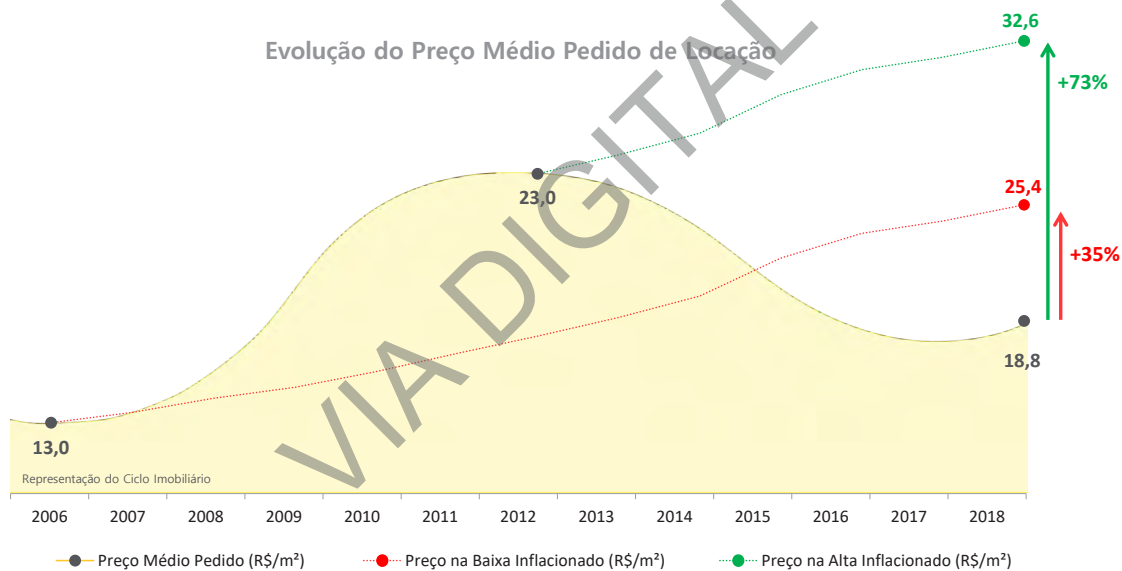


## Mercado Condomínios Logísticos em São Paulo



## Mercado Condomínios Logísticos em São Paulo

Ciclo Imobiliário



Fonte: CBRE

## Destaques Operacionais

**10**

Propriedades

**~375**

Mil m<sup>2</sup> 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%**

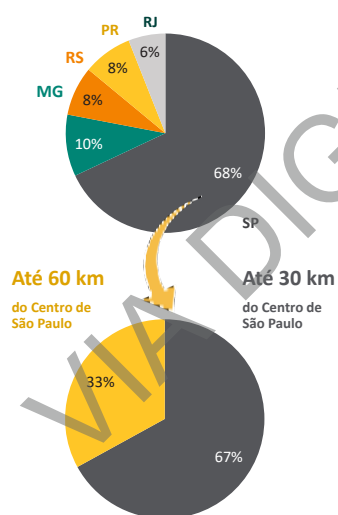
Anos de Prazo Médio  
Remanescente de Locação

Nota: Valores até setembro de 2019.

13

## Portfólio Inicial

### LOCALIZAÇÃO



**41%**  
DA RECEITA PROVENIENTE  
DE PROPRIEDADES NA  
CIDADE DE SÃO PAULO

### CLIENTES



Nota: Valores até setembro de 2019.

## Portfólio Inicial

	<b>GPA CD06 São Paulo</b> Sale-Leaseback São Paulo - SP ABL: 53.765 m <sup>2</sup> Vacância: 0% Prazo Remanescente: 2,6 anos		<b>Bresco Itupeva</b> Desenvolvimento Itupeva - SP ABL: 38.965 m <sup>2</sup> Vacância: 0% Prazo Remanescente: 3,0 anos
	<b>GPA CD04 São Paulo</b> Sale-Leaseback São Paulo - SP ABL: 35.510 m <sup>2</sup> Vacância: 0% Prazo Remanescente: 3,8 anos		<b>Bresco Contagem</b> Aquisição Contagem - MG ABL: 61.104 m <sup>2</sup> (potencial para +10mil m <sup>2</sup> ) Vacância: 32% Prazo Remanescente: 3,2 anos
	<b>Whirlpool São Paulo</b> Sale-Leaseback São Paulo - SP ABL: 50.952 m <sup>2</sup> Vacância: 0% Prazo Remanescente: 10,3 anos		<b>FM Logistic Resende</b> Sale-Leaseback Resende - RJ ABL: 25.488 m <sup>2</sup> (potencial para +10 mil m <sup>2</sup> ) Vacância: 0% Prazo Remanescente: 1,5 ano
	<b>DHL Embu</b> Sale-Leaseback Embu das Artes - SP ABL: 7.476 m <sup>2</sup> (potencial para +5 mil m <sup>2</sup> ) Vacância: 0% Prazo Remanescente: 8,2 anos		<b>FM Logistic Canoas</b> Sale-Leaseback Canoas - RS ABL: 32.871 m <sup>2</sup> Vacância: 0% Prazo Remanescente: 1,5 ano
	<b>HUB Natura Itupeva</b> Build to Suit Itupeva - SP ABL: 34.845 m <sup>2</sup> (potencial para +8 mil m <sup>2</sup> ) Vacância: 0% Prazo Remanescente: 9,1 anos		<b>BRF Londrina</b> Build to Suit Londrina - PR ABL: 23.173 m <sup>2</sup> (potencial para +5 mil m <sup>2</sup> ) Vacância: 0% Prazo Remanescente: 13,0 anos

Nota: Valores até setembro de 2019.

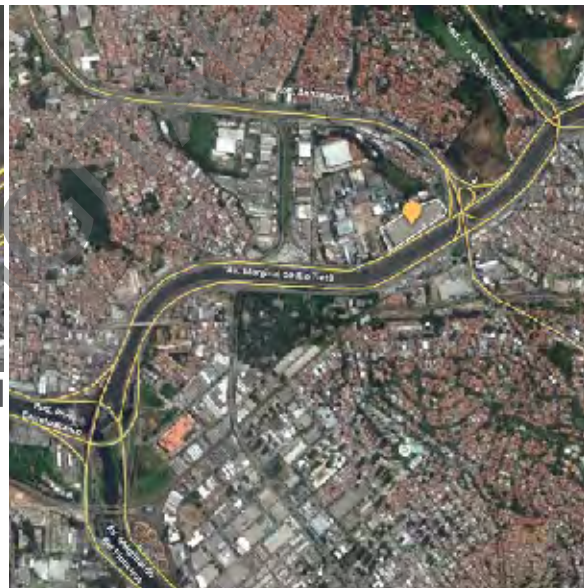
## GPA CD06 São Paulo



Localização

### Avenida Marginal Direita do Tietê, 342

- Rod. Anhangüera: 250 m
- Rod. dos Bandeirantes: 3,4 km
- Rod. Castelo Branco: 3,8 km
- Rodoanel Mário Covas: 12 km
- Centro de São Paulo: 16 km



## GPA CD06 São Paulo



### Características do Imóvel

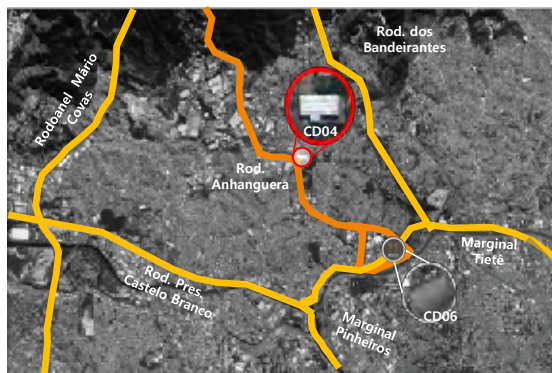
- Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- Terreno: 58,8 mil m<sup>2</sup>
- ABL: 53,8 mil m<sup>2</sup>
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: dez/16
- Prazo da Locação: 5 anos e 136 dias
- Tipo de Contrato: Atípico

### Especificações Técnicas

- Utilizado para operações "Last-mile"
- Pé direito: 12,5 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- Área Refrigerada: 3.500 m<sup>2</sup>
- 163 Docas - *Previsão para Cross Docking*
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser



## 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





## GPA CD04 São Paulo



### Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- Terreno: 100,0 mil m<sup>2</sup>
- ABL: 35,5 mil m<sup>2</sup>
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: jun/18
- Prazo da Locação: 5 anos
- Tipo de Contrato: 3 anos de Atípico e 2 anos de Típico

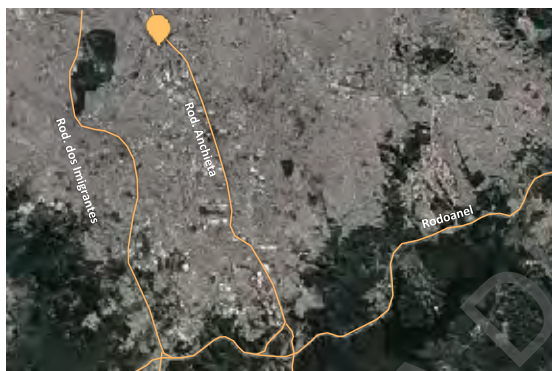


### Especificações Técnicas

- Utilizado para operações *"Last-mile"*
- Pé direito: 13 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- Previsão para *Cross-docking*
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

## Whirlpool São Paulo

Whirlpool  
CENTRO



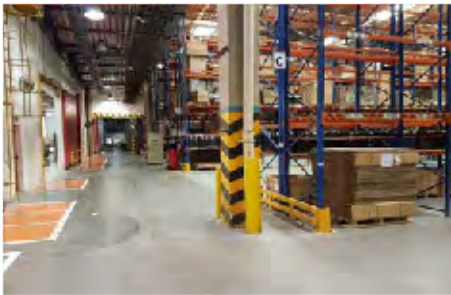
Localização

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



## Whirlpool São Paulo



### Características do Imóvel

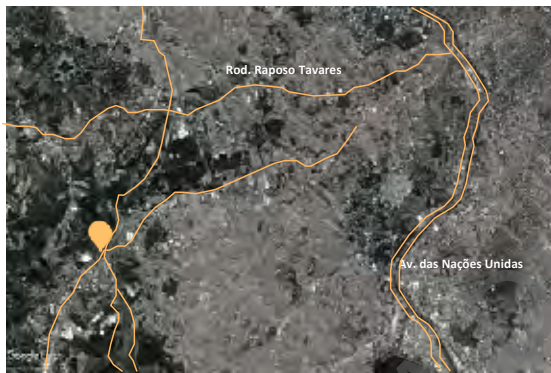
- Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- Terreno: 61,0 mil m<sup>2</sup>
- ABL: 51,0 mil m<sup>2</sup>
- Vigência do Contrato: 12 anos
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: dez/17
- Tipo de Contrato: Atípico



### Especificações Técnicas

- Operações: Centro de Distribuição e Escritório
- Pé direito: 8 m e 10 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- 20 Docas
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

## DHL Embu



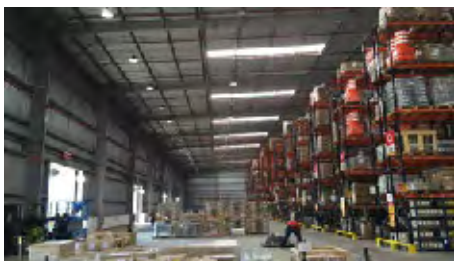
Localização

**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



## DHL Embu



<sup>1</sup> Locação de 7.476,58 m<sup>2</sup> de área de galpão e 10.605,17 m<sup>2</sup> de área de pátio

### Características do Imóvel

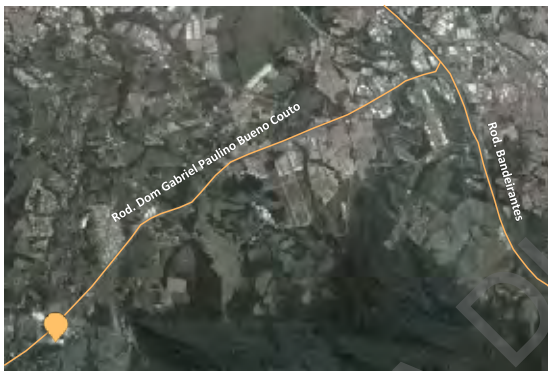
- Centro de Distribuição (Embu das Artes-SP)
- Terreno: 31,2 mil m<sup>2</sup>
- ABL<sup>1</sup>: 7,5 mil m<sup>2</sup>
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: dez/17
- Prazo da Locação: 10 anos
- Tipo de Contrato: 5 anos de Atípico e 5 anos de Típico

### Especificações Técnicas

- Pé direito: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- 5 Docas
- Modulável
- Portaria Individual
- Piso nivelado a laser
- Potencial de Expansão



## 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





## Hub Natura Itupeva



### Características do Imóvel

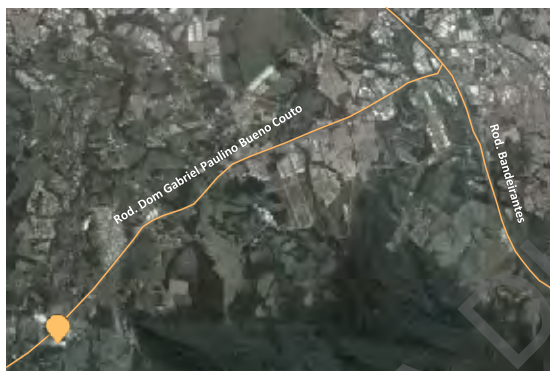
- Centro de Distribuição (Itupeva-SP)
- Terreno: 142,3 mil m<sup>2</sup>
- ABL: 34,8 mil m<sup>2</sup>
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: nov/13
- Prazo da Locação: 15 anos
- Tipo de Contrato: Atípico



### Especificações Técnicas

- LEED Silver
- Pé direito: 13 m e 19 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- 15 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

## Bresco Itupeva



Localização

**Rod. D. Gabriel Paulino Bueno Couto, 1606**

- Próximo ao retorno: 1 km
- Centro de Campinas: 52 km
- São Paulo: 77 km





## Bresco Itupeva



### Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Itupeva-SP)
- Terreno: 75,0 mil m<sup>2</sup>
- ABL: 39,0 mil m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>
- 40 Docas
- Modulável
- Portaria compartilhada
- Piso nivelado a laser

## 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



## Bresco Contagem



COTY **magazineluiza** Carrefour 

### Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Contagem-MG)
  - Terreno: 215,8 mil m<sup>2</sup>
  - ABL: 61,1 mil m<sup>2</sup>
  - Ocupação: 68%
  - Data de Vigência Coty: dez/20
  - Data de Vigência Mag. Luiza: jan/22
  - Data de Vigência Carrefour: dez/23
  - Tipo de Contrato: Típico
- Data de Vigência GHT: mai/23  
Data de Vigência Bcube: fev/21

### Especificações Técnicas

- Pé direito: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- 84 Docas
- Modulável
- Portaria compartilhada
- Piso nivelado a laser

## FM Logistic Resende



Localização

**Rod. Presidente Dutra (BR 116) Km 298**

- Retorno: 1 km
- Rio de Janeiro: 158 km
- São Paulo: 278 km



## FM Logistic Resende



### Características do Imóvel

- Galpão Logístico (Resende-RJ)
- Terreno: 50,0 mil m<sup>2</sup>
- ABL: 25,5 mil m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>
- 48 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

Avenida Tabai-Canoas (BR 386), 1200

- [illegible]



## FM Logistic Canoas



### Características do Imóvel

- Galpão Logístico (Canoas-RS)
- Terreno: 51,4 mil m<sup>2</sup>
- ABL: 32,9 mil m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>
- 60 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser
- Previsão para *Cross-docking*

## 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



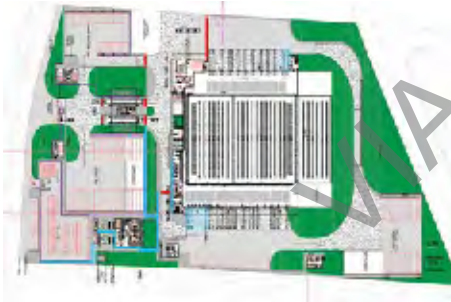


## BRF Londrina



### Características do Imóvel

- Galpão Logístico Refrigerado (Londrina-PR)
- Terreno: 101,6 mil m<sup>2</sup>
- ABL: 23,2 mil m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>
- 29 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser



**BRESCO**  
RELAÇÕES BEM CONSTRUÍDAS

Apresentação Institucional

---

**ANEXO VI**

Laudos de Avaliação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

**PREPARADO PARA:** BRESKO – 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, N° 1.200 - Canoas/RS

**DATA:** 07 de agosto de 2019



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://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:

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](http://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.

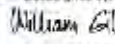
Atenciosamente,

DocuSigned by:  
  
0B2602DAD0EEF

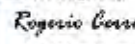
Diego Melo  
Consultor - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
  
0E4A0B8D004ADE

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
  
0E7F5EAD70B1A

William da Silva Gil, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
  
0D01A11E277541E

Rogério Cerreti, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul



## 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 <b>Valor de Mercado para Venda</b> e o <b>Valor de Liquidação Forçada</b>
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





## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

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 <i>in loco</i> 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 Dispendios:	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, <i>Rent Roll</i> (informações dos contratos de locação)	



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## 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%
Coefficiente de aproveitamento	Coefficiente 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 Cachoeirinha 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

Cushman &amp; Wakefield



BRESKO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | V

## Mapa e fotos da propriedade em estudo



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield



VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

### FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

### VISTA EXTERNA ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

### VISTA INTERNA ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

### VISTA INTERNA ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield



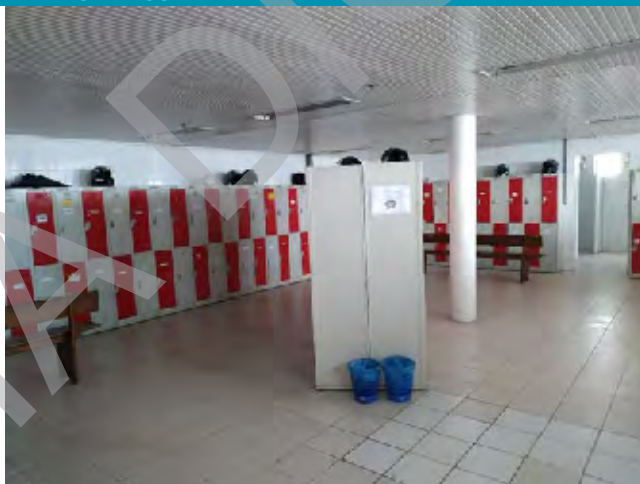


#### VISTA INTERNA REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### VISTA INTERNA VESTIÁRIOS



Fonte: Cushman & Wakefield



VISTA INTERNA GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GALPÃO

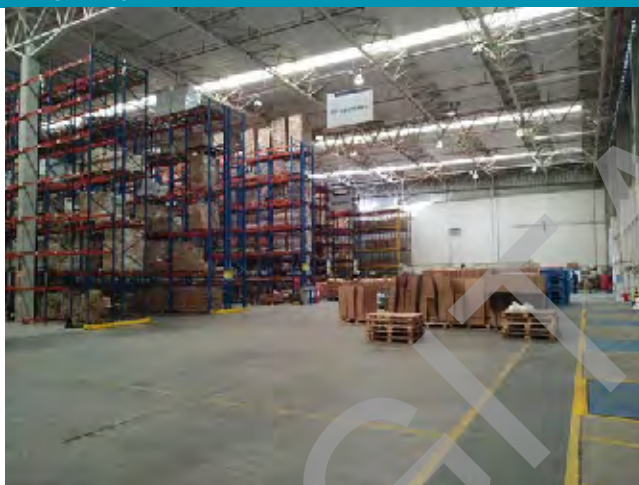


Fonte: Cushman & Wakefield





VISTA INTERNA GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield



## 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



## ÍNDICE

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
<b>CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL</b> .....	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
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS”</b> .....	78
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO</b> .....	81
<b>ANEXOS</b> .....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....	A



## 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 BRESKO - 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.



## 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
Prefeitura:	Canoas - RS
Ano Base do Documento em Referência:	2019
Proprietário:	FM PROPERTIES DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO
Valor Venal do Imóvel (R\$):	1.535.596,61
Valor do Imposto a Pagar (R\$):	9.494,77
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.

## 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



## 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 o 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).



## 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 Cachoeirinha.

VIA DIGITAL





## 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.

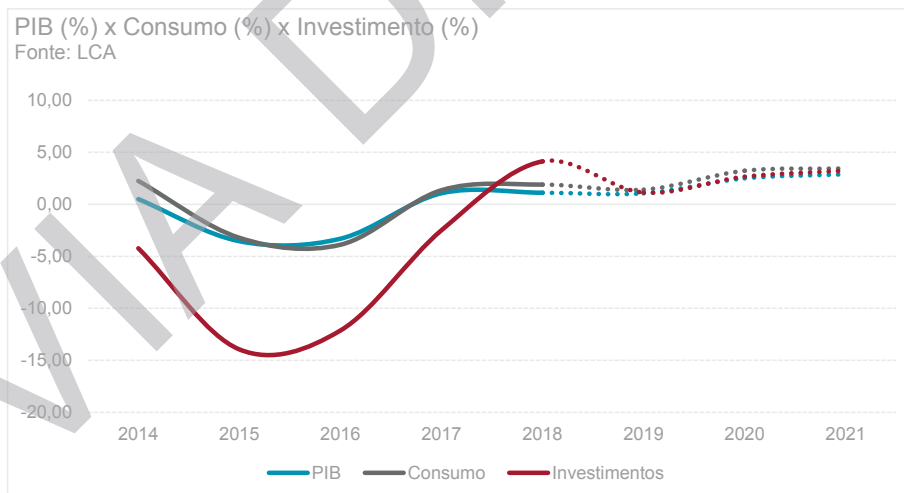
### PIB

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%.

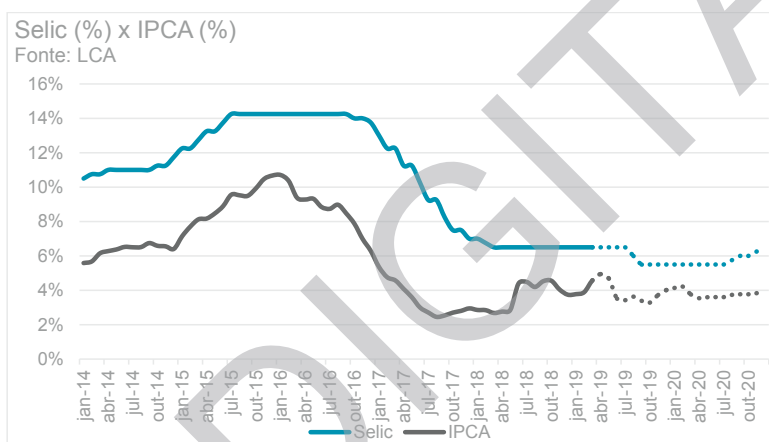


## Contas públicas

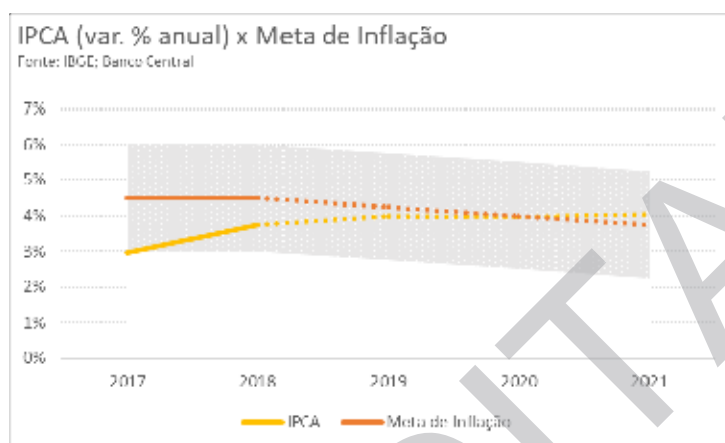
### Taxa Selic e inflação

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%.

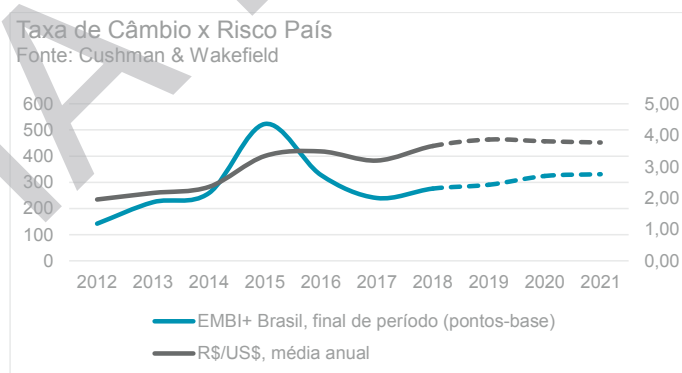


#### Câmbio e risco-país

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.

Cushman & Wakefield

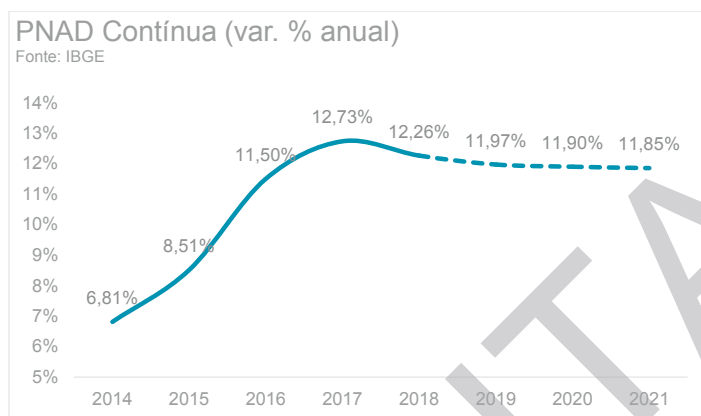
BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 22



### 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%. Porém 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.

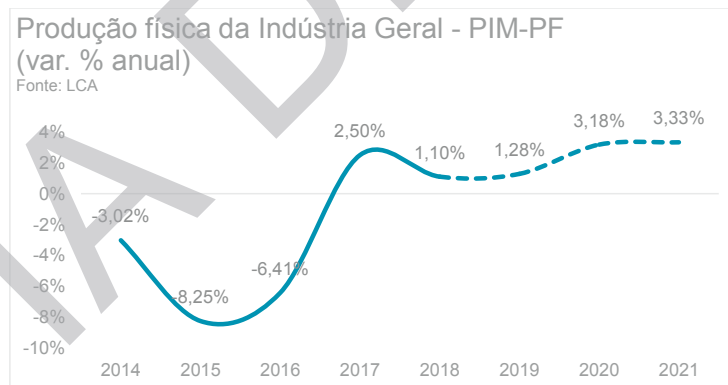
Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.



### 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.





## 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.



## 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/m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 13.452,00 m<sup>2</sup> e 26.000,00 m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup> até R\$ 18,96/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 899,00 m<sup>2</sup> e 11.644,00 m<sup>2</sup>. 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.



## 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).
- Condições do Solo: O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom; 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 evidências 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 seguinte seleção. 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.



DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

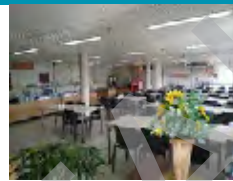


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

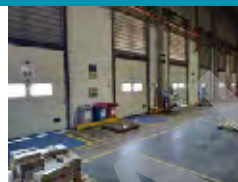
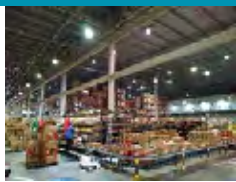
**OBS.:** A área do terreno foi obtida através do levantamento planialtimétrico fornecido pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

## 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	

**GALPÃO – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES**


Itens	Características
Composição	Térreo Mezanino
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
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Cerâmica e concreto (alta resistência)
Paredes	Pintura látex branca, alvenaria estrutural
Forros	Placas de PVC (nas salas de escritório)



## 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	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>	<b>32.871,61</b>	

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

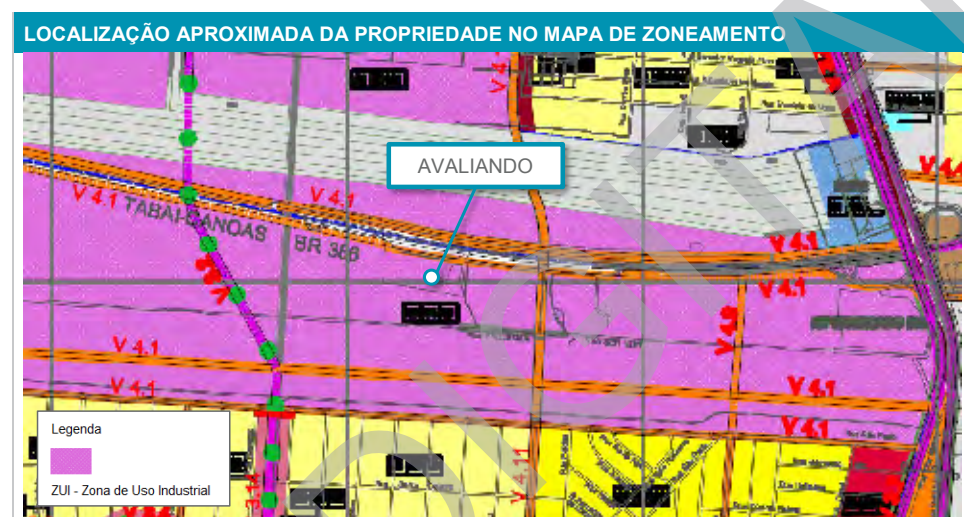
Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non 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.

## 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**.



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.).



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<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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.



## 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.



### 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.





### 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".

### 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.

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

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	<b>Muito Bom</b> - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	<b>Bom</b> - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	<b>Regular</b> - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	<b>Ruim</b> - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	<b>Muito Ruim</b> - 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:



$$Fator \text{ Área} = \left( \frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{1/4 \text{ ou } 1/8}$$

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:

$$Fator \text{ Topografia} = \frac{\text{Nota da Topografia do Imóvel Avaliando}}{\text{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}}$$

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% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
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%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m 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).

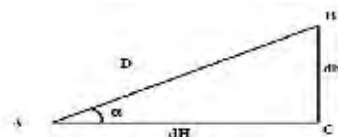
Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.



AVALIAÇÃO

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$



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 ser 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



AVALIAÇÃO

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:

$$\text{Custo Unitário} = \text{Custo R8N} \times \text{Fator IBAPE}$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.



AVALIAÇÃO

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	2,366	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
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
		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
	2.2 Galpão	2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		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)





### 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:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

#### LEGENDA

Valor Unitário	Vunt
Coefficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coefficiente Ross/Heidecke (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:



## 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%.



AVALIAÇÃO

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescimento:

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 CONSTRUIDA	32.871,61
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>548.731,42</b>

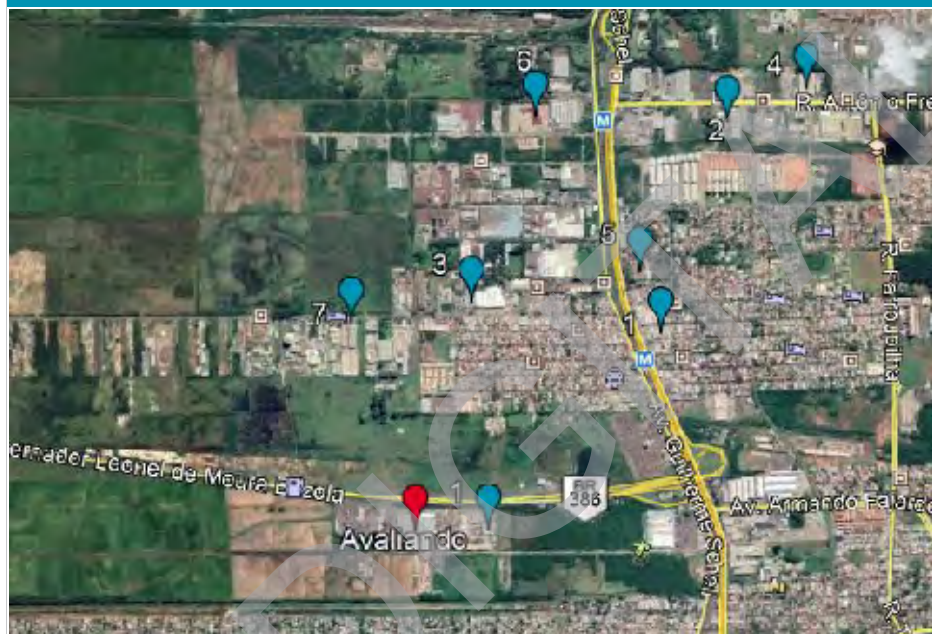
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo:



AVALIAÇÃO

### Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

**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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 10,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 16,27/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8,5 m e capacidade do piso de 4 T/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 9,89/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 15,83/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



AValiação



#### 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,96/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 20,22/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 10,31/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 15,73/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



AValiação



#### 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 10,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 16,47/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6 m e capacidade do piso de 3 T/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 12,82/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 18,12/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m e capacidade do piso de 3 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



AValiação



#### 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 10,23/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 14,23/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior





AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO						
ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO (R\$)/m² DE ÁREA CONSTRUIDA	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$)/m² DE ÁREA CONSTRUIDA	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO TELEFONE
A FV1 Logestic Canoas - Rodovia BR 386, nº 1200, Canoas/RS	32.871,61	-	-	Jul-19	-	-
COMPARATIVOS						
1 Condomínio Laranjeira Avenida McLaren, 1108 - Canoas/RS	1.500,00	15.000,00	10,00	Jul-19	CRE Tool	Roniel (51) 3477-2800
2 Condomínio Ozanan Avenida Antônio Frederico Ozanan, 555 - Canoas/RS	899,00	8.381,11	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, 1000 - Brigadeira, Canoas/RS	11.644,00	120.000,00	10,31	Jul-19	Brandise Imóveis	Gabriel (51) 3472-4242
5 Avenida Getúlio Vargas - São José, Canoas/RS	7.000,00	70.000,00	10,00	Jul-19	Agora Imóveis	Daniel (51) 99900-4927 (51) 3471-2323
6 Rua João Godart, 281, Indústria, Canoas/RS	3.900,00	50.000,00	12,82	Jul-19	AR Imóveis	Lauro (51) 38118-1847
7 Rua Bento Orto - São Luís, Canoas/RS	4.400,00	45.000,00	10,23	Jul-19	Guarda Imóveis	Anderson (51) 99600-5451



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO						
OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	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
2	0,90	1,06 Pior	1,17 Pior	1,07 Pior	1,47 Pior	15,83
3	0,90	1,06 Pior	1,12 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	20,22
4	0,90	1,06 Pior	1,09 Pior	1,07 Pior	1,47 Pior	15,73
5	0,90	1,06 Pior	1,22 Pior	1,07 Pior	1,47 Pior	16,47
6	0,90	1,06 Pior	1,09 Pior	0,94 Melhor	1,47 Pior	18,12
7	0,90	1,06 Pior	1,01 Pior	1,00 Similar	1,47 Pior	14,23
Média					16,69	16,69



Cushman & Wakefield



AVALIAÇÃO

## 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
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)</b>	<b>16,69</b>	Número de Elementos Após Saneamento	7
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,12
		<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>16,69</b>
		<b>Valor de Mercado para Locação(R\$)</b>	<b>548.731,42</b>



## Método da Capitalização da Renta por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renta 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 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.



## 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 específicas 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.



### **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:

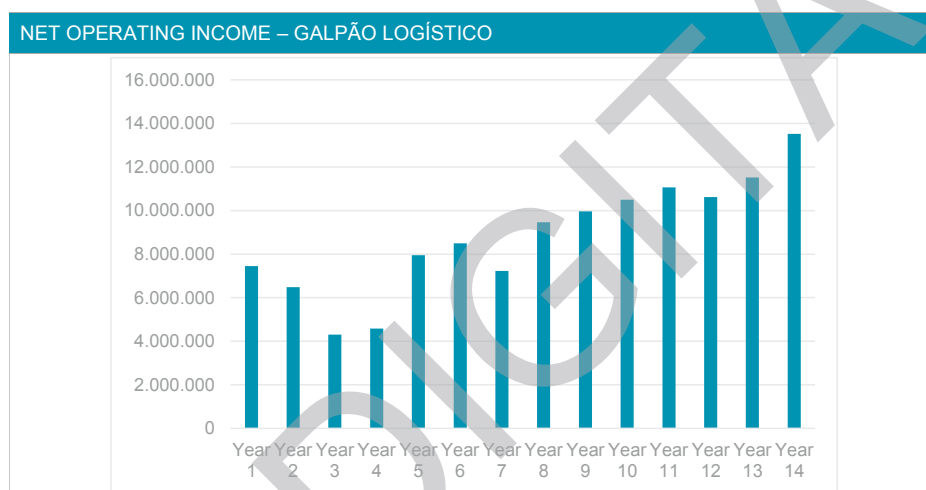
- IPTU (Reembolsável);
- CAPEX de investimento;
- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.



## 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.





AVALIACÃO

	Forecast	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	Year 14 Jul-2033	Total
<b>Rental Revenue</b>															
Potential Base Rent	8,044,214	7,862,203	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	9,511,345	9,748,274	13,016,699	125,084,337
Absorption & Turnover Vacancy	0	-597,133	0	0	0	0	-1,585,224	0	0	0	0	0	-1,029,541	-1,084,725	0
Free Rent	0	-144,618	0	0	0	0	-198,153	0	0	0	0	0	0	-271,181	0
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	9,511,345	8,718,733	11,660,793	13,016,699
CTI Increases	0	112,924	574,935	1,079,652	1,620,423	1,520,423	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
<b>Other Tenant Revenue</b>															
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	1,424,682
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
<b>Operating Expenses</b>															
FFO	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	1,489,746
Capex	595,000	627,368	2,748,416	2,932,285	0	0	75,844	59,113	59,113	59,113	59,113	97,483	130,167	136,162	952,945
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
<b>Leasing Costs</b>															
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%	4.55%	5.11%	5.84%	5.80%	6.05%	5.43%	4.76%	4.35%	4.47%	4.51%	4.51%			
Inflation (GPM)	4.79%														
Present Value	6,517,804	4,532,540	2,882,262	2,660,443	4,002,247	3,699,045	2,439,091	3,136,990	2,901,251	2,682,271	2,479,867	2,088,068	27,077,858		
NPV	<b>67,099,657</b>														

Cushman & Wakefield

BRESO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 59





AVALIAÇÃO

## 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 Ativos	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 perpetuidade	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)."



## 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
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>8.636.795,00</b>

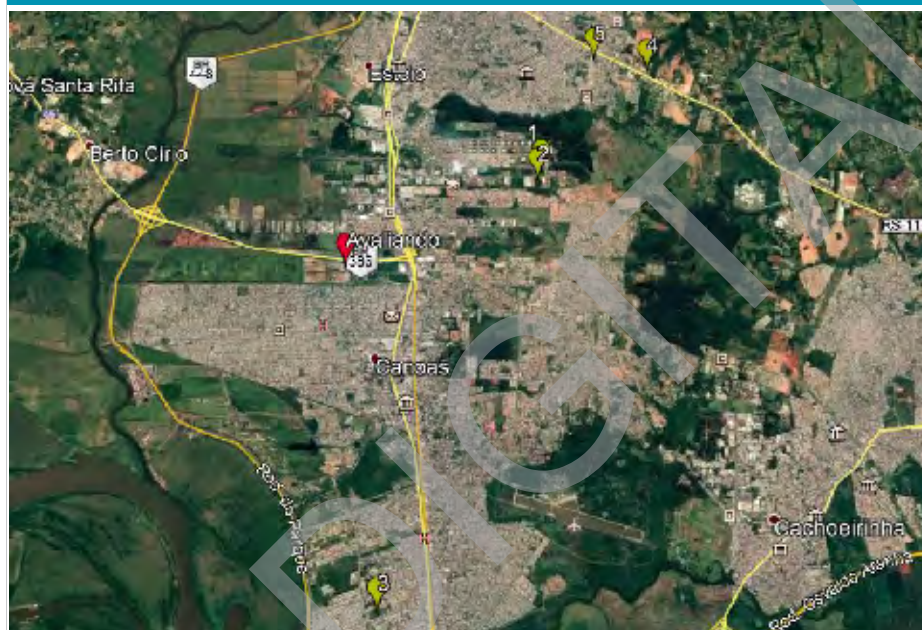
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel avaliando.



AValiação

### Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



AVALIAÇÃO

**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 | ▪ |



AVALIAÇÃO

**Amostra Nº 3**

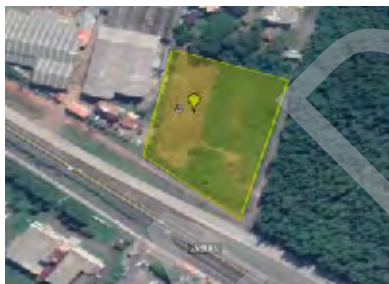
A propriedade localiza-se na Rua Treze de Maio / Rio Branco, Canoas/RS, distante aproximadamente 7,3 km do avaliando, possui 17.200,00 m² de área total.

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





AVALIAÇÃO



#### 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 m<sup>2</sup> de área total e 500 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 159,47/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- |                        |   |
|------------------------|---|
| ▪ ACESSO: Pior         | ▪ |
| ▪ ÁREA: Menor          | ▪ |
| ▪ LOCALIZAÇÃO: Similar | ▪ |
| ▪ TOPOGRAFIA: Pior     | ▪ |
| ▪ ZONEAMENTO: Melhor   | ▪ |



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AMALANDO													
	LOCALIZAÇÃO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO DIRECIONADO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	
A	FAL Logistic Center Rodovia BR 386, nº 1200, Canoas/RS	51.400,12	254,01	32.877,61	Zu - Zona De Uso Industrial	-	-	-	-	-	-	-	
COMPARATIVOS													
1	Rua Antônio Frederico Ozama, 2600 - Canoas/RS	20.000,00	110,00	0,00	Zu1 - Zona de Uso Industrial	Compra	3.200.000,00	0,00	160,00	14-19	Froier Cia. Imobiliária	Jorge	(51) 3085.7777
2	Rua Antônio Frederico Ozama, 2609 - Canoas/RS	26.000,00	170,00	0,00	Zu1 - Zona de Uso Industrial	Compra	3.918.844,00	0,00	150,72	14-19	Bergelur	Bergues	(51) 3271.4002
3	Rua Treas de Maio / Rio Branco, Canoas/RS	17.200,00	100,00	0,00	ZUR3 - Zona de Uso Residencial 3	Compra	4.260.000,00	0,00	247,67	14-19	Berti Imóveis	Hugo	(51) 3051.1588
4	Rua RS 116 / Boa Vista, Saposão do Sul/RS	13.452,00	100,00	0,00	Z1 - Zona Industrial	Compra	3.421.750,00	0,00	265,00	14-19	Imobiliária Sapoense	Rafael	(51) 3054.5300
	Avenida Luis Pasteur / Parque Primavera, Eldorado/RS	14.600,00	150,00	500,00	Zona Mista Preferencialmente Residencial 2	Compra	3.065.200,00	48.029,14	208,03	14-19	Imobiliária Sapoense	Rafael	(51) 3054.5300



AValiação

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA						
OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	
A	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
2	0,90	1,06 Pior	0,92 Menor	1,15 Pior	1,05 Pior	1,00 Similar
						160,89
3	0,90	1,06 Pior	0,87 Menor	0,88 Melhor	1,00 Similar	0,88 Melhor
						154,54
4	0,90	1,00 Similar	0,85 Menor	0,97 Melhor	1,05 Pior	1,00 Similar
						205,94
5	0,90	1,06 Pior	0,85 Menor	1,00 Similar	1,11 Pior	0,82 Melhor
						159,47
						0,85
						168,03
						168,03







AVALIAÇÃO

## TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 206,28

## HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%)	218,44
Limite Inferior (-30%)	117,62
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	5

## SANEAMENTO

Limite Superior	182,65
Limite Inferior	153,41
Intervalo de confiança	80%
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
Coefficiente (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



## 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:



## AVALIAÇÃO

## FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO	ÁREA DE TERRENO (m²)	VALOR TOTAL (R\$)
ENDERECO		
End Logística Caramelo, Rodovia BR-386, nº 1200, Camapanas	61.400,12	6.636.795,00
	1568,03	

## CONSTRUÇÕES

[illegible]

## BENEFIT ORIAS

DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$)	ÍNDICE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% DEGRAD.	DEPRECIAÇÃO (R\$)	CUSTO DEPRECIAÇÃO (R\$)
Área Pavimentada	m <sup>2</sup>	11.500,00	64,82	18,00	c	50,00	0,74	746.430,00	548.762,43
Revestimento Elevado	m <sup>2</sup>	43,83	594,42	17,00	c	50,00	0,75	25.615,13	19.261,25
<b>TOTAL DAS BENEFÍCIAS</b>								<b>771.045,13</b>	<b>568.043,97</b>

## VALOR DAS BENEFÍCIOS

Tipo de Obra	Porcentagem
CONSTRUÇÕES	86%
BENEFICIÁRIAS	13%
TERRENO	1%

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
VALOR DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	66.597.434,91
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,94
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	60.028.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	1.325,00
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).



## Valor de Liquidação Forçada<sup>2</sup>

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 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%
<b>Valor de Liquidação forçada (R\$)</b>	<b>56.476.000,00</b>

<sup>2</sup> 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".



AVALIAÇÃO

## 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 1.718,08





## 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>7</b>

\* 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.



AVALIAÇÃO

**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	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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>8</b>

\* No caso de utilização de mapas 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.



AVALIAÇÃO

**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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>





AVALIAÇÃO

**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, independentemente, 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 reedificação	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

**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**



### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>13</b>

(\*) Somente para empreendimento nem operação

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



## 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;



## PREMISSAS E "DISCLAIMERS"

- 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;



PREMISSAS E "DISCLAIMERS"

- 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.



CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

## 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**  
ID: 26622A40DEF

Diego Melo  
Consultor - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**Danielly Melo**  
ID: A0B8E9C0A74FE

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**William Gil**  
ID: 4F58EAC7064A

William da Silva Gil, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**Rogério Cerreti**  
ID: 30C1A11E277541F

Rogério Cerreti, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul



## Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL



ANEXOS

## Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL





ANEXOS

▪ Matrícula

**CERTIDÃO**

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS  
Adelto R. Bello Cuello Sandri  
Oficial de Registro

Página 1 de 2

CERTIFICO a pedido da parte interessada e no uso das atribuições que me são conferidas por lei, que revendo os arquivos deste Serviço de Registro, no Livro nº 2 - Registro Geral, consta o seguinte teor:

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS**  
Livro nº 2 - Registro Geral

Canoas, RS, de março de 2009. P/R 01 MATRÍCULA 91.571

**TIPO DE IMÓVEL: TERRENO SEM NÚMERO, NA AVENIDA TALAI-CANOAS (BR 386-KM 26), na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizada no quarteirão formado pelas Avenidas: Talai-Canoas (BR 386), Guilherme Schell e pela Rua Proietada, possuindo a área superficial de (56.326,36m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, onde faz frente, na extensão de (255,50m), no alinhamento com a Avenida Talai-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), a segunda, no sentido Norte-Sul, na extensão de (1,40m) e a terceira 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 Roberto Chaves Fleck e Laura Bartoso Almeida, destinada a abertura de uma Rua, onde também faz frente, ao Leste, na extensão de (219,80m), de frente ao fundo, com uma faixa de terras da propriedade de Roberto Chaves Fleck e Laura Bartoso Almeida, destinada a 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 Bartoso Almeida. Desta, de sua divisa Leste, (1.226,62m) da Avenida Guilherme Schell. **Proprietário:** MCLANE DO BRASIL LTDA, com sede na Avenida Guapé, nº 9.791, Jardim Iguatemi, na cidade de Barueri/SP, CNPJ nº 02.462.805/0001-02. **Origem:** R-11-34 115, fls. 03, em 08/05/1999 - (29.787,96m²); e R-17-35-216, fls. 03v, em 19/03/2007 - (26.544m²), ambos Lv. 2, deste Ofício. (P. nº 226.069 Lv. 1-Q de 04.03/2009). EML: R\$19,78. **Solo Digital nº 0103.62.0000017.01018 - R\$4,36.** Canoas, 05 de março de 2009. (Escritório, Carim Graciana Furlanetto Graeff). Dou fé. **Carim** Bel. João César, Oficial, Pasta L 2009.**

**R-1 91.571 - Integralização de Capital - Transmissor:** MCLANE DO BRASIL LTDA, com sede na Avenida Guapé, nº 9.791, na cidade de Barueri/SP, CNPJ nº 02.462.805/0001-02, neste ato representada pelo Presidente MICHAEL LYNN NIX, 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 Guapé, nº 9.791, sala 10, na cidade de Barueri/SP, CNPJ nº 10.569.752/0001-21. **Título:** Requerimento da MCLANE DO BRASIL LTDA, datado de 02.09.2009, assinado pelo Presidente Michael Lynn Nix e Ata da 2ª Alteração do Contrato Social, datada de 28.05.2009, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 221.741/09-4, em 29.06.2009. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor:** R\$20.963.370,00 (Vinte milhões, novecentos e sessenta e três mil e trezentos e setenta reais). **Avaliação Fiscal:** R\$18.739.160,82. Guia ITMI nº 168, Pasta Q 2010, (P. nº 230.578 Lv. 1 R de 21.06.2010). EML: R\$1.874,29. **Solo Digital nº 0103.09.1000000.00045 - R\$19,88.** **OBS:** Foram apresentadas Certidão Negativa do Débito do INSS, sob nº 254482010, emitida em 18.08.2010 e Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos da Receita Federal, código de controle, 480F.E883.0894.E4E2, emitida em 02.06.2010, ambas em nome de MCLANE DO BRASIL LTDA, Canoas, 28 de junho de 2010. (Escritório, Nilda Drie Scarpetini Origara). Dou fé.

Continua na próxima página

Rua Cândido Machado 296 - Sala 407 - Centro - Canoas/RS CEP 92.010-270 Fone: (51) 3031-2377  
www.cushman.com.br



ANEXOS

Página 2 de 5

Continuação da página anterior

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS**  
 Livro Nº 2 — Registro Geral

Canoas, 28 de junho de 2014

Matrícula: 91.971

Conf. do R-1-91.971

Bel. João César, Oficial, Pasta A-2918.

**AV-2-91.971.** Certifico, conforme requerimento da 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 do Contrato Social, datada de 18/07/2013, 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, Liv. 1-V de 20.03.2014), EM: R\$56,60, Solo Digital nº 8103.04.1300001.82828 - R\$0,70, ISSQN(2%) - R\$1,20, OIBS: Foi apresentado CND/INSS nº 010722013-21200752, emitido em 17/10/2013, arquivado neste Ofício, Canoas: 09 de abril de 2014. (Escritor: Vinícius Spieremberg Murilo). Dou fé. X - Paulo Eduardo César, Oficial Designado, Pasta A-2814.

**AV-3-91.971.** Certifico, conforme requerimento da 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 15648, datada de 05/05/2014, passada pela Prefeitura Municipal de Canoas/RS, CND/INSS nº 184732014-88889406, emitida em 16/05/2014 e ARTCREARS nº 4820107, datada de 16/05/2009, que sobre o terreno constante da matrícula acima, foi construído um prédio de elevatória, com a área de (28,779,51m²), sendo: (13,71349m²) lançada em 17/03/2003 = (15.085,82m²) lançada em 16/07/2013, sob nº 1288 do Anexo, Tarif-Canoas (BR 386). Valor de Construção: R\$8.896.143,22 (oito milhões, oitocentos e noventa e seis mil, cento e quarenta e três reais e vinte e dois centavos). (P. nº 290.808, Liv. 1-V de 19.04.2014), EM: R\$1.772,78, Solo Digital nº 8103.08.1200015.00761 - R\$13,55, ISSQN(2%) - R\$25,62, Canoas: 27 de maio de 2014. (Escritor: Paula Cristina Ortigara). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado, Pasta A-2814.

**R-4-91.971.** Cisão - Transmissor: FM PROPERTIES DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Via Anhanguera, s/nº, km 26,421, Prédio 1, Sala 1B, 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, 702.815.001-18, residente na Rua Joaquim Eugênio 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 2, Jardim Jaraguá, Distrito de Perus, na cidade de São Paulo/SP, CNPJ/MF, 20.791.911/0001-81, neste ato representada por sua administradora MICHELE ANNE-MARIE COHONNER, francesa, solteira, CPF, 702.815.001-18, residente na Rua

CONTINUA NA FICHA Nº 02

Continua na próxima página

Rua Cândido Machado, 356 - Sala 407 - Centro - Canoas/RS - CEP: 92.010-270 - Fone: (51) 3031-2371  
 www.canoas.rs.gov.br



ANEXOS

Página 3 de 8

Continuação da página anterior

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS**  
Linha Nº 2 - Registro Geral

51971 MATRÍCULA	Canoas 09 de fevereiro de 2015	FLS. 02	MATRÍCULA 81.971
--------------------	--------------------------------	---------	------------------

**Canoas 09 de fevereiro de 2015**

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 de São Paulo, sob nº 3522854768-7, em 07/08/2014. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor:** R\$8.896.143,22 (oito milhões, oitocentas e noventa e seis mil, cento e quarenta e três reais e vinte e dois centavos). **Área:** R\$27.838.655,00 (vinte e dois milhões, oitocentos e trinta e oito mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais). **Guia ITM nº 8851.** **OBS.:** Foram apresentadas: **Certidão Negativa de Dívidas do INSS,** sob nº 232022014-88888752, emitida em 08/05/2014 e **Certidão Conjunta Negativa de Dívidas de Receita Federal,** código de controle: 3553.587C.4988.DMAE, 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 0103.09.1299015.01700 - R\$13,55.** **ISSQN(2%) - R\$54,53.** Canoas, 09 de fevereiro de 2015. (Escrivente, Catarina Quadros de Oliveira) Dou fé. Paulo Eduardo César, 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 certo do CND/INSS da construção é 164732014-88888488 e não como constou por equívoco, SEM EMENDAMENTOS, conforme artigo 6º, inciso II da Lei 12.650/2008. Canoas, 26 de março de 2015. (Escrivente, Paula Cristina Origem). Dou fé. Paulo Eduardo César, 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 arquivado neste Ofício, Pasta Y-2015, datado de 13/05/2015, apresentação da Carta de Habite-se nº 83285, datado de 02/07/2013, passada pela Prefeitura Municipal de Canoas/RS, CND/INSS nº 001312015-88888547, emitida em 06/05/2015 e ARTCREARS nº 7974855, datado de 14/05/2015, que sobre o terreno constante da matrícula acima, foi construído prédio de alvenaria comercial, com a área de (4.892,10m²), lançado em 02/07/2013, sob o nº 1200, da Avenida Tibul-Canoas BR 385. **Valor da Construção:** R\$719.425,21 (setecentas e doze mil quatrocentos e vinte e cinco reais e vinte e um centavos). (P. nº 303.851 Lv 1-X de 14.05.2015). **EM: R\$1.361,50.** **Selo Digital nº 0103.09.1300001.00029 - R\$13,55.** **ISSQN(2%) - R\$27,30.** Canoas, 27 de maio de 2015. (Escrivente, Suelyn de Oliveira Cordeiro) Dou fé. Paulo Eduardo César, 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 CAMILLA OSBORN GOMES NOGUEIRA FRUSSA e CARLOS EDUARDO POLI SISTI, nos termos do Contrato Social, arquivado neste Ofício na Pasta Y-2015 e apresentação da fotocópia

CONTINUA NA PRÓXIMA PÁGINA

Continua na próxima página

Rua Cândido Machado, 255 - Sala 407 - Centro - Canoas/RS - CEP: 92.010-270 - Fone: (51) 3031-2377  
www.canoasri.com.br





ANEXOS

Continuação da página anterior

Página 4 de 5

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS**  
 Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas, 14 de agosto de 2015

F.L.S.	MATRÍCULA
02v	91.971

Conte: M-91.971

autenticada da 2ª Alteração do Contrato Social, datada de 31/03/2015, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 168.957/15-2, em 27/04/2015, que a adquirente do imóvel constante da matrícula acima, objeto do 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), FM-R\$80,30, Selo Digital nº 0103.04.1300002.00339-R\$0,70,ISSQN(7%) - R\$11,28, Canoas, 14 de agosto de 2015. (Escrivente, Carina da Rosa de Almeida). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado, Pasta H-2015.

**R-3-91.971.** Alienação Fiduciária - Devedora/Devedor: 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, de um alienação fiduciária todo o imóvel constante da matrícula acima. Credora/Credidor: 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, 08.653.753/0001-82. Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, datado de 02/07/2015. Condições: As constantes da título ora registrando. Valor Total da Dívida: R\$50.873.794,88 (cinquenta milhões, oitocentos e setenta 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 de juros: (conforme consta deste Instrumento Particular). Para efeitos do artigo 24, Inciso VI, da Lei 5.514/91, 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), FM-R\$2.723,00, Selo Digital nº 0103.05.1300001.00249-R\$13,58,ISSQN(7%) - R\$54,53, Canoas, 14 de agosto de 2015. (Escrivente, Carina da Rosa de Almeida). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado, Pasta H-2015.

**AV-5-91.971.** Certifico, conforme requerimento de BRES CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, assinada por CAMILLA OSBORN GOMES NOGUEIRA FRUSSA e CARLOS EDUARDO POLI SISTI, datada de 19.05.2015, apresentação do Memorial Descritivo de Levantamento Topográfico Planimétrico, RTT/CAU/RFS, sob nº 3625027, assinada pela Responsável Técnica Roberta Togni Pereira, CAU, A-60687-1, datada de 29.06.2015, Mapa de Levantamento de Retificação assinado pelos limites (com firma reconhecida) e conforme os termos do art. 213, II, 5.015/73, com a redação da Lei 10.931/2004, que o imóvel constante da matrícula acima passa ter a seguinte descrição: UMA TERCEIRA SEM NÚMERO NA AVENIDA MCLEANE, localizada na zona urbana do município de Canoas/RS, Bairro São Luís, na quadra formada pela Avenida McLaren e pela Rua Projétila (ALP 1.4), início no Ponto 01 definido pelas coordenadas N: 5.693.032,790 e E: 461.653,783, confrontando com o alinhamento da Avenida McLaren. Ao NORTE onde faz frente, desta segue no sentido LESTE até o Ponto 02

CONTINUA NA FOLHA Nº 03

Continua na próxima página

Rua Cândido Machado, 256 - Sala 407 - Centro - Canoas/RS - CEP: 92.010-270 - Fone: (51) 3031-2377  
 www.canoasri.com.br



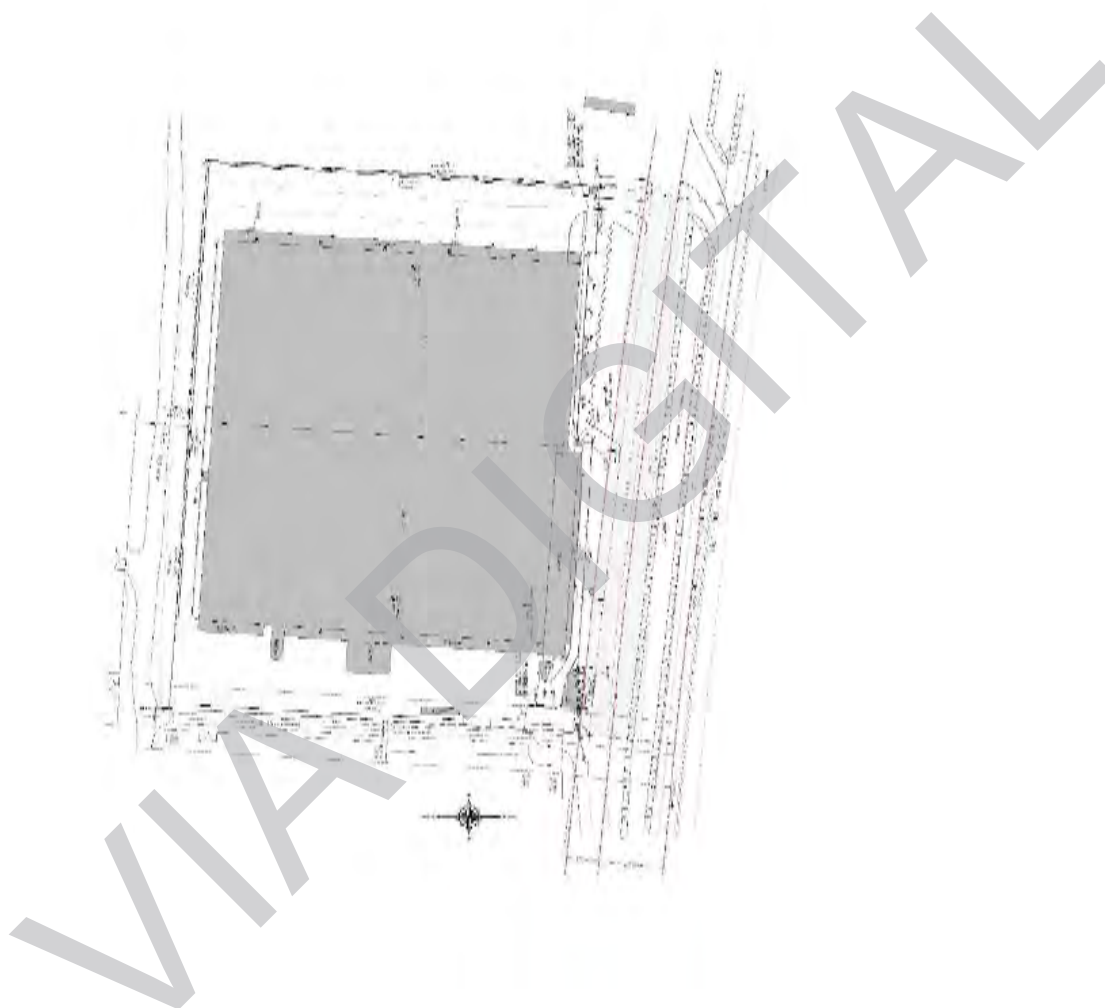


[illegible][illegible]



ANEXOS

■ Planta

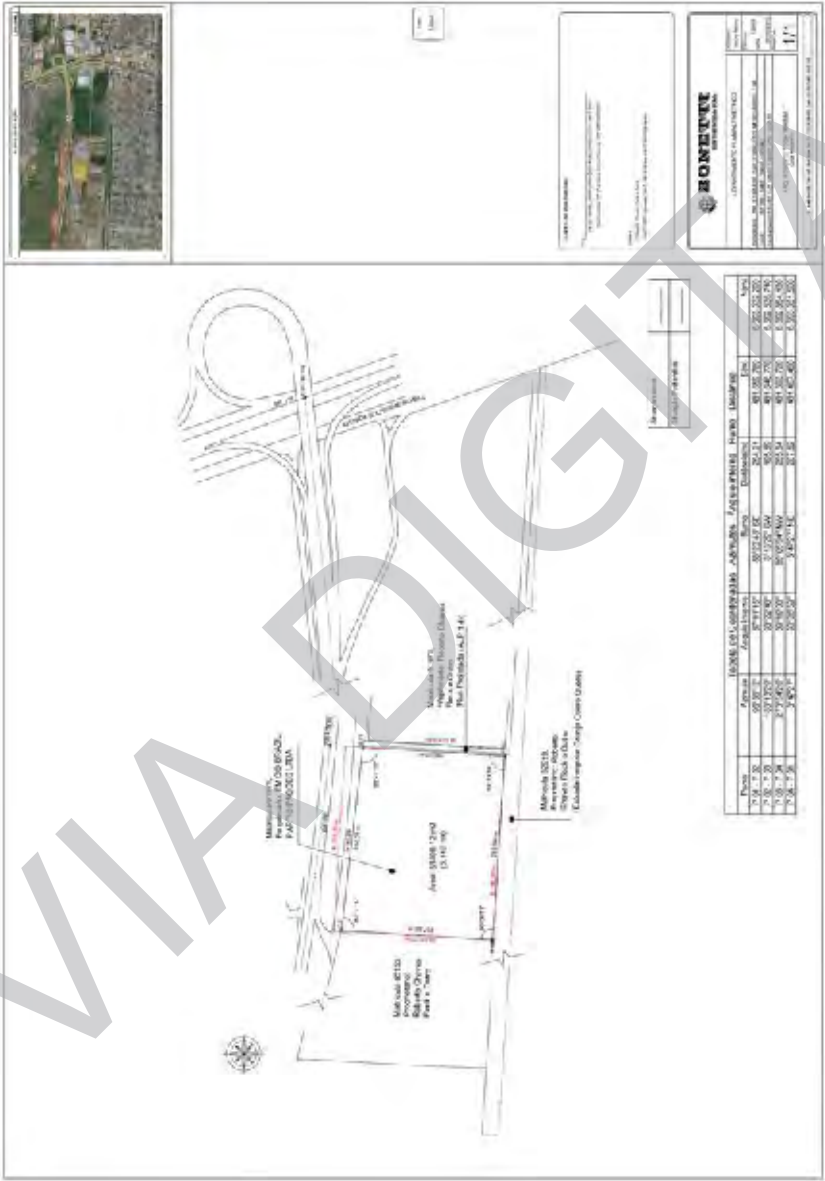






ANEXOS

- Levantamento planialtimétrico



Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | K





ANEXOS

Rent Roll:

#	Imóvel	Inquilino	Val. Base Mensal Aniversário	Base (m²/15)	Descontos	Categoria	Aluguel Mensal Atual (Jun/19)	Aluguel Mensal Projeção (Jul/19)	Indice de Vencimento de Reajuste	Tipos de Contrato
11	FM Logístico Canoas	FM Logístico	4	R\$ 658.517,99	R\$ 0,00	n/a	R\$ 658.517,99	R\$ 672.819,32	mae/21	100-4 Atípico

Planilha CAPEX



INVESTIMENTOS 2019 - IMÓVEIS BRESO - FUNDO

06/06/2019

Item	EMPENDIMENTO	Descrição	Custo R\$	Custo Breso	Custo Associação	STATUS	OBSERVAÇÕES
4	FM CANOAS						
4.1		Retrofit da cobertura	750.000,00				
4.2		Linha de vida	20.000,00				EXECUTADO - 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	430.000,00				

Quadro de Áreas

#	Imóvel	Inquilino	Área de Terreno Total	Área de Reserva Legal	APP	Área Locável	Área Locada
11	FM Logístico Canoas	FM Logistic	56.326,90 m²	-	-	32.871,61 m²	32.871,61 m²



## 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.” (NBR 14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR 14653-4:2002);
- 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. (NBR 14653-4:2002); 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. (NBR 14653-2:2011).



## Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

**PREPARADO PARA:** BRESKO – 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, Chácara Reunidas - Contagem/MG

**DATA:** 07 de agosto de 2019



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

São Paulo, 7 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 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:

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](http://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” possui 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  
71611C4E-734C6

Giuliana Martin  
Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
Danielly Melo  
C2A96F93C634CE

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
William Gil  
CE9F58EA-556434

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
Rogério Cerreti  
3301A13E27051F

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul



## Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, logístico, galpão, multiusuário
Endereço:	Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 1651 - Chácara Reunidas, Contagem/MG
Data da avaliação:	22 de julho de 2019
Data da inspeção:	12 de julho de 2019
Objetivo:	Determinar o <b>Valor de Mercado para Venda</b> e o <b>Valor de Liquidação Forçada</b>
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





## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## 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 m <sup>2</sup> (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 m <sup>2</sup> (conforme informação do cliente)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente (análise física):	09 anos
	Vida Remanescente (análise física):	71 anos
	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 m <sup>2</sup> (conforme informação do cliente)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente (análise física):	09 anos
	Vida Remanescente (análise física):	51 anos
	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 m <sup>2</sup> (conforme informação do cliente)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente (análise física):	09 anos
	Vida Remanescente (análise física):	61 anos
	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



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

**OBS.:** Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

<b>Acessibilidade:</b>	Avenida Wilson Tavares Ribeiro, Rua das Contendas e Rodovia Juscelino Kubitschek
<b>Vizinhança:</b>	Mista (industrial/logística, residencial e comercial)
<b>Infraestrutura logística:</b>	Rodoviária
<b>Transporte:</b>	Rodoviário (público e privado)
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Infraestrutura básica disponível

**DOCUMENTAÇÃO**

<b>Registros:</b>	Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG sob a matrícula nº 136701
<b>Taxas e Dispendícios:</b>	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 96010200001 a 96010200023
<b>Outros:</b>	Planta e quadro de áreas, <i>Rent Roll</i> (informações dos contratos de locação)

**ZONEAMENTO**

<b>Zona:</b>	ZEU 1 - Zona de Expansão Urbana 1
<b>Uso:</b>	Residencial unifamiliar e multifamiliar; não residencial convivente e incômodo
<b>Taxa de Ocupação:</b>	Não definido
<b>Coefficiente de aproveitamento máximo:</b>	1,00 vez a área de terreno

**MERCADO**

O imóvel avaliando está localizado no Bairro Chácara 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.



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## 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 Dezesseite 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



## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield



ACESSO – AVENIDA WILSON TAVARES RIBEIRO



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO – AVENIDA WILSON TAVARES RIBEIRO



Fonte: Cushman & Wakefield





#### GUARITA – ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### FACHADA – VISTA DA VIA DE ACESSO AO CONDOMÍNIO



Fonte: Cushman & Wakefield



#### ENTRADA DO CONDOMÍNIO - PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield

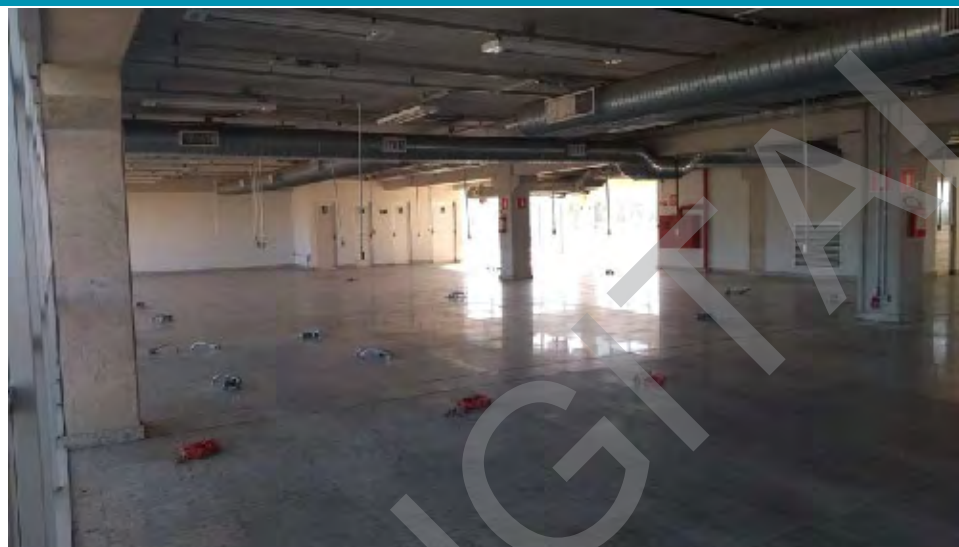
#### PRÉDIO ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield



#### PRÉDIO ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### PRÉDIO ADMINISTRATIVO - REFEITÓRIO

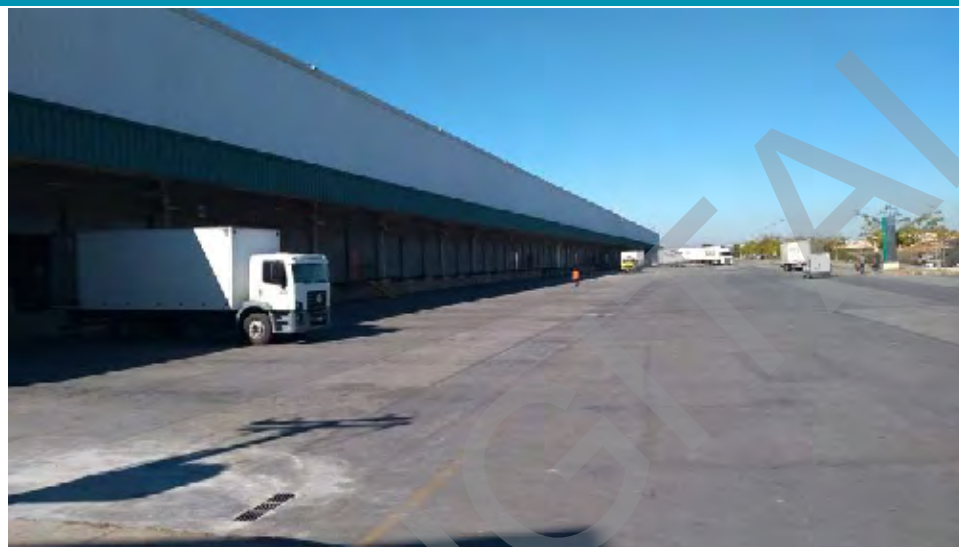


Fonte: Cushman & Wakefield



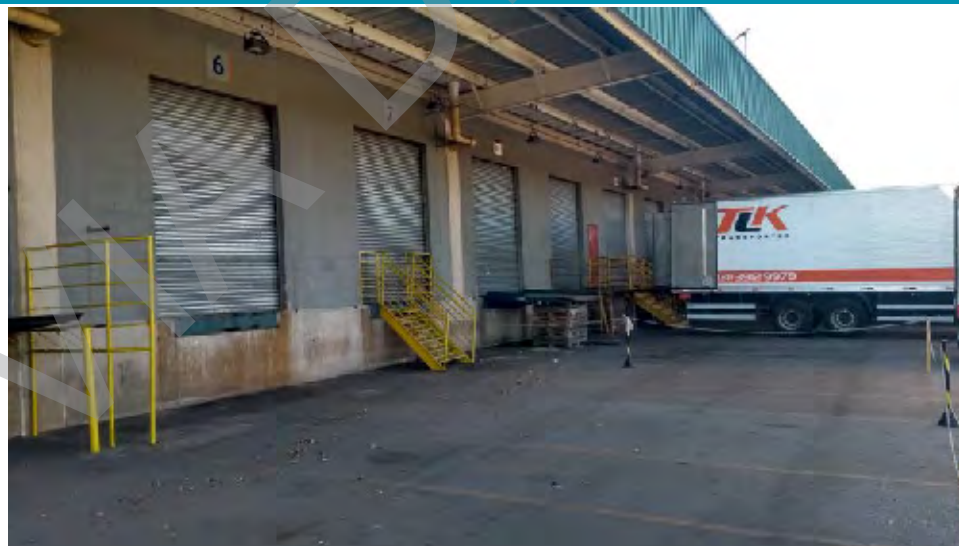


#### GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield



#### GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

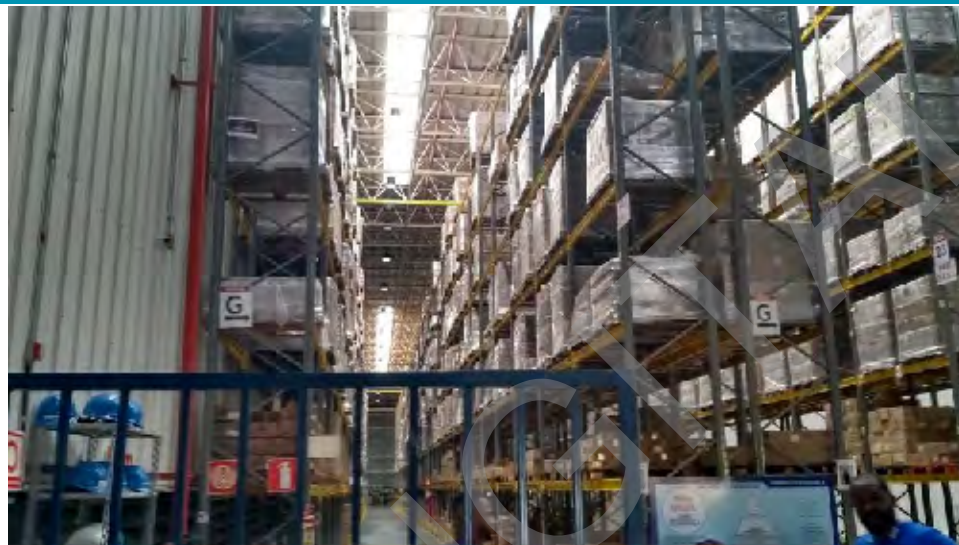
#### GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

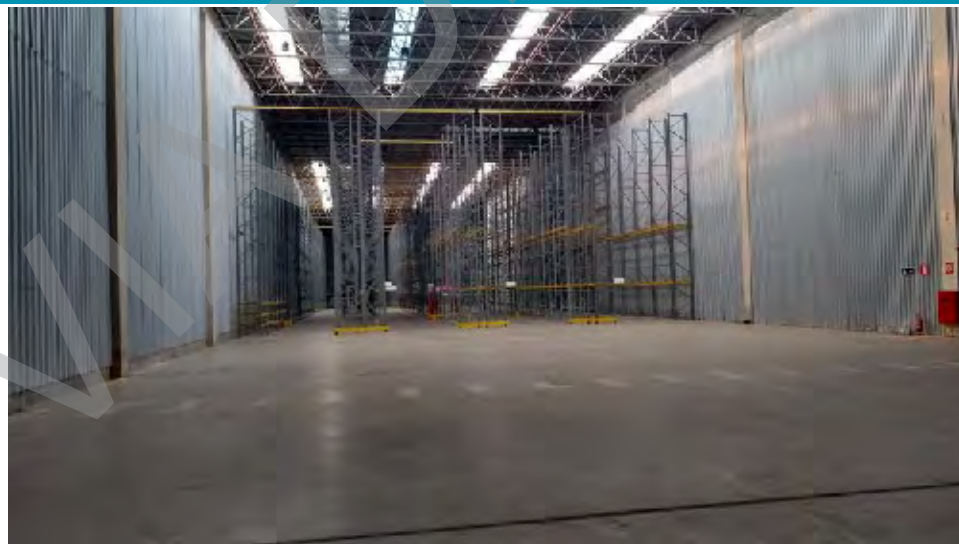


#### GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield





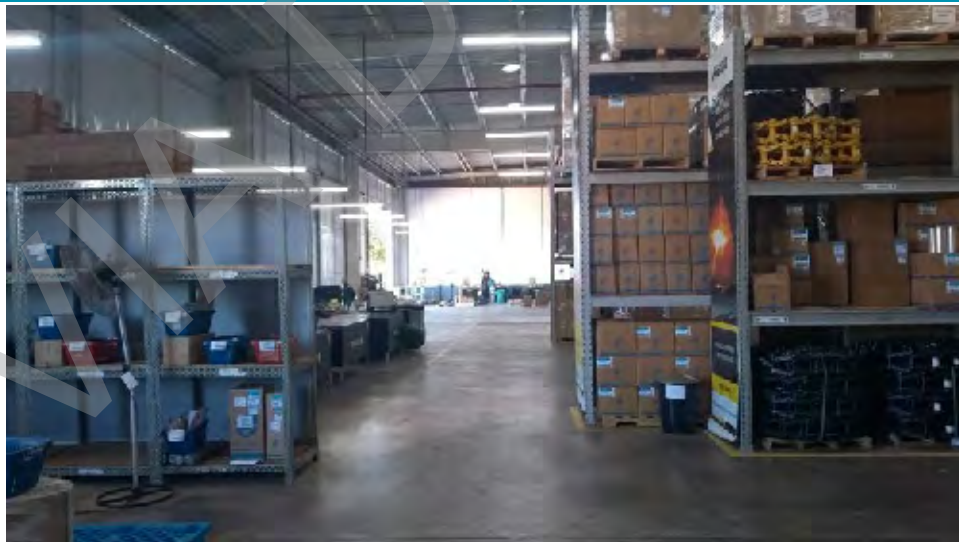
## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

### GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

### GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | XV



## 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



ZONEAMENTO.....	19
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	20
<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>21</b>
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
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>	<b>67</b>
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>70</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>A</b>
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....	A



## Introdução

### Objeto

O objeto desta avaliação é o imóvel logístico localizado na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 1.651, Chácara 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.



## 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 Referência:	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

\*\*Aluguéis 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





**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 m<sup>2</sup>, 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 168.942,23m<sup>2</sup>.

### 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.



## Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se “Antares Contagem” e está situada na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 1.651, Chácara 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



## 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 Chácara 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.



## 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.

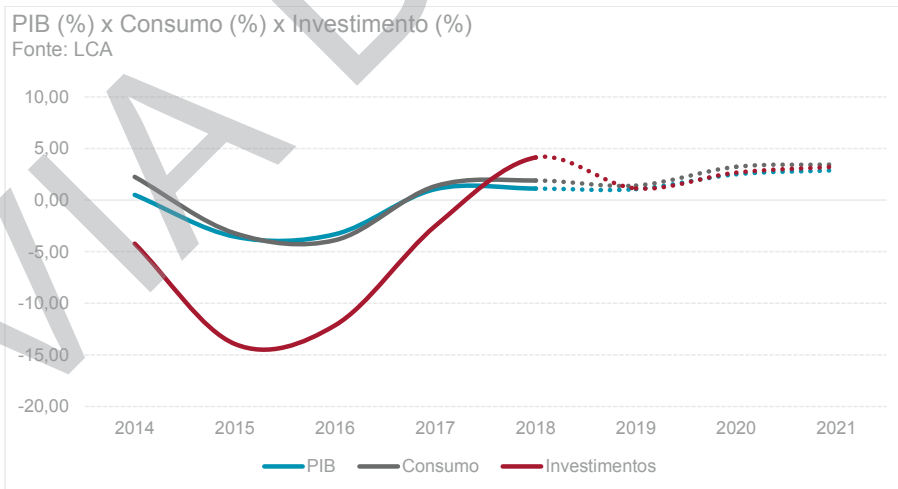
#### PIB

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%.



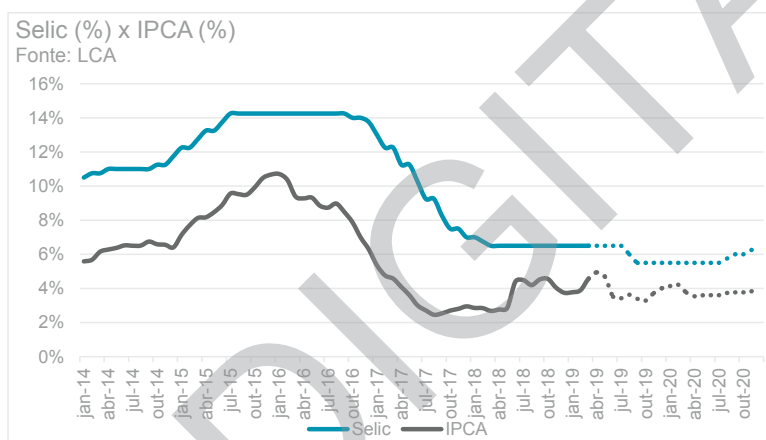


## Contas públicas

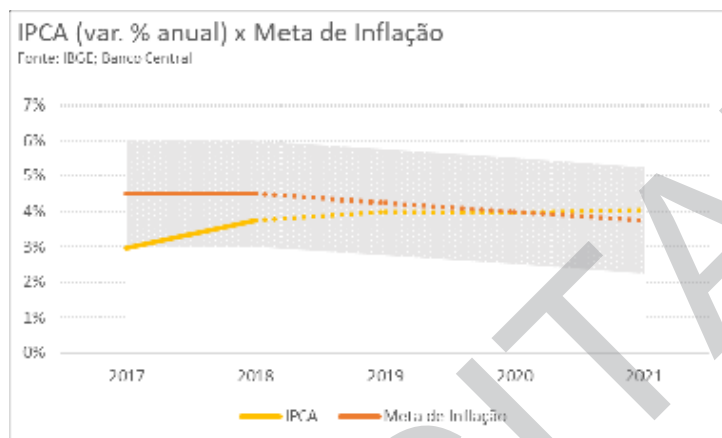
### Taxa Selic e inflação

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%.

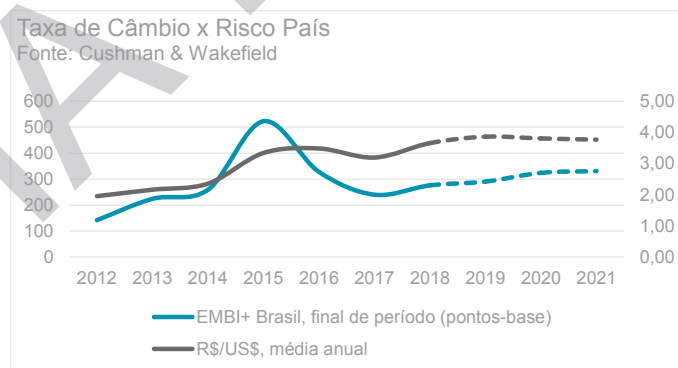


#### Câmbio e risco-país

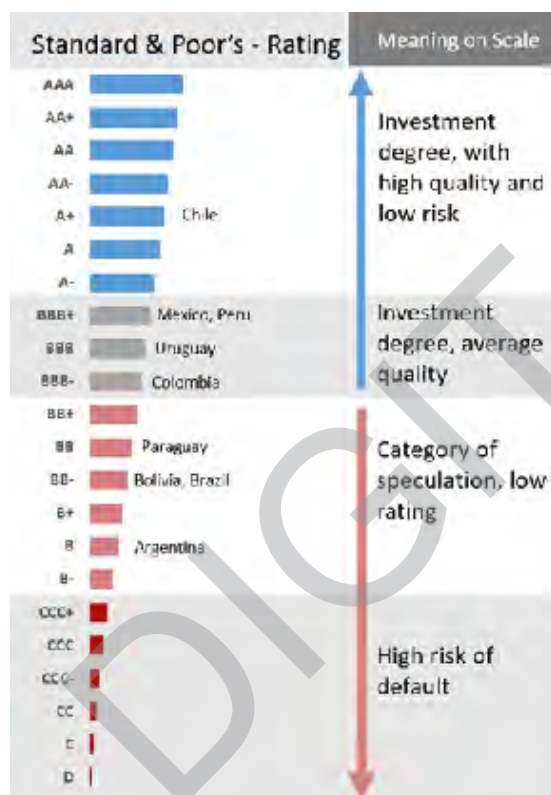
A cotação R\$/US\$ média do primeiro trimestre de 2019 foi de R\$3,77 devido tanto a fatores internos como externos. Por fatores internos, entende-se a incerteza decorrente do processo de aprovação de reformas importantes para destravar a economia ainda neste ano, bem como os fatores externos, entende-se 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:



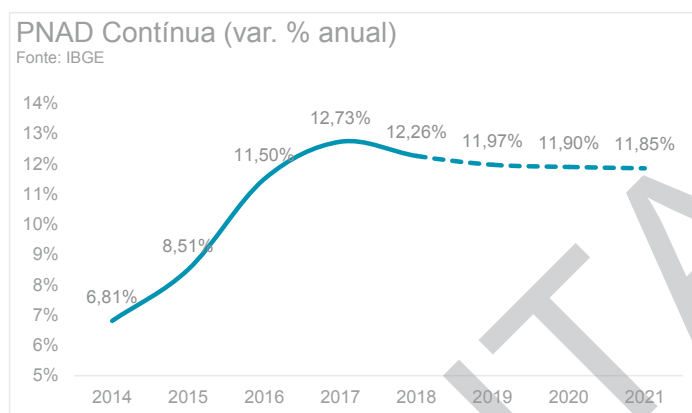
Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.



### 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%. Porém 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.

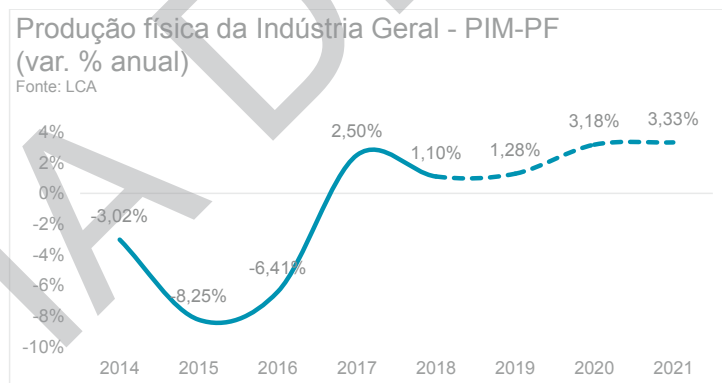
Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.



### 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.







## 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).



## 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/m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 18.914,00 m<sup>2</sup> e 428.000,00 m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup> e R\$ 22,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 1.974,00 m<sup>2</sup> e 16.610,00 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, ainda sem contrato.



## 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 m<sup>2</sup>;
- 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 evidências 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.

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.



## 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
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Concreto polido
Paredes	Telha isotérmica
Forros	Telha isotérmica



## 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
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Cerâmico
Paredes	Pintura látex
Forros	Gesso e PVC

### 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
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Cerâmico
Paredes	Pintura látex
Forros	PVC



## 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	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>	<b>61.103,81</b>	

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.

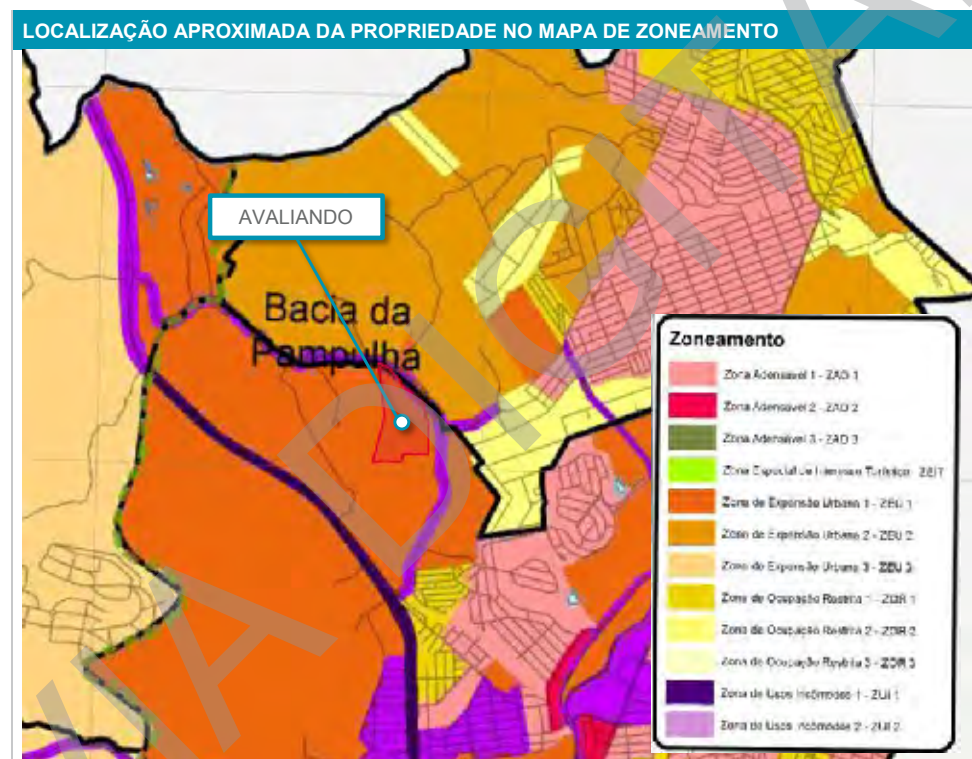




## Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Contagem/MG são determinadas pela Lei complementar nº 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**.



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;



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<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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.



## 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.



### **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.



### 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”.



## 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.



AVALIAÇÃO

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 Dificil 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



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	<b>Muito Bom</b> - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	<b>Bom</b> - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	<b>Regular</b> - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	<b>Ruim</b> - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	<b>Muito Ruim</b> - 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:

$$\text{Fator Topografia} = \frac{\text{Nota da Topografia do Imóvel Avaliado}}{\text{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

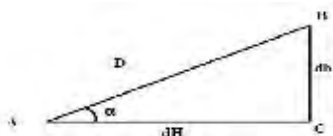
TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m 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:

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$





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 ser 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:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.



AVALIAÇÃO

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)



### 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:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

#### LEGENDA

Fator Obsolescência	Foc
Coefficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coefficiente Ross/Heidecke (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:



AVALIAÇÃO

## 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%.



AVALIAÇÃO

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescimento:

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**:

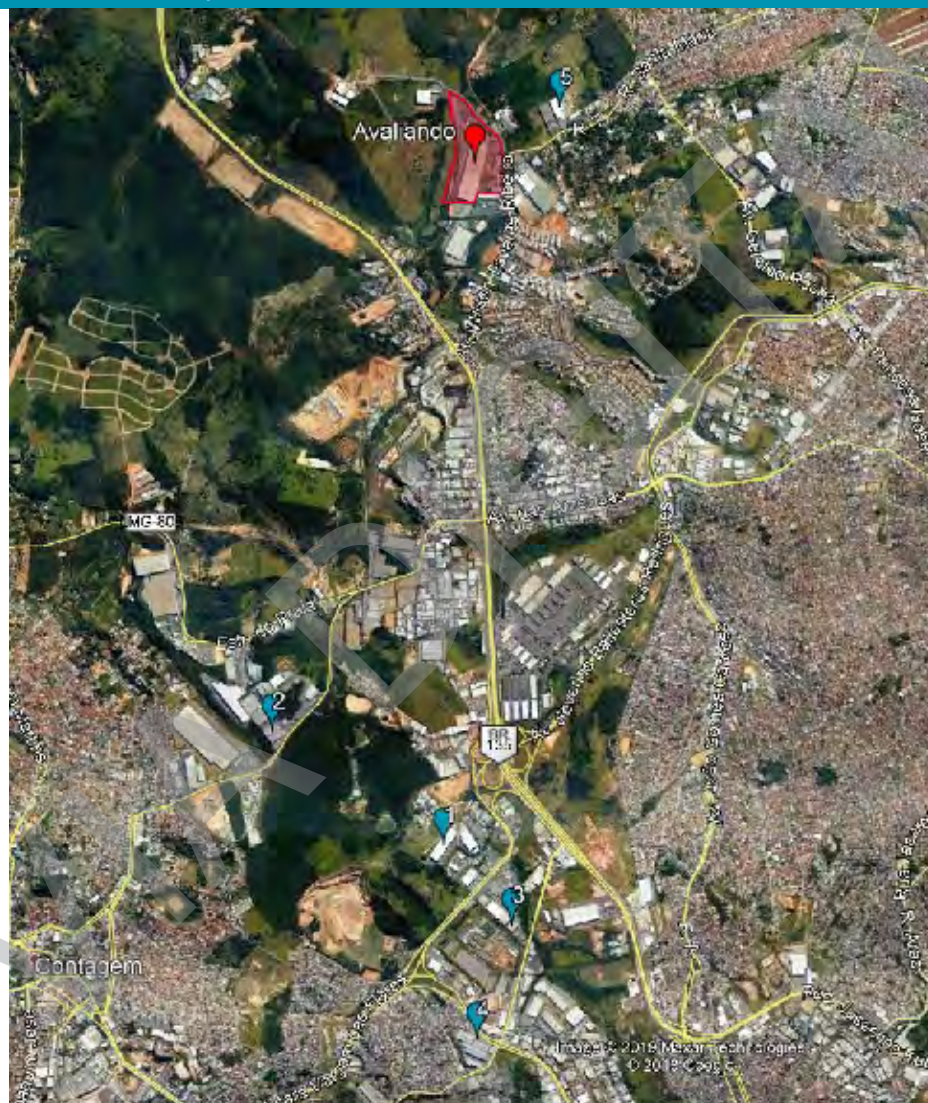
### FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO	Galpão
Valor Unitário (R\$/m²)	18,62
Área CONSTRUÍDA	61.103,81
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>1.138.007,43</b>

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.

## Análise das amostras

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.





AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 18,39/m<sup>2</sup> de área construída.



Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 22,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 22,14/m<sup>2</sup> de área construída.



Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 8 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior





AVALIAÇÃO

#### 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 22,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,48/m<sup>2</sup> de área construída.



Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 8 T/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,57/m<sup>2</sup> de área construída.



Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 8 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



AVALIAÇÃO

#### Amostra Nº 5



A propriedade denominada FAME Business Park: Rua Chopim, 33, Chácara Reunidas Santa Terezinha - Contagem/MG, distante aproximadamente 550 m do avaliando, possui 1.974,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,01/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,53/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior



AVALIAÇÃO

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 Atalens Contagem, Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 1851 - Chácara Reunidas - Contagem/MG	Imóvel Urbano Logístico, Galpão	215.750,75	61.103,81	-	-	junho-19	-	-	-
COMPARATIVOS									
1 Rua das Perobas, S/N, Criciúba - 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) 3291-2880
2 Centro Logístico YMS, Avenida Veneador, Joaquim Costa, 1448, Caminho 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) 3291-2880
3 HY Business Park, Avenida Aplo Cardoso, 577, Criciúba - 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 Express, Avenida Aplo 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, Chácara Reunidas Santa Irenezinha - Contagem/MG	Imóvel Urbano Logístico, Galpão	10.739,00	1.974,00	35.543,00	18,01	junho-19	Sempre Imóveis	Carolina Celso	(31) 9827-6707/8



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	-	-	
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



AVALIAÇÃO

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
		Distrib. "t" Student	1,53
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)</b>	<b>18,62</b>	Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,11
		<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>18,62</b>
		<b>Valor de Mercado para Locação(R\$)</b>	<b>1.138.007,43</b>



## 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.

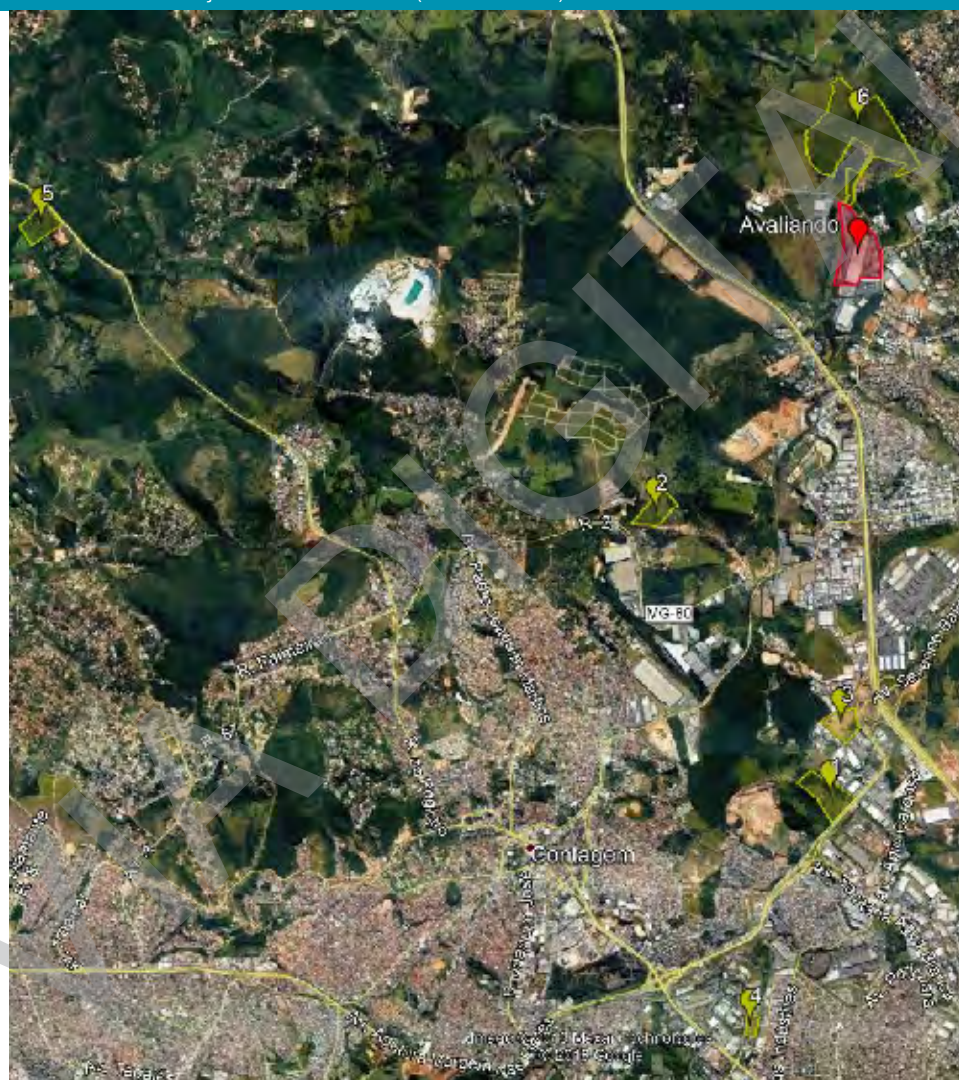
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

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
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>43.800.414,36</b>

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.

## Análise das amostras

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.





AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> de área total e APP de 18.279,90 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 203,94/m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> de área total e APP de 10.000,00 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 168,16/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar





AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 184,41/m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> de área total.

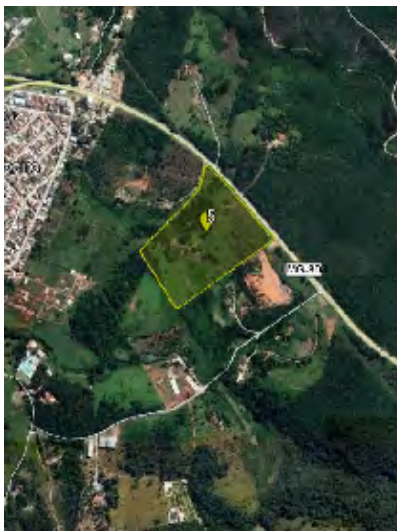
O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUI 1 - Zona de Usos Incômodos 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 500,01/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 246,45/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 174,85/m<sup>2</sup>. 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, Chácara Reunidas Santa Terezinha - Contagem/MG, distante aproximadamente 550 m do avaliando, possui 428.000,00 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 240,27/m<sup>2</sup>. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO NÍVEL AVALIANDO														
LOGOTIPO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE PLANTAS (m²)	DEBÊS ÁREAS COM RESERVAÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ZONAMENTO	TIPO DE RECONSTRUÇÃO	PREÇO TOTAL (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	DATA DE COMPARAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
Atenas Contagem, Avenida Wilson Travassos Ribeiro, 1851 - Chácara Bandeira - Contagem/MG	Indústria, Comércio	215.820,00	0,00	0,00	219.797,75	Zou 1 - Zona De Expansão Urbana 1	-	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS														
1 Avenida Helena Vasconcelos Costa, s/n, Pireneópolis - Contagem/MG	Indústria, Comércio	121.888,00	119.279,60	0,00	106.414,09	ZOU 1 - Zona de Expansão Urbana 1	Outra	32.000,00/0,00	262,36	303,26	junho-19	Comércio de varejo	Bernardo	(31) 30887-2463
2 Rua Propriedade, s/n, Beldina - Contagem/MG	Indústria, Comércio	75.500,00	10.000,00	0,00	66.000,00	Expansão Urbana 1	Outra	9.600,00/0,00	126,67	145,54	junho-19	Múltiplos imóveis	Adalberto	(31) 3957-8465
3 Rua das Pireneiras, s/n, Pireneópolis - Contagem/MG	Indústria, Comércio	75.500,00	0,00	0,00	75.000,00	ZOU 1 - Zona de Expansão Urbana 1	Outra	200.000,00/0,00	266,67	266,67	junho-19	BH Reservas	Thiago	(31) 3262-2024
4 Rua José Paulo da Silva, s/n, Rua Odeio Marcondes, Cuiabá - Contagem/MG	Indústria, Comércio	18.914,00	0,00	0,00	18.914,00	União Industrial 1	Outra	9.467,10/0,00	600,01	600,01	junho-19	PRICET Negócios Imobiliários	Caroline	(31) 3373-3188
5 Rodovia MG-400, Darcy Ribeiro - Contagem/MG	Indústria, Comércio	86.473,35	0,00	0,00	86.473,35	Expansão Urbana 3	Outra	10.979,00/0,00	125,00	125,00	junho-19	Estados Unidos Imobiliários	Caroline	(31) 3459-1100
6 Rua das Contagens, Chácara Bandeira Santa Tereza - Contagem/MG	Indústria, Comércio	428.000,00	0,00	0,00	428.000,00	Expansão Urbana 2	Outra	78.000,00/0,00	182,24	182,24	junho-19	PRICET Negócios Imobiliários	Caroline	(31) 3373-3188



AValiação

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			
COMPARATIVOS								
1	0,90	0,94 Melhor	0,91 Menor	0,84 Melhor	1,05 Pior	1,00 Similar	203,94	0,75
2	0,90	1,12 Pior	0,86 Menor	1,07 Pior	1,25 Pior	1,00 Similar	168,16	1,30
3	0,90	0,94 Melhor	0,88 Menor	0,84 Melhor	1,11 Pior	1,00 Similar	184,41	0,77
4	0,90	1,00 Similar	0,74 Menor	0,80 Melhor	1,11 Pior	0,90 Melhor	246,45	0,55
5	0,90	0,94 Melhor	0,89 Menor	1,39 Pior	1,11 Pior	1,29 Pior	174,85	1,62
6	0,90	1,00 Similar	1,09 Maior	1,07 Pior	1,25 Pior	1,06 Pior	240,27	1,46



AVALIAÇÃO

### TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 243,03

#### HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%)	263,92
Limite Inferior (-30%)	142,11
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	6

#### SANEAMENTO

Limite Superior	223,23
Limite Inferior	182,80
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
Desvio Padrão	33,55
Distrib. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,17

<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)</b>	<b>203,01</b>	<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>203,01</b>
		<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>43.800.414,36</b>



## 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:

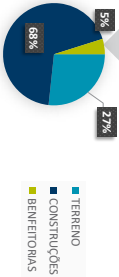


AVALIAÇÃO

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO		ÁREA DE TERRENO (m²)		UNITÁRIO (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)				
ENDEREÇO		215.750,75		203,01		43.800.414,36				
Ativares Collingwood, Avenida Wilson, Torreses Ribeiro, 1651, Chácara das Rendas - Collingwood										
CONSTRUÇÕES										
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PAUÍLO/BAPE	FATOR RBN	RBN BASE ANUAL	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. (ANOS)	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO (CUSTO NOVO (R\$))	CUSTO DEPRECIAÇÃO (R\$)
Galpões	62.080,74	2.2.3 Galpão Médio. INF.	1,37	1.428,31	1.953,93	9,00	0	60,00	101.762.020,31	94.744.417,26
Prédio administrativo	2.973,02	2.1.3.2 Escritório Médio e Elevador MÉDIA	1,84	1.428,31	2.622,38	9,00	0	60,00	7.786.379,74	7.114.810,67
Oficina	2.206,13	2.2.2 Galpão Simples. INF.	0,98	1.428,31	1.402,60	9,00	0	60,00	3.094.318,66	2.823.899,80
Edifício A - setor administrativo	2.875,62	2.1.3.2 Escritório Médio e Elevador MÉDIA	1,84	1.428,31	2.622,38	9,00	0	60,00	7.541.484,68	6.882.189,04
Portaria P1	18,21	2.2.1 Galpão Econômico MÉDIA	0,61	1.428,31	869,94	9,00	0	60,00	16.839,80	14.465,07
Portaria P2	423,87	2.2.1 Galpão Econômico MÉDIA	0,61	1.428,31	869,94	9,00	0	60,00	368.699,42	336.467,27
Quarta 1 e quarta 2	46,28	2.2.1 Galpão Econômico. INF.	0,62	1.428,31	739,86	9,00	0	60,00	33.501,07	30.672,36
Casão d'água e casa de bombas	91,02	2.2.1 Galpão Econômico. INF.	0,62	1.428,31	739,86	9,00	0	60,00	67.342,47	61.465,31
Subestação e gerador	139,40	2.2.1 Galpão Econômico. INF.	0,62	1.428,31	739,86	9,00	0	60,00	98.697,93	90.069,64
Depósito de lixo e depósito de resíduos	256,32	2.2.1 Galpão Econômico. INF.	0,62	1.428,31	739,86	9,00	0	60,00	189.642,09	173.089,35
VALOR DAS CONSTRUÇÕES		61.103,81						120.987.926,39		112.271.300,00

BENEFETÓRIAS									
DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. (ANOS)	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO (CUSTO NOVO (R\$))	CUSTO DEPRECIAÇÃO (R\$)	
Área Pavimentada - Asfalto	m²	116.069,32	72,30	9,00	0	50,00	0,87	8.390.748,80	7.310.660,06
Área Pavimentada - Concreto	m²	1.570,00	189,73	9,00	0	50,00	0,87	298.306,10	268.164,46
Fechamento Muro	m²	4.400,00	102,82	9,00	0	50,00	0,87	452.408,00	394.172,34
VALOR DAS BENEFETÓRIAS							9.139.462,90	7.962.986,87	



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO				
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)				
FATOR COMERCIALIZAÇÃO				
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)				
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO				
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO				

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).



## 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 das 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





AValiação

- Aluguel de Mercado: R\$ 18,62/m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, conforme tabela de locação fornecida pelo cliente;
- Ampliação: 10.125,00 m<sup>2</sup>, começando a obra em novembro de 2022 e com 10 meses de duração;
- IPTU: R\$ 10,91 /m<sup>2</sup>/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.



## 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 específicas 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 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.

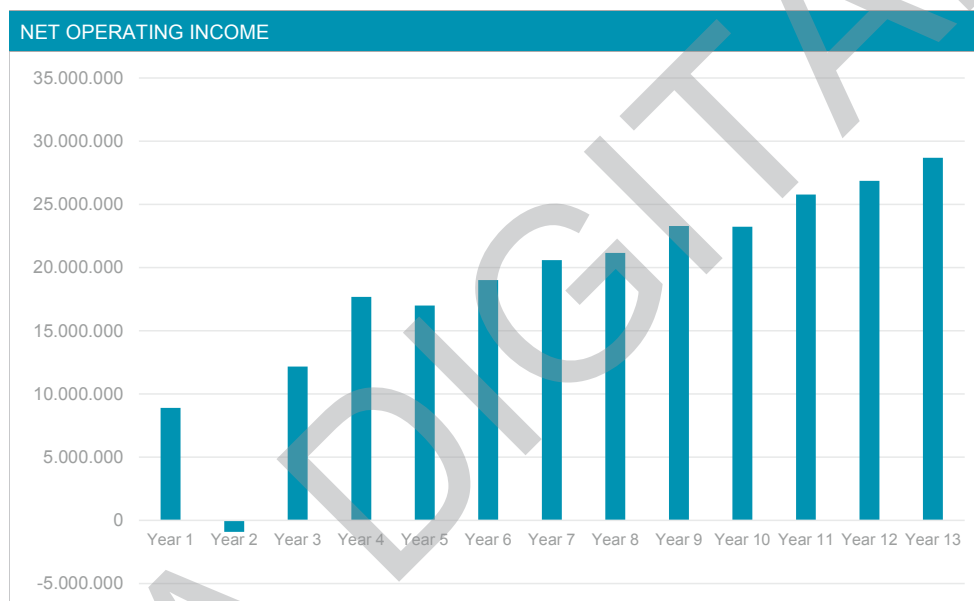


AVALIAÇÃO

## 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.



### Cash Flow As Of Report

FII Antares Contagem - ICPM (2) (Amounts in BRL,  
ago, 2019 through Jul, 2032  
01/08/2019 16:25:58

[illegible]



AVALIAÇÃO

Fluxo IPCA:

Cash Flow As Of Report

FTI Amareis Contagem - IPCA (Amounts in BRL)  
ago, 2019 through Jul, 2032

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Total				
	Jul-2020	Jul-2021	Jul-2022	Jul-2023	Jul-2024	Jul-2025	Jul-2026	Jul-2027	Jul-2028	Jul-2029	Jul-2030	Jul-2031	Jul-2032					
<b>Rental Revenue</b>																		
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				
<b>Other Tenant Revenue</b>																		
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				
<b>Operating Expenses</b>																		
IPJU	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	45,993	0	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	1,491,024	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	23,989,920				
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				
<b>Leasing Costs</b>																		
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	5,729,547	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	5,729,547	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	2,875,023	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	<b>51,402,644</b>																	



AVALIAÇÃO

## 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, distribuído 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 &amp; Wakefield – Valuation &amp; Advisory



AVALIAÇÃO

**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





AVALIAÇÃO

## 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, Chácara Reunidas - Contagem/MG**

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Método Evolutivo	2.429,05	148.424.124,44
<b>Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado</b>	<b>2.496,02</b>	<b>152.516.508,00</b>



## Valor de Liquidação Forçada<sup>2</sup>

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%
<b>Valor de Liquidação forçada (R\$)</b>	<b>126.047.107,44</b>

<sup>2</sup> 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".



AVALIAÇÃO

## 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, Chácara Reunidas - Contagem/MG**

### VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 152.517.000,00 (Cento e Cinquenta e Dois Milhões Quinhentos e Dezesseite Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 2.062,84





## 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, independentemente, 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 reedificação	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

#### 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**



### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

#### 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



### 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, independentemente, 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



### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>10</b>

\* 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

#### 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%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU III</b>



### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>13</b>

(\*) Somente para empreendimento nem operação

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS 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**





## 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 faturais. 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;



- 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;



PREMISSAS E "DISCLAIMERS"

- 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.



## 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.

DocuSigned by:  
*Giuliana Martin*  
716121C4E0734CB

Giuliana Martin  
Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
*Danielly Melo*  
CEA50F93C0314EE

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
*William Gil*  
DE5F58EAC556134

William da Silva Gil, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
*Rogério Cerreti*  
3501513E270511F

Rogério Cerreti, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul



ANEXOS

## Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL



ANEXOS

## Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL



ANEXOS

▪ Matrícula:

**Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem**  
 Oficial André Marques de Vasconcelos  
 Rua Joaquim Corrêa, 101 - Centro - Contagem - MG - CEP 32200-000 - Tel: (31) 3388-1040

**REGISTRO GERAL**  
**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG**  
**LIVRO Nº 2**

**MATRÍCULA Nº 136701** **Data: 02/07/2014** **Folha 1**

**IMÓVEL:** Urbano, constituído pela área nº 01 (um), localizada no lugar denominado FAZENDA SUA VISTA e PASSO DO RETIRO DO TAQUARI, neste município, com área de 218,105 00m² (duzentos e dezoito mil, cento e seis metros quadrados), com as seguintes fronteiras e confrontações: Incidência do ponto 001 de coordenadas UTM N=7.803.519,1180 e E=599.219,5400 formando matrícula de Taquari Norte Sul Empreendimentos Ltda. com Rua das Lendas; deste ponto a divisa segue confrontando com Rua das Lendas, acompanhando os seguintes pontos e distâncias: ponto P110 de coordenadas N=7.803.545,840 e E=599.322,412, perfazendo uma extensão de 120,51 metros; ponto P111 de coordenadas N=7.803.596,810 e E=599.339,797, perfazendo uma extensão de 21,27 metros; ponto P112 de coordenadas N=7.803.591,355 e E=599.311,596, perfazendo uma extensão de 126,02 metros; ponto P113 de coordenadas N=7.803.368,822 e E=599.347,327, perfazendo uma extensão de 21,59 metros; ponto P114 de coordenadas N=7.803.352,099 e E=599.300,000, perfazendo uma extensão de 39,95 metros; ponto P115 de coordenadas N=7.803.311,383 e E=599.398,764, perfazendo uma extensão de 31,02 metros; ponto P116 de coordenadas N=7.803.370,941 e E=599.392,316, localizado na interseção da margem da Rua das Lendas com a Avenida Wilson Tavares da Cunha Ribeiro, perfazendo uma extensão de 42,88 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=7.803.246,079 e E=599.611,131, perfazendo uma extensão de 30,94 metros; ponto P118 de coordenadas N=7.803.238,501 e E=599.626,061, perfazendo uma extensão de 23,47 metros; ponto P119 de coordenadas N=7.803.209,619 e E=599.626,953, perfazendo uma extensão de 19,20 metros; ponto P120 de coordenadas N=7.803.081,218 e E=599.621,419, perfazendo uma extensão de 123,59 metros; ponto D08 de coordenadas UTM N=7.802.976,3281 e E=599.621,0607, localizada no muro da divisa com Transmão Ltda., perfazendo uma extensão de 104,88 metros; neste ponto as divisas defletem à direita e seguem confrontando com Transmão Ltda., acompanhando os seguintes pontos e distâncias: ponto D09 de coordenadas UTM N=7.802.941,8129 e E=599.433,1612, perfazendo uma extensão de 188,30 metros; ponto D02 de coordenadas UTM N=7.802.951,6653 e E=599.422,7405, perfazendo uma extensão de 10,42 metros; ponto D03 de coordenadas UTM N=7.802.915,4876 e E=599.405,1786, perfazendo uma extensão de 68,42 metros; ponto D00 de coordenadas UTM N=7.802.901,0054 e E=599.246,2557, perfazendo uma extensão de 10,03 metros; ponto V04 de coordenadas UTM N=7.802.910,4681 e E=599.076,0068, localizada no muro da divisa com Taquari Norte Sul Empreendimentos Ltda., perfazendo uma extensão de 71,08 metros; deste ponto a divisa deflete à direita e segue confrontando Taquari Norte Sul Empreendimentos Ltda., acompanhando os seguintes pontos e distâncias: ponto V05 de coordenadas UTM N=7.802.890,8915 e E=599.208,9381, perfazendo uma extensão de 37,28 metros; ponto V02 de coordenadas UTM N=7.802.805,8721 e E=599.258,4817, perfazendo uma extensão de 33,99 metros; deste ponto o ponto V01, ponto de início da via municipal descritiva, perfazendo uma extensão de 410,37 metros e totalizando um perímetro de 2.220,37 metros e uma área de 218,105m², as as edificações no mesmo existentes, situadas à Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 1051, com área construída de 66,325,58m². PROPRIETÁRIOS: J. M. B. EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, com sede à Via Expressa Anel Viário, edifício 001, anexo 1, sala 02, Pólo Empresarial de Goiás, Aparecida de Goiânia, GO, CNPJ 08.342.257/0001-33, (proprietária da fração ideal de 1/2 (um por cento) do imóvel); PEDRO REPTO DA SILVA, administrador de empresas, LI MG-925.418 SSP/MG, CPF nº 072.846.581, e sua mulher MARIA ALICE FURTADO CUMHA BERTO, de lar, CI MG-18.180 SSP/MG, CPF 836.288.928-34, casados sob o regime de comunhão universal de bens, localizados, residentes à Rua Donato da Fonseca, nº 160, apto 401, Bairro Luxemburgo, Belo Horizonte, MG, (proprietários da fração ideal de 1/2 (um por cento) do imóvel); REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 80753, deste Cartório, (Emcl: R\$13,81, Tx. Recol: R\$4,97, Total: R\$20,78).

Av-1-136701 - (Prestação nº 400385 - Data: 23/06/2014) - Certifico que foi aberta matrícula para o imóvel acima, a requerimento dos proprietários. Contagem-MG, 02 de junho de 2014.

Continuação no verso





ANEXOS



## Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem

Oficial: João Marques da Vasconcelos

Rua Wikipédia, Contagem, 310 - Centro - Contagem - MG - CEP 32231-440 - Tel.: (31) 3398-1093

**REGISTRO GERAL**

**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG**

**LIVRO Nº 2**

**MATRÍCULA Nº 136701** **contribuição** **Ficha nº 2**

**R-2-136701** - (Prenotação n. 104367 - Data: 16/07/2014) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Certifico que conforme Cédula de Crédito Bancário, n. 60.796.948/0001-12, emitida em Contagem, MG, aos 03 de julho de 2014, com vencimento para 23 de julho de 2015, os **FIDUCIÁRIOS**: J. M. E. **EMPRESAMENTO DE PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA**, com sede à Avenida Brasil, quadra 28, lote 25, terreno, nº 3.070, Bairro Setor Sul Jami Miguel, Anápolis, GO, CNPJ 08.342.237/0001-33, **DEBIDO** BERTO DA SILVA, administrador de empresas, CI MG-925.415 SSPMG, CPF 001.352.340-09, e sua mulher **MARCELA ALICE FURTADO CUNHA**, BRITO, 60 anos, CI MG-18.180 SSPMG, CPF 838.235.525-34, 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, **ALIENARAM AO CREDITOR/FIDUCIÁRIO**: **BANCO BRASILEIRO S/A**, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", Av. Rio das Ozeiras, 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 Chaparrão Reunidos, Contagem, MG, CNPJ 02.782.071/0001-19, 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, a imóvel desta matrícula. Valor da Dívida: R\$33.000.000,00 (vinte e três milhões de reais). Condições: Prazo de Operação em meses: 60 meses. Data para Liberação do Crédito: 23/07/2014. Parâmetro de Ajuste: CDE. Percentual de Parâmetro: 100%. Periodicidade Flutuação: DIÁRIA. Taxa de Juros avulsa: 0,33%a.m. Taxa de Juros ao ano: 4,08%a.a. A Emitente declara opção ao regime da Pós-fixação. Periodicidade de Capitalização: Diária. Valor do DDI: R\$400.545,31. Valor das Tarifas: R\$990,00. Taxa de Liquidação Antecipada: 3%. Quantidade de Parcelas: 60. Vencimento da primeira parcela: 23/07/2014. Valor da Primeira Parcela: R\$554.954,10. Vencimento da última parcela: 23/07/2019. Valor da Última Parcela: R\$942.954,10. Valor da Amortização: R\$7.000.000,00. A presente garantia é constituída em favor do banco, como garantia das obrigações assumidas pela devedora. **AVATISTA**: **ANEVALDO VERNANCI BARBOSA**, brasileiro, empresário, solteiro, maior, CI MG-3.202.624 SSPMG, CPF 576.528.216-49, residente à BR-060, Km 125, Rod Anápolis, nº 40, apto 500, Bairro Chaparrão Reunidos, Belo Horizonte, MG, a fiduciária apresentou a **CNDVMS** nº 377572014-88688237, emitida em 19/03/2014, e a **CQ/SPP**, emitida aos 17/07/2014. (Encls: R\$2.759,10, Tx. Plac. R\$2.126,64, Total: R\$4.885,78). Contagem-MG, 21 de julho de 2014.

**AV-2-136701** - **RETIFICAÇÃO** - Certifico que foi retificado o R-2, desta matrícula, para constar corretamente o número da Cédula de Crédito Bancário, que é: nº 237/00349/2307. Contagem-MG, 16 de dezembro de 2014.

**AV-4-136701** - (Prenotação n. 142441 - Data: 05/12/2014) - **ADITIVO** - Certifico que por instrumento particular do adjuízo à Cédula de Crédito Bancário, assinado em Contagem, MG, aos 27 de outubro de 2014, os **FIDUCIÁRIOS**: J. M. E. **EMPRESAMENTO DE PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA**, com sede à Avenida Brasil, quadra 28, lote 25, terreno, nº 3.070, Bairro Setor Sul Jami Miguel, Anápolis, GO, CNPJ 08.342.237/0001-33, **DEBIDO** BERTO DA SILVA, administrador de empresas, CI MG-925.415 SSPMG, CPF 001.352.340-09, e sua mulher **MARCELA ALICE FURTADO CUNHA**, BRITO, 60 anos, CI MG-18.180 SSPMG, CPF 838.235.525-34, 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 emitente, **MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**, com sede à Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 1651, Bairro Chaparrão Reunidos, Contagem, MG, CNPJ 02.782.071/0001-19, a avatista, **ANEVALDO VERNANCI BARBOSA**, brasileiro, empresário, solteiro, maior, CI MG-3.202.624 SSPMG, CPF 576.528.216-49, residente à BR-060, Km 125, Rod Anápolis, nº 40, apto 500, Bairro Chaparrão Reunidos, Belo Horizonte, MG, e o credor, **BANCO BRASILEIRO S/A**, com sede à Rua Bahia, Cidade de Deus, nº 999, Bairro Vila Rica, Osasco, SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, contrataram aditivo à dívida, registrada sob R-2, acima, para incluir no quadro de garantias: Cessão e locação da titularidade dos Direitos Creditórios decorrentes da emissão de duplicatas em favor da devedora, **MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**, decorrente da emissão de duplicatas. A CQ/SPP nº 377572014-88688237, cessão fiduciária de totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes da emissão de duplicatas da titularidade da Megafort.

Continua na Ficha nº 2





ANEXOS

**Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem**  
 OFICIAL: João Marcelo de Vasconcelos  
 Rua Joaquim Corrêa, 100 - Centro - Contagem - MG - CEP: 31201-000 - Tel: (51) 3561-1000

**REGISTRO GERAL**  
**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG**  
**LIVRO Nº 2**

**MATRÍCULA Nº 136.701** **CONTAGEM** **Folha 2**

Alimentos Comércio de Distribuição Ltda, decorrente do amparo do duplicatas - AQ 6948 C/C 61948-5, e Cessão Fiduciária os remanescentes dos Direitos Creditórios decorrentes da emissão de Duplicatas de titularidade da SINDI - Sistema Integrado de Distribuição Ltda, decorrente da emissão de duplicatas - AQ 6340 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, MIRAMINHAS ALIMENTOS COMERCIO E DISTRIBUICAO LTDA, com sede à Avenida 340, Pavimento 03, Bairro Kennedy, Contagem, MG, CNPJ 07.693.232/0001-11; e SINDI - SISTEMA INTEGRADO DE DISTRIBUICAO LTDA, com sede à Rua Paracatu, nº 1365, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, CNPJ 07.163.312/0001-19. Foram registradas as demais cláusulas do instrumento. (Emitido: R\$12,97, Tx. Fato: R\$3,95, Total: R\$6,92). Contagem MG, 16 de dezembro de 2014.

AV-5.136.731 (Formação nº 427536 - Data: 29/12/2015) - **RETIFICAÇÃO DE ÁREA** - Conforme que conforme memória descritiva, assinada pelo responsável técnico Bustaquê Antônio Vercillo de Almeida, CREA 12.002/2, a parte confrontante, fica retificada a área do imóvel dessa matrícula, para: 215.750,75m² (duzentos e quinze mil e setecentos e cinquenta metros e setenta e cinco centímetros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição desta perimetria no vértice M1, de coordenadas N 7.802.930,450m e E 599.675,500m, situado no alinhamento da Avenida Wilson Tavares Ribeiro, dividente com a Área 01, localizada no lugar denominado Fazenda Boa Vista e Pasto do Retiro do Taquari, matrícula nº 80.750 do CRI de Contagem, de propriedade de Transição Transnacional S/A Ltda. Desde vértice, a divisa segue no sentido horário confrontando com: A Área 01, localizada no lugar denominado Fazenda Boa Vista e Pasto do Retiro do Taquari, matrícula nº 80.750 do CRI de Contagem, de propriedade de Transição Transnacional S/A Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: Azimute de 214°42'27" e distância de 197,62m, até o vértice M2, de coordenadas N 7.803.615,630m e E 599.377,630m; Azimute de 161°48'17" e distância de 69,48m, até o vértice M3, de coordenadas N 7.802.668,640m e E 599.355,110m; Azimute de 322°23'09" e distância de 158,93m, até o vértice M4, de coordenadas N 7.803.978,660m e E 599.201,290m; Azimute de 281°12'13" e distância de 71,03m, até o vértice M5, de coordenadas N 7.802.864,630m e E 599.131,100m; Desde vértice, segue confrontando com a Gleba 1, excedente da área matriciada, denominada Gleba 01, remanescente da Fazenda Boa Vista e Pasto do Retiro do Taquari, matrícula nº 136.750 do CRI de Contagem, de propriedade de Transição Transnacional S/A Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: Azimute de 142°44'57" e distância de 327,13m, até o vértice M6, de coordenadas N 7.803.100,990m e E 599.214,354m; Azimute de 11°46'57" e distância de 44,03m, até o vértice M7, de coordenadas N 7.803.224,670m e E 599.229,400m; Azimute de 359°18'17" e distância de 36,89m, até o vértice M8, de coordenadas N 7.803.260,560m e E 599.222,560m; Azimute de 353°28'27" e distância de 71,50m, até o vértice M9, de coordenadas N 7.803.656,900m e E 599.177,761m; Desde vértice, segue confrontando com a Rua Contagem, com os seguintes azimutes e distâncias: Azimute de 120°41'57" e distância de 112,25m, até o vértice M10, de coordenadas N 7.803.566,950m e E 599.274,489m; Azimute de 127°01'52" e distância de 20,04m, até o vértice M11, de coordenadas N 7.803.587,790m e E 599.290,180m; Azimute de 149°46'47" e distância de 127,35m, até o vértice M12, de coordenadas N 7.803.492,010m e E 599.382,288m; Azimute de 132°15'16" e distância de 161,27m, até o vértice M13, de coordenadas N 7.803.372,530m e E 599.480,708m; Azimute de 132°56'21" e distância de 42,32m, até o vértice M14, de coordenadas N 7.803.343,770m e E 599.511,610m; Azimute de 141°02'41" e distância de 31,49m, até o vértice M15, de coordenadas N 7.803.327,055m e E 599.525,055m; Azimute de 145°22'50" e distância de 31,90m, até o vértice M16, de coordenadas N 7.803.308,790m e E 599.537,100m; Azimute de 157°30'09" e distância de 17,42m, até o vértice M17, de coordenadas N 7.803.292,090m e E 599.542,542m; Azimute de 152°40'48" e distância de 23,39m, até o vértice M18, de coordenadas N 7.803.253,510m e E 599.552,180m; Azimute de 107°47'59" e distância de 31,44m, até o vértice M19, de coordenadas N 7.803.233,860m e E 599.549,910m; Azimute de 151°57'25" e distância de 19,97m, até o vértice M20, de coordenadas N 7.803.201,502m e E 599.554,487m; Azimute de 141°21'29" e distância de 41,40m, até o vértice M21, de coordenadas N 7.803.185,010m e E 599.550,801m; Desde vértice, segue confrontando com a Avenida Wilson Tavares Ribeiro, com continuação no verso.



ANEXOS

**Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem**  
 OFICINA: João Marques de Vasconcelos  
 Rua Assis Brasil, 112 - Centro - Contagem - MG - CEP: 32010-000 - Tel: (31) 3121-1115

**REGISTRO GERAL**  
**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG**  
**LIVRO Nº 2**

**MATRICULA Nº 136701** **CONTINUAÇÃO** **Folha 2ª verso**

as seguintes servidões a distância: Azimute de 176°06'45" e distância de 10,07m, até o vértice M22, de coordenadas N 7 003,178,974m, e E 599,391,159m; Azimute de 102°07'51" e distância de 67,87m, até o vértice M23, de coordenadas N 7 903,311,151m, e E 599,578,566m; Azimute de 102°57'22" e distância de 180,72m, até o vértice M1, de coordenadas N 7 002,930,456m, e E 599,275,983m; ponto inicial da descrição deste perímetro, totalizando uma área de 215,759,75m². Todas as coordenadas aqui descritas estão referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 48° W, fuso +22°, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todas as servidões e distâncias áreas e perímetros foram calculados no plano da projeção UTM. Ficam aqui expressamente reconhecidos, para o memorial descritivo, Fica arquivada carta da anuência do credor fiduciário, passada em Contagem, SP, aos 15 de dezembro de 2013, (Emol: R\$1.574,44, Ts. Fls.: R\$1.215,26, Total: R\$2.789,70), Contagem-MG, 11 de janeiro de 2015.

*Reinaldo de Faria Silva*  
 AV-5-136701 - PRESERVAÇÃO DE FLORESTA - Certifico que, conforme Termo de Reserva da Floresta averbado na AV-2 e Decreto Municipal de Desmembramento averbado na AV-3, de matrícula nº 40558, deste Cartório, a Área nº 02, medindo 235.840,00m², situada no lugar denominada Fazenda São Vito e Posto do Reino do Taquari, neste município (matrícula nº 80763 - origem deste imóvel), é atípica com área de preservação de floresta, medindo 4,8ha (quatro hectares e oitenta centímetros). Contagem-MG, 20 de março de 2016.

*Reinaldo de Faria Silva*  
 AV-7-136701 - (Prestação n. 438889 - 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 BRASILEIRO S/A, nos termos do Instrumento particular, passado em Osasco, SP, aos 29 de agosto de 2016. Fica arquivado, (Emol: R\$39,43, Ts. Fls.: R\$12,39, Total: R\$51,73), Contagem-MG, 05 de novembro de 2015.

*Reinaldo de Faria Silva*  
 AV-8-136701 - (Prestação n. 438889 - Data: 17/10/2016) - PERMUTA DA FRAÇÃO IDEAL DE 7,72831% (SETE VÍRGULA SETE DOIS OITO UM POR CENTO) DO IMÓVEL - TITULO: escritura lavrada em notas do 3º Ofício da Comarca de São Paulo, SP, aos 05 de agosto de 2015, livro 2661, fls. 87, e admissões de permutação lavrada nas mesmas notas, aos 14 de outubro de 2016, livro 2675, fls. 245, TRANSMISSÃO: - segundos permutantes - PEDRO BERTO DA SILVA, administrador de empresas, C/MG-935.015-55 PMO, CPF 001.352.846-68, e sua mulher MARIA ALICE HENRIQUE CUNHA BERTO, de lar. CI MG-18.180 SSPMG, CPF 030.355.426-34, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anterior à vigência da Lei 5513/77, brasileiros, passando a RJS Donato da Penha, nº 160, atos 401, Maria Luíza, Belo Horizonte, passando a RJS Adquirentes - a fração ideal de 7,72831% (sete vírgula sete dois oito um por cento) do imóvel - primeira permutante - J. M. B. EMPREENDIMENTOS PARTICIPACIONES E SERVIÇOS LTDA, com sede à via Expedita Anel Viário, ed área lote 001, bloco 01, sala 02, Polo Empresarial da Galois, Aparecida da Galois, GO, CNPJ 08.342.257/0001-22, VALOR: R\$761.974,17 (setecentos e sessenta e um mil e novecentos e setenta e quatro reais e dezessete centavos), Avaliação Fiscal: R\$9.502.044,00, não houve taxa. A permuta foi feita com o imóvel matriculado sob nº. 136702, deste Cartório. O imóvel fica pertencendo à adquirente em sua integralidade. A adquirente tem conhecimento da área de preservação florestal mencionada na AV-5, acima. (Emol: R\$2.149,99, Ts. Fls.: R\$2.430,53, Total: R\$4.580,52), Contagem-MG, 09 de novembro de 2016.

*Reinaldo de Faria Silva*  
 AV-9-136701 - ÍNDICE CADASTRAL: 9501020001, Contagem-MG, 09 de novembro de 2016.

*Reinaldo de Faria Silva*  
 AV-10-136701 - (Prestação n. 438902 - Data: 17/10/2016) - COMPRA E VENDA - TÍTULO: escritura de compra e venda nº. 3



ANEXOS

**Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem**  
 OFICIAL: João Marinho de Vasconcelos  
 Rua Joaquim Camargos, 113 - Centro - Contagem - MG - CEP 32040-440 - Tel.: (31) 3366-730

**REGISTRO GERAL**  
**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG**  
**LIVRO Nº 2**

**MATRÍCULA Nº. 136701** **Continuação** **Folha 3**

Escritura lavrada em notas do 6º Ofício da Comarca de São Paulo, SP, aos 26 de agosto de 2016, livro 3666, fls. 25, e aditamento lavrado nas mesmas notas, aos 18 de outubro de 2016, livro 3676, fls. 73 TRANSMITENTE: J. M. E. EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, com sede à via Expresso Anel Viário, nº área lote 001, anexo 04, sala 02, Polo Empresarial de Goiás, Aparecida de Goiânia, GO, CNPJ 08.342.257/0001-33. ADQUIRENTE: ANTARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII, CNPJ 20.748.513/0001-81, representado por sua administradora, OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, com sede à Avenida das Américas, nº 500, Bloco 12, grupo 206, Bairro Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CNPJ 35.113.876/0001-91. Preço: R\$124.000.000,00 (cento e vinte e quatro milhões de reais). Avaliação: Preço: R\$124.000.000,00. Em atendimento ao art. 6º da Lei nº 8.666/93, o imóvel desta matrícula será mantido sob a propriedade da OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, na qualidade de administradora do ANTARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII. O adquirente tem conhecimento do nome da preservação florestal mencionada na AV-6, acima. A transmissora apresentou ao Cartório de Notas a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida em 26/04/2016. (Encl.: R\$3.148,89, Tx. Fisco: R\$2.430,53. Total: R\$5.579,42) Contagem-MG, 09 de novembro de 2016.

*João Marinho de Vasconcelos*

AV-11-136701 - (Renovação n. 438522 - Data: 17/10/2016) - Certifico que, em atendimento ao §2º do artigo 7º, da Lei nº 8.666/93, o imóvel desta matrícula: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; c) não responde a lista de bens e direitos da administradora para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débitos de operações de administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por meios privilegiados que possam ser. f) não será objeto de constituição de ônus real sobre imóveis; g) constitui o patrimônio do ANTARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII. (Encl.: R\$14,35, Tx. Fisco: R\$4,51, Total: R\$18,86). Contagem-MG, 09 de novembro de 2016.

*João Marinho de Vasconcelos*

AV-12-136701 - (Renovação n. 461188 - Data: 10/04/2018) - ALTERAÇÃO DE DEDICAÇÃO SOCIAL - Certifico que, conforme ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada aos 21 de dezembro de 2017, registrada no 3º Ofício de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, RJ, sob o nº 1.120.099, aos 27 de dezembro de 2017, ANTARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII, teve sua denominação social modificada para: BRESCO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII. (Encl.: R\$16,00, Tx. Fisco: R\$5,00, Total: R\$21,00). Contagem-MG, 10 de abril de 2018.

*João Marinho de Vasconcelos*

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM - MG**  
**CERTIFICADO**  
 Certifico que a presente cópia é autêntica e fiel à original arquivada em cartório, conforme os dados: Dou. Fe. Contagem, 02/07/2016.

*João Marinho de Vasconcelos*

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM - MG**  
**CERTIFICADO DE ÔNUS**  
 Certifico que o imóvel objeto desta matrícula não foi gravado com ônus real, nem com qualquer outro ônus real, a saber: hipoteca, RFI ou Fidejussão. Contagem-MG, 02/07/2016.

*João Marinho de Vasconcelos*

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM - MG**  
**CERTIFICADO NEGATIVO DE AÇÕES**  
 Certifico não ter qualquer anotação referente a ações reais ou ações pessoais reconhecidas pelo cartório imobiliário. Dou. Fe. Contagem, 02/07/2016.

*João Marinho de Vasconcelos*

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM - MG**  
**Selo Eletrônico Nº: CDN42642**  
**Cod. Seg: 2401.5629.6314.0091**  
 Por Certidão Nº 10/24602 de 22/05/2016  
 Cida Plus Participações SCS - Data: 02/07/2016  
 FOLHA Nº 3 DE 3 (R\$1.488,90) (Tx. Fisco: R\$4,51)  
 Transmite a validação eletrônica para o site:  
<https://xatos.fjmg.jus.br>





ANEXOS

▪ Quadro de áreas:

Edificação	Ocupação	Área Construída/Área Bruta Locável (m²)
Galpão	PRIVATIVA	52.080,74
Prédio Administrativo		2.914,11
Oficina		2.706,81
Edifício A - setor administrativo	EDIFICAÇÕES DE USO COMUM (áreas cobertas)	2.875,82
Portaria P1		18,21
Portaria P2		423,87
Quartas 1 e Quartas 2		15,28
Castelo d'Água e Casa de Bombas		11,02
Subestação e Gerador		133,40
Depósito de Lixo e Depósito de Recicláveis		256,32
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA</b>		<b>61.103,81</b>

Imóvel	Inquilino	Área de Terreno Total	Área de Reserva Legal	APP	Área Locável	Área Locada
<b>Bresco Contagem</b>	<b>TOTAL</b>	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



ANEXOS

■ IPTU:

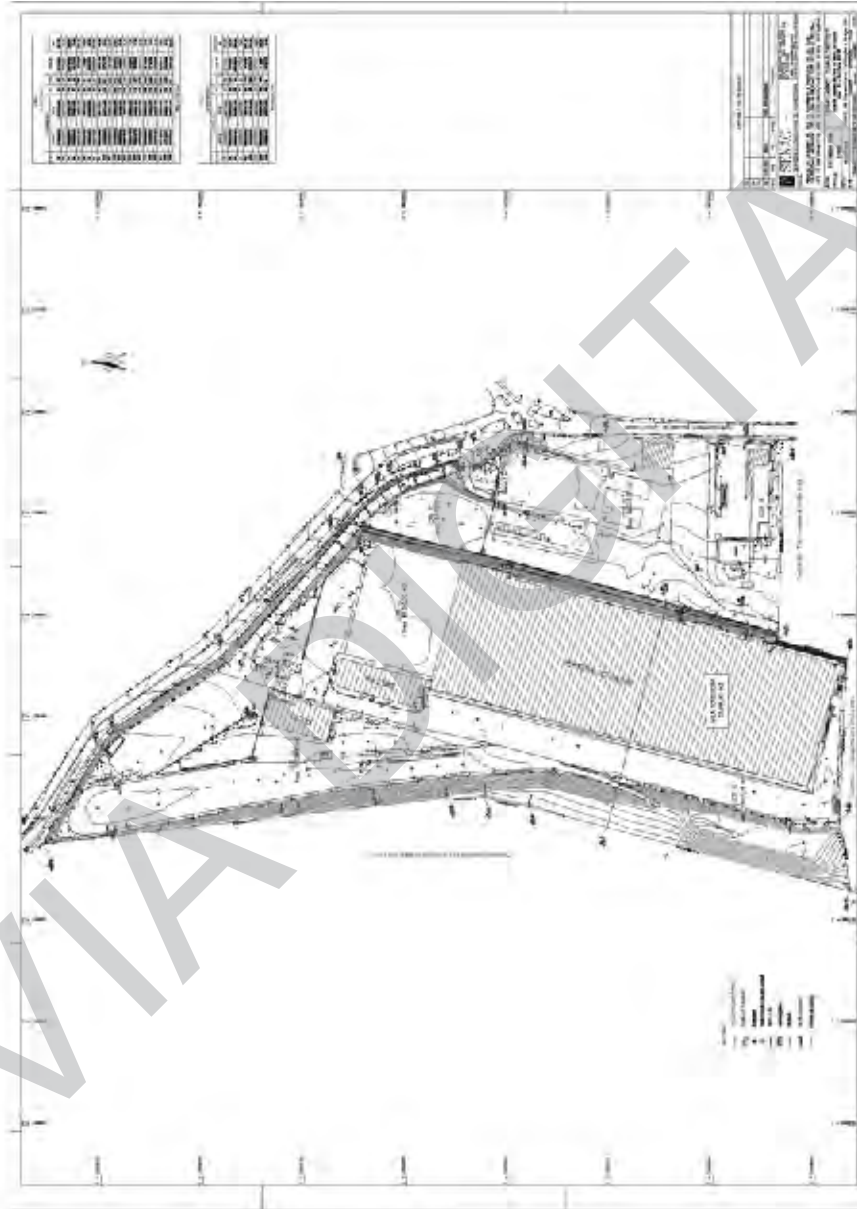
Contagem

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
<b>TOTAL</b>	<b>666.584,56</b>	<b>757.592,23</b>	<b>84.176,91</b>	<b>757.592,23</b>



ANEXOS

■ Planta:





ANEXOS

Rent Roll:

#	Imóvel	Inquilino	Mês Base Anterior Igual Base e/o	Chf/11	Depositos	Garantia	Aluguel Mensal Atual (Chf/12)	Aluguel Estabilizado (Chf/12)	Índice Vencimento de Maturar	Tipo de Contrato
12	Bresco Contagem	TOTAL	n/a	R\$ 782.291,93			R\$ 716.399,29			
		Carefour	1	R\$ 401.255,13	R\$ 20.168,00	n/a	R\$ 381.087,19	R\$ 418.799,14	dez/23	ICP-M
		Bucche	3	R\$ 67.324,00	R\$ 0,00	n/a	R\$ 67.324,00	R\$ 68.311,01	mar/21	IFCA
		Coccy	12	R\$ 60.031,25	R\$ 0,00	n/a	R\$ 60.031,25	R\$ 61.461,03	mar/21	IFCA
		Magazine Lilla	3	R\$ 233.846,51	R\$ 25.724,64	n/a	R\$ 208.121,87	R\$ 219.274,45	dez/22	IFCA
		GRT	5	R\$ 19.094,83	R\$ 0,00	n/a	R\$ 19.094,83	R\$ 19.094,83	mar/23	IFCA

Capex reforma:



INVESTIMENTOS 2019 - IMÓVEIS BRESKO - FUNDO

06/06/2019

Item	EMPENHAMENTO	Descrição	Custo R\$	Custo Bresco	Custo Associado	STATUS	OBSERVAÇÕES
8	CONTAGEM						
8.1		Sistema de elevatória de esgoto para rede da concessionária	1.000.000,00				
8.2		Demarcação da área do comêdico - com interfeência no galpão	170.000,00				
8.4		Substituição de iluminação - LED - Área Externa	100.000,00				
8.5		Substituição de 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



ANEXOS

▪ Condomínio:

Valor de Condomínio 2019:

Associação	Valor/m²
Contagem	R\$ 3,83

▪ Capex expansão:

From: Felipe Sangalli Welichan <[fsangalli@bresco.com.br](mailto:fsangalli@bresco.com.br)>

Sent: quarta-feira, 31 de julho de 2019 16:10

To: Danielly Melo <[Danielly.melo@cwushwake.com](mailto:Danielly.melo@cwushwake.com)>; Benjamin Liang <[benjaminli@bresco.com.br](mailto:benjaminli@bresco.com.br)>

Cc: William Gil <[WILLIAM.GIL@cwushwake.com](mailto:WILLIAM.GIL@cwushwake.com)>; Rogério Antonio Carret <[rogerio.carret@bresco.com.br](mailto:rogerio.carret@bresco.com.br)>

Subject: RFI: Revisão das Atas do Valor Portfólio Bresco 2019 - Parte 4/4

Carinelly, obrigado!

Chefe, nosso coll. gostamos 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:

ADL: 10.125 m²

Valor Estimado de Construção: R\$ 11.400,00

Algumas mudanças conceituais no tipo do estudo de estabilidade serão necessárias. Estou fazendo o Excel com as sugestões e envio assim que estiver pronto. Enquanto isso, acredito que podemos mudar o laudo de Contagem contemplando a expansão.

Att,







## 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).



## Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

**PREPARADO PARA:** BRESKO – 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



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://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:

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  
773A8B2C7075729

Raissa Guimarães  
Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
William Gil  
DE4F53EAD70813A

William da Silva Gil, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
Danielly Melo  
CE40B8D0C6344DE

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
Rogério Cerreto  
3301A11E277C641F

Rogério Cerreto, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul



## 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 <b>Valor de Mercado para Venda</b> e o <b>Valor de Liquidação Forçada</b>
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



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## 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 fornecidas 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 Dispendios:	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 <i>Rent Roll</i> (informações dos contratos de locação)

## ZONEAMENTO

Zona:	SI-2 - Setor Industrial 2 (Itupeva)
Uso:	Industrial
Taxa de Ocupação:	0,63
Coefficiente de aproveitamento:	Coefficiente de Aproveitamento Básico: 1,5 vezes a área de terreno Coefficiente de Aproveitamento Máximo: 2,00 vezes a área de terreno



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## 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.

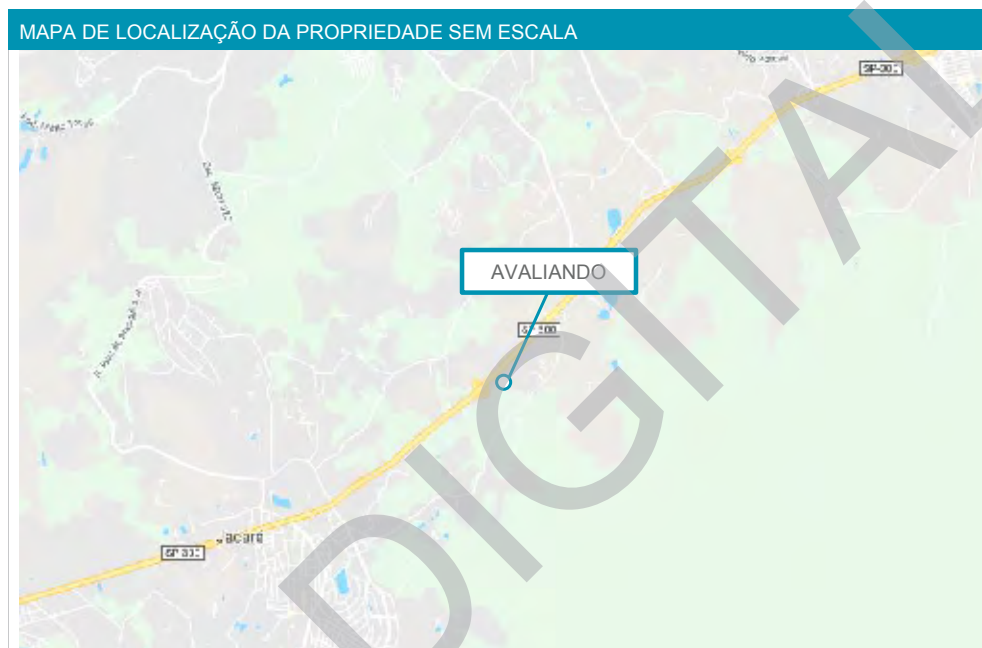
## CONCLUSÃO DE VALORES

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





## Mapa e fotos da propriedade em estudo



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield





RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO VEÍCULOS



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário | VII



#### PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield

#### GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário | VIII



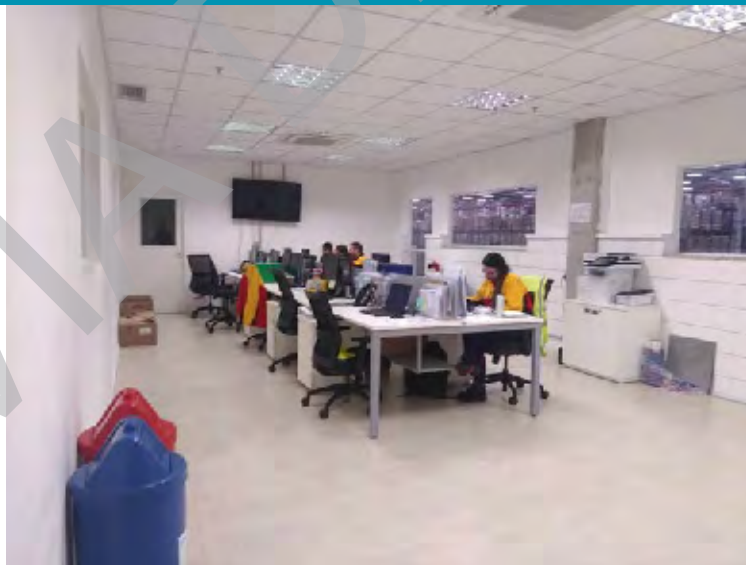
RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

BIGNARDI



Fonte: Cushman & Wakefield

OFFICE RECKITT BENCKISER



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário | IX



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

### RECKITT BENCKISER



Fonte: Cushman & Wakefield

### ESTACIONAMENTO INTERNO



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário | X



## 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



## ÍNDICE

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
<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>25</b>
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
<b>CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL.....</b>	<b>56</b>
TAXA DE DESCONTO .....	56
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....	63
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	64
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	65
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>	<b>70</b>
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>73</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>A</b>
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....	





## 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.



## 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 BRES DOM GABRIEL
Proprietário:	EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Data da Aquisição:	06 de dezembro 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 Referência:	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		





## 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.

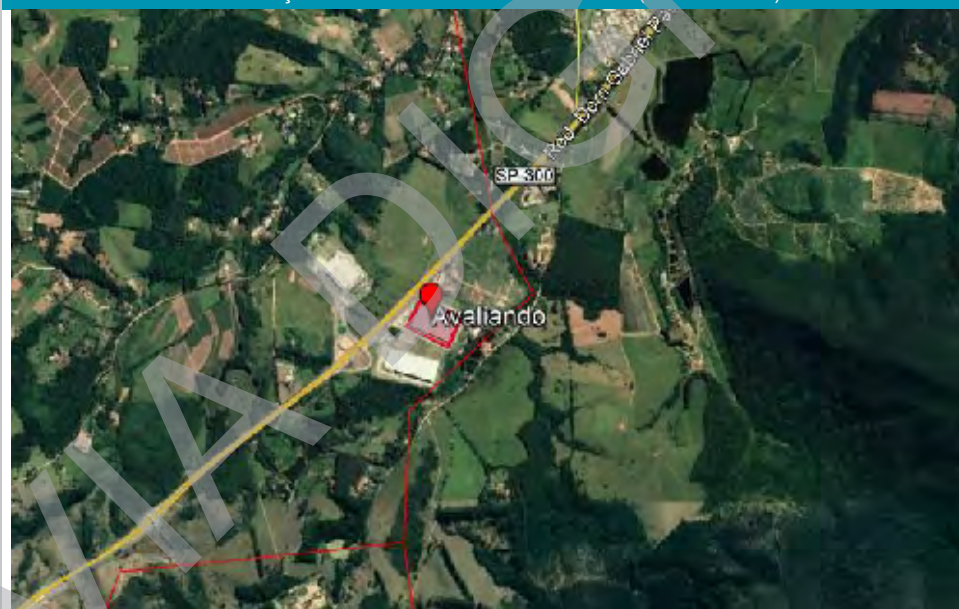
## Análise da localização

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



## 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.



## Conclusão

A região onde encontra-se o avaliando é beneficiada pela presença da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, tornando-se um ponto logicamente 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.



## 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.

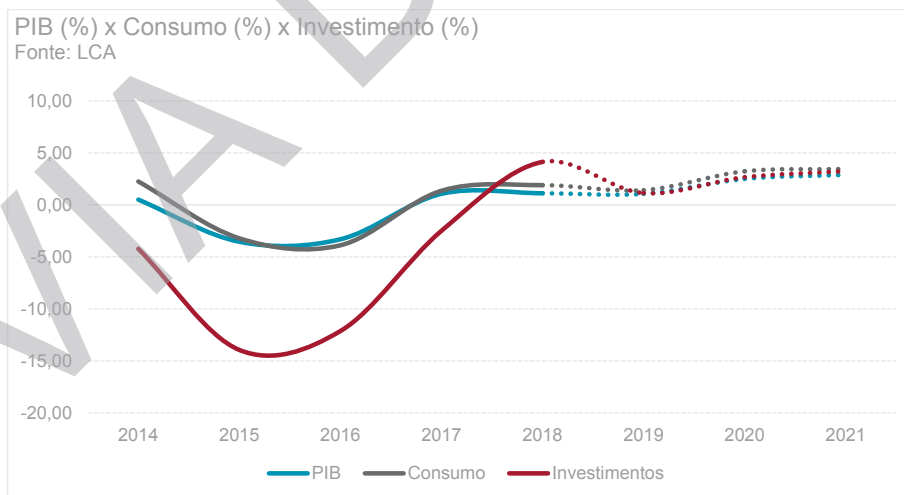
#### PIB

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%.



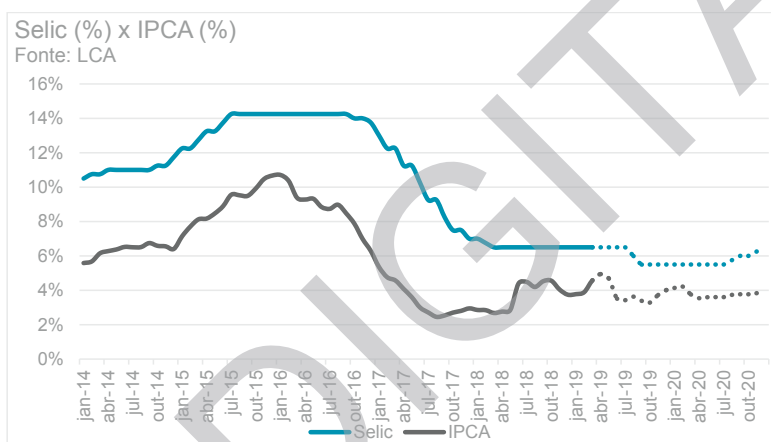


## Contas públicas

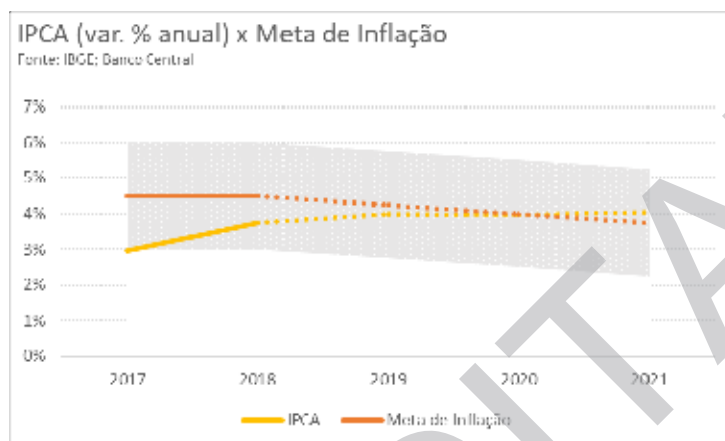
### Taxa Selic e inflação

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%.

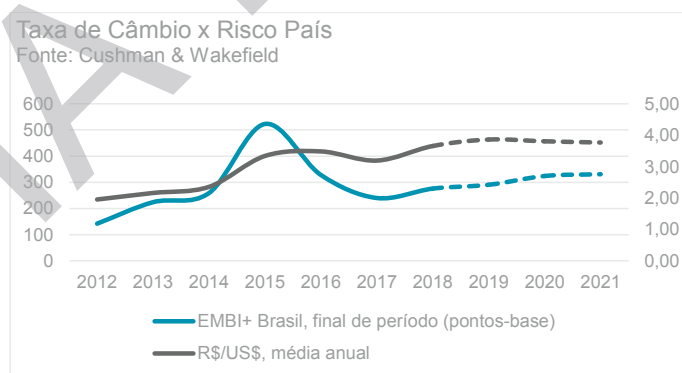


#### Câmbio e risco-país

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.

Cushman & Wakefield

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário | 9

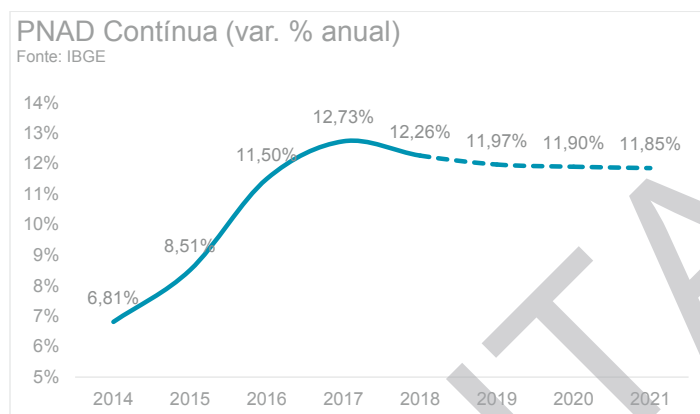


### Mercado de trabalho

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%. Porém 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.

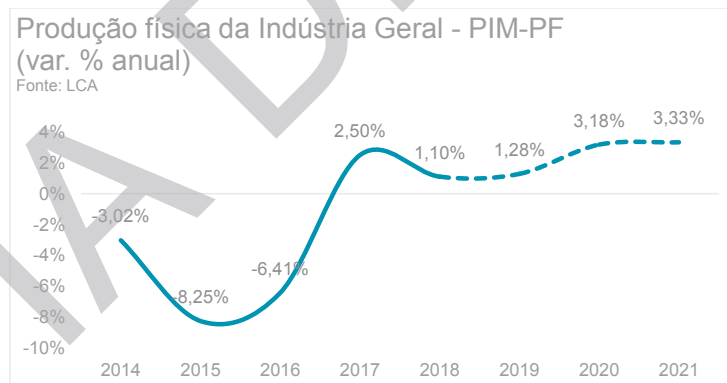




### Atividade industrial

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.





## 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 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

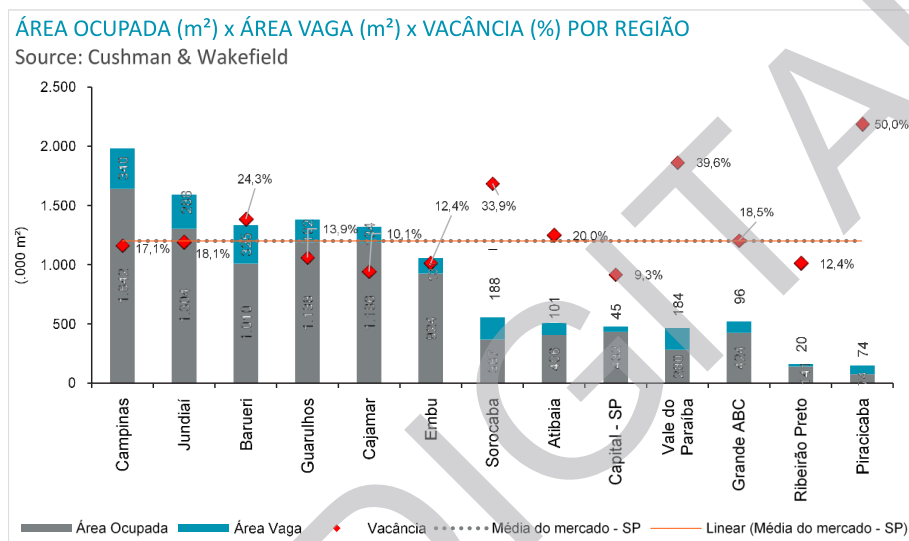
A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

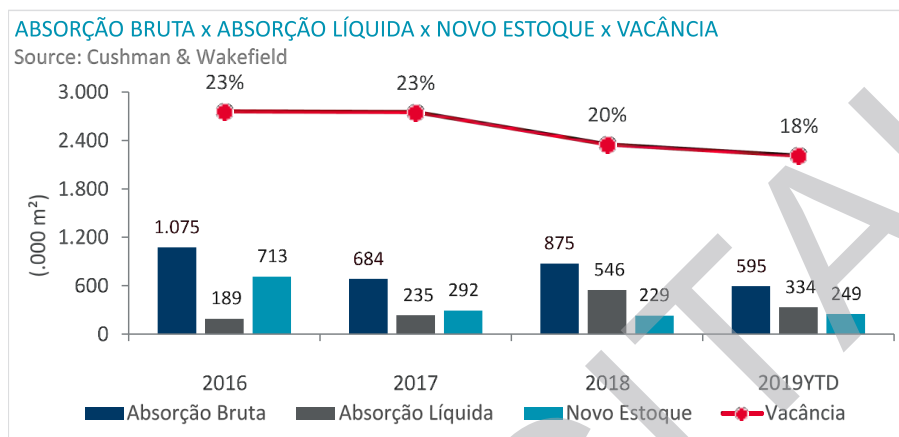
Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas pelos mesmos.



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.



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

Cushman &amp; Wakefield

BRESKO – Fundo de Investimento Imobiliário | 15



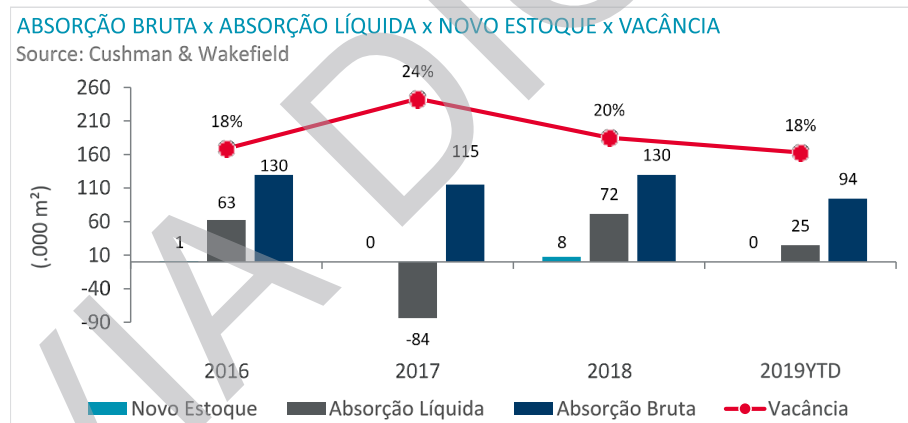
caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

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 Geografia e Estatísticas (IBGE) para 2018.



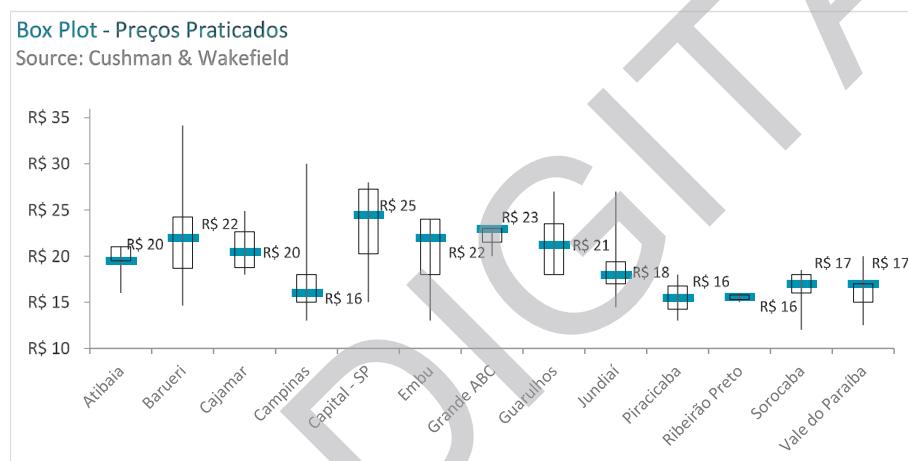
A região de Jundiaí vem apresentando um ritmo constante de absorção bruta ao longo dos anos, porém, em 2017 houve um grande volume de saídas que resultou em uma absorção líquida negativa de -84 mil m², elevando a vacância para 24%. O ano de 2018 apresentou uma absorção líquida de 72 mil m², resultando em uma importante queda na taxa de vacância. Assim como em 2018, até o segundo trimestre de 2019 não foi



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.



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 /m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 49.281,26 m<sup>2</sup> e 223.000,00 m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup> e R\$ 27,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 944,00 m<sup>2</sup> e 24.985,42 m<sup>2</sup>. 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.





## 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 evidências 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.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

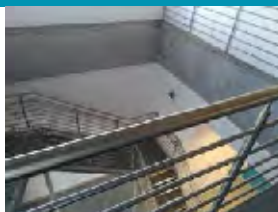


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

## Descrição das construções e benfeitorias

### Dom Gabriel – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características	
Composição	Térreo Mezanino	Galpão e escritórios Escritórios
Estrutura	Concreto armado	
Fachada	Concreto armado emassado e pintado	
Esquadrias	Alumínio e vidro	
Cobertura	Telhas metálicas	
Circulação Vertical	Escadas	
Ar condicionado	Central 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	



## 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
<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>		
Galpão	31.900,15	Quadro de áreas de avaliações anteriores
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	
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	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>	<b>38.964,93</b>	

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

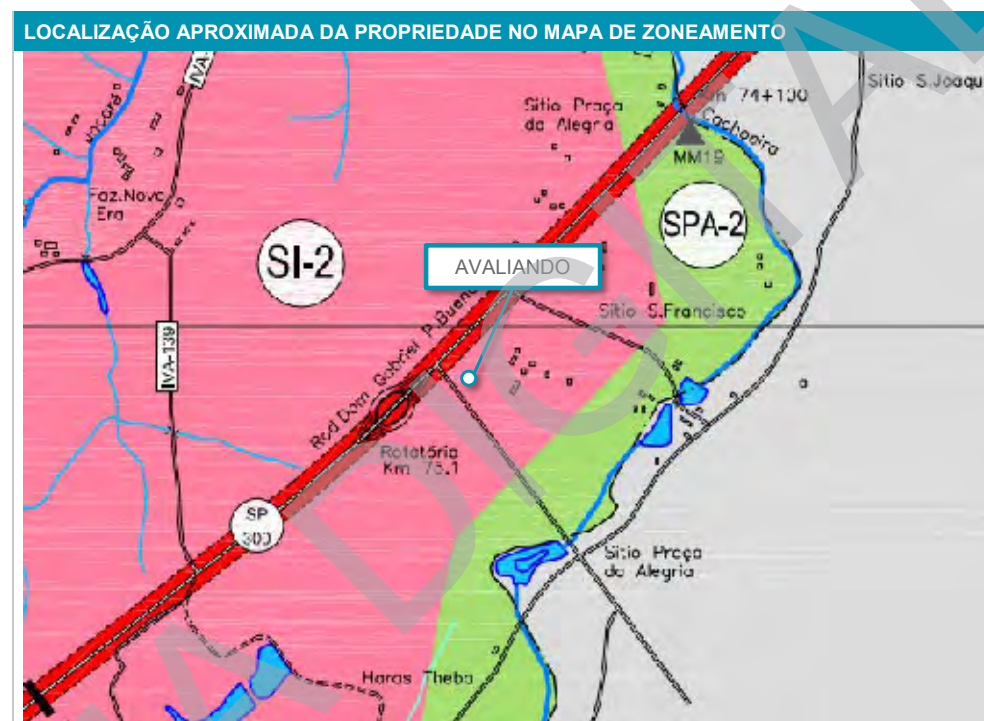
Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non 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.

## 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**.



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.



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<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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.



## 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.

Cushman & Wakefield

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário | 25



### 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 estimativa 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 estimativa 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 estimativa 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.





### 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”.



## 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.



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 Dificil 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



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	<b>Muito Bom</b> - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	<b>Bom</b> - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	<b>Regular</b> - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	<b>Ruim</b> - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	<b>Muito Ruim</b> - 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:

$$Fator Área = \left( \frac{Área do Elemento Comparativo}{Área do Avaliando} \right)^{1/4 \text{ ou } 1/8}$$

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:

$$\text{Fator Topografia} = \frac{\text{Nota da Topografia do Imóvel Avaliado}}{\text{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}}$$

As notas de topografia para o avaliado e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

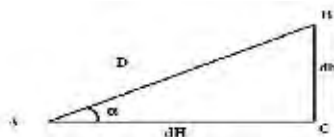
TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m 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:

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$





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 ser 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:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.



AVALIAÇÃO

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 INDÍCES 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
	2.2 Galpão	2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		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
3. Especial	3.1 Cobertura	2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
		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)



### 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:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

#### LEGENDA

Valor Unitário	Vunt
Coefficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coefficiente Ross/Heidecke (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:





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 obsolescimento:



TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	Escritório	Econômico	70	20%
		Simple	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simple	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simple	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 CONSTRUIDA	38.964,93
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>646.818,35</b>
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>647.000,00</b>

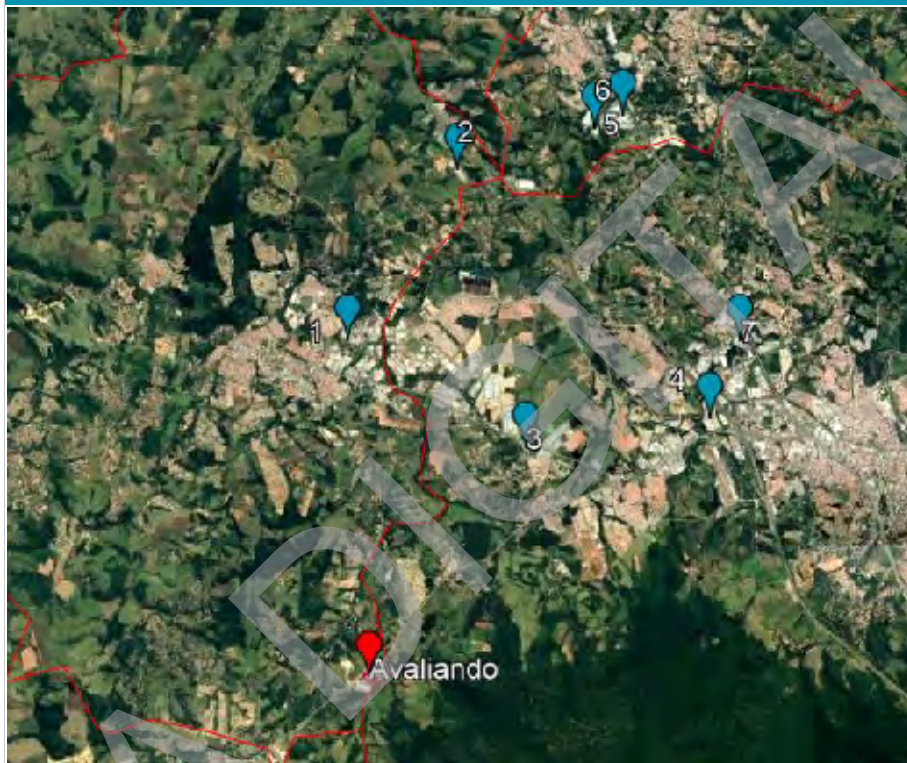
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo:



AVALIAÇÃO

### Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

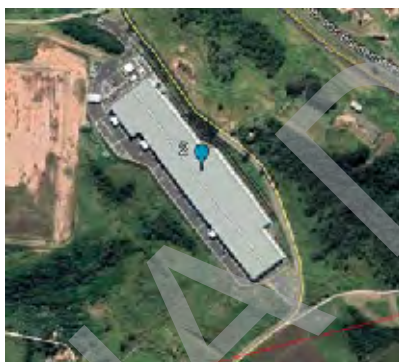
**Amostra Nº 1**

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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 13,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 15,57/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 9 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 14,67/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar



AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,39/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 19,36/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 27,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,75/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Melhor



AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 16,95/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

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 Anhanguera, Louveira/SP, distante aproximadamente 15 km do avaliando, possui 18.753,15 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,35/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar





AVALIAÇÃO



#### 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 14,56/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 3 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar



AValiação

Características Gerais dos Elementos Comparativos e do Imóvel Avaliando - Locação

Endereço	Área Construída (m²)	V. Unitário de Locação		Informante	Contato	Telefone
		Preço Pedido para Locação	(R\$/m² de Área Construída)			
A	Bresco Dom Gabriel Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, s/n, Itupeva/SP	38.964,93	-	-	-	-
Comparativos						
1	Condomínio Industrial Mater Rua Antônio Mori, 275 - Itupeva/SP	944,00	12.272,00	13,00	Condomínio Industrial Mater	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 Mireb (11) 3709-2553
3	Bracalva 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	625.397,23	27,00	Delta Empresarial Park	Dalari Tavares (11) 4191-5040
5	GLP Louveira I Avenida José Luiz Mazzali, 450 - Louveira/SP	24.985,42	449.737,56	18,00	GLP	Regina Kono (11) 99980-0221
6	GLP Louveira IV Rodovia Anhaguera, 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





AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO							
OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR		FATOR ACUMULADO
					HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	SAANEADO (R\$/m²)	
A	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	1,33
2	0,90	1,06 Pior	1,00 Similar	0,89 Melhor	1,00 Similar	14,67	0,96
3	0,90	1,00 Similar	1,26 Pior	0,89 Melhor	1,08 Pior	19,36	1,24
4	0,90	1,00 Similar	1,06 Pior	0,85 Melhor	0,82 Melhor	17,75	0,73
5	0,90	1,00 Similar	1,10 Pior	0,94 Melhor	1,00 Similar	16,95	1,05
6	0,90	1,06 Pior	1,06 Pior	0,94 Melhor	1,00 Similar	17,35	1,07
7	0,90	1,00 Similar	1,10 Pior	0,85 Melhor	1,00 Similar	14,56	0,95
Média					16,60	16,60	



AVALIAÇÃO

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
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)</b>	<b>16,60</b>	Número de Elementos Após Saneamento	7
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,11
		<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>16,60</b>
		<b>Valor de Mercado para Locação(R\$)</b>	<b>646.818,35</b>



## 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
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>18.171.501,50</b>

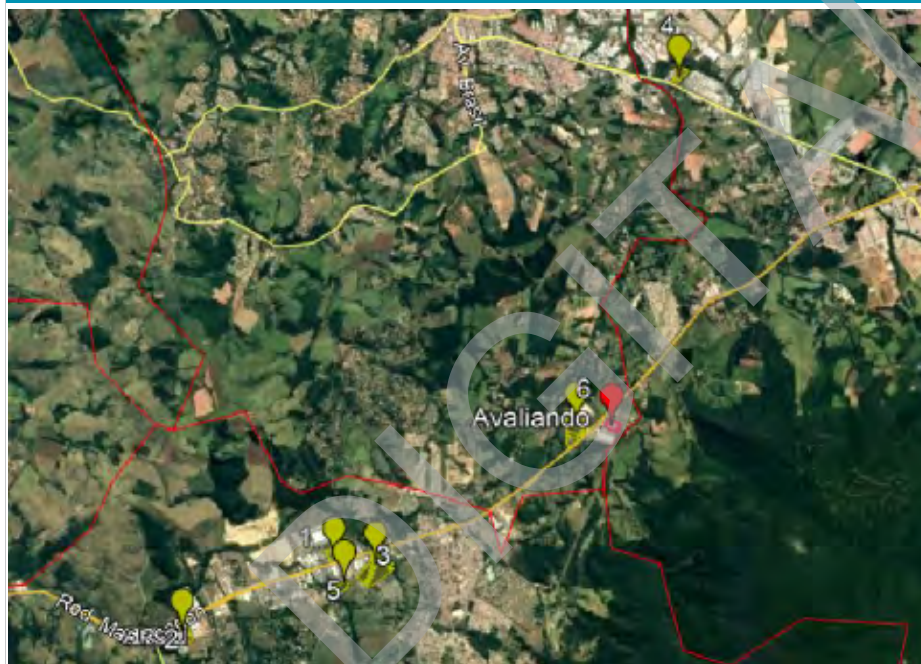
A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:



AVALIAÇÃO

## Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



AValiação



#### 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 198,32/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área total e APP de 26.205,00 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 377,81/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

**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 m<sup>2</sup> de área total, APP de 36.000,00 m<sup>2</sup> e áreas com restrição de uso de 44.600,00 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 213,75/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 285,46/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> de área total e APP de 14.000,00 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 211,60/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 302,30/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar





AValiação

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIADO												
LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE ÁREA (m²)	DEMÁS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ZONAMENTO	PREÇO MÉDIO (R\$/m²)	UNIDADE POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNIDADE POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
COMPARATIVOS												
A Bairro Centro, s/n, Itapira-SP	75.000,00	0,00	0,00	75.000,00	SI-2 - Setor Industrial 2 (Itapira)							
1 Rodovia Dom Gabriel Paulista Bairro Centro / Bairro Paulista, km 81 - Cabreúva-SP	60.000,00	0,00	0,00	60.000,00	Zona de Uso Industrial 1 - Via Atival	10.800,000,00	180,00	180,00	12-Jul	JM Imóveis	Marco	(11) 4486-2080
2 Rodovia Dom Gabriel Paulista Bairro Centro / Bairro Paulista, km 84 - Cabreúva-SP	100.000,00	28.200,00	0,00	76.416,50	Zona de Uso Industrial 1 - Via Atival	24.600,000,00	250,00	327,16	10-Jul	Exclusive Broker	João Pedro	(11) 4895-1000
3 Rodovia Dom Gabriel Paulista Bairro Centro / Estrada do Oito Cordeiro / Bairro Paulista, km 80 - Cabreúva-SP	223.000,00	36.000,00	44.600,00	150.400,00	Zona de Uso Industrial 1 - Via Atival	25.000,000,00	112,11	166,16	17-Jul	Unim Gacconello Imóveis	Jonah	(11) 4521-1000
4 Avenida José Alves de Oliveira, Distrito Industrial Itapira - Itapira-SP	49.281,26	0,00	0,00	49.281,26	Zona Industrial e de Desenvolvimento Especial Usos Zoneamento SI-1 - Via Contorno	19.000,000,00	385,54	385,54	12-Jul	Castro Imóveis	Mônica	(11) 4592-3392
5 Estrada do Oito Cordeiro, s/n - Cabreúva-SP	55.000,00	14.000,00	0,00	42.400,00	Zona de Uso Industrial 1 - Via Contorno	7.600,000,00	128,18	179,25	10-Jul	Grupo XCY Xavier Imóveis	Xavier	(18) 3308-1080 (19) 98908-8899
6 Rodovia Niterói, Itapira-SP	149.000,00	0,00	0,00	149.000,00	SI-2 - Setor Industrial 2 (Itapira)	41.720,000,00	280,00	280,00	11-Jul	Imobiliária Datas	André	(11) 4486-2000





AValiação

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENIZADO (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	0,95	1,10	1,05	1,13	198,32	1,22
		Similar	Menor	Pior	Pior	Pior		
2	0,90	1,00	1,00	1,10	1,05	1,13	377,81	1,28
		Similar	Maior	Pior	Pior	Pior		
3	0,90	1,00	1,09	1,10	1,11	1,13	213,75	1,43
		Similar	Maior	Pior	Pior	Pior		
4	0,90	1,06	0,95	0,80	1,11	0,90	285,46	0,82
		Pior	Menor	Melhor	Pior	Melhor		
5	0,90	1,06	0,93	1,07	1,05	1,20	211,60	1,31
		Pior	Menor	Pior	Pior	Pior		
6	0,90	1,00	1,09	1,00	1,11	1,00	302,30	1,20
		Similar	Maior	Similar	Pior	Similar		
Média							264,87	242,29



AVALIAÇÃO

## 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
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,20
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)</b>	<b>264,87</b>	<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>242,29</b>
		<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>18.171.501,50</b>



## 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:



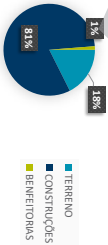
AVALIAÇÃO

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO		ÁREA DE TERRENO (m²)				VALOR TOTAL (R\$)						
ENFEREÇO		75.000,00				18.171.501,50						
Bresco Dom Gabriel (Reserva Dom Gabriel Paulo Bruno Costa, s/n, Itapira/SP) <td colspan="4"></td> <td colspan="2"></td>												
242,20		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)										
CONSTRUÇÕES												
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PROJETO DA VE	FATOR BEN	R\$B/BASE/LUNO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Galpão	31.900,15	2.2.3 Galpão Média/ETIA	1,66	1.415,15	2.347,73	5,00	b	60,00	1,00	0,97	74.893.061,98	72.118.354,69
Recepção	507,62	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Escritório MÉDIA	1,21	1.415,15	1.706,67	5,00	b	70,00	1,00	0,97	886.340,28	837.686,70
Marquise dos acessos	200,30	3.1.3 Cobertura Superior MÉDIA	0,49	1.415,15	687,26	5,00	b	30,00	1,00	0,91	137.759,91	123.346,83
Mezanino	2.951,61	2.1.3.2 Escritório Médio c/ Escritório MÉDIA	1,84	1.415,15	2.686,22	5,00	b	60,00	1,00	0,96	7.668.918,66	7.373.238,14
Docas	2.411,25	3.1.3 Cobertura Superior MÉDIA	0,49	1.415,15	687,76	5,00	b	30,00	1,00	0,91	1.663.586,29	1.609.846,31
Porta-lua	102,46	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Escritório S/ Escritório MÉDIA	1,21	1.415,15	1.706,67	5,00	b	70,00	1,00	0,97	79.814,06	76.207,34
ADM Tricover + Margale	162,46	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Escritório INF	0,97	1.415,15	1.376,53	5,00	b	70,00	1,00	0,97	223.506,19	216.161,78
Saão	324,90	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Escritório INF	0,97	1.415,15	1.376,53	5,00	b	70,00	1,00	0,97	446.008,33	432.127,16
Lacer (cobertura)	153,43	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Escritório INF	0,97	1.415,15	1.376,53	5,00	b	70,00	1,00	0,97	211.046,82	204.066,70
Ápico Motoristas	66,55	1.2.4 Casa Simples MÉDIA	1,50	1.415,15	2.118,48	5,00	b	70,00	1,00	0,97	119.820,02	115.637,72
ETE	30,00	1.2.4 Casa Simples MÉDIA	1,50	1.415,15	2.118,48	5,00	b	70,00	1,00	0,97	63.554,39	61.452,37
Garagem	66,13	1.2.4 Casa Simples MÉDIA	1,50	1.415,15	2.118,48	5,00	b	70,00	1,00	0,97	140.055,05	135.464,31
Garagem	65,00	1.2.4 Casa Simples MÉDIA	1,50	1.415,15	2.118,48	5,00	b	70,00	1,00	0,97	58.026,50	55.971,62
Porta-lua ADM	70,49	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Escritório INF	0,97	1.415,15	1.376,53	5,00	b	70,00	1,00	0,97	86.960,01	83.753,30
Casa de Abordagem ETE	8,00	1.2.4 Casa Simples MÉDIA	1,50	1.415,15	2.118,48	5,00	b	70,00	1,00	0,97	16.947,84	16.391,30
Casa de Abordagem	22,79	1.2.4 Casa Simples MÉDIA	1,50	1.415,15	2.118,48	5,00	b	70,00	1,00	0,97	48.280,15	46.663,32
Casa de Borrax	22,79	1.2.4 Casa Simples MÉDIA	1,50	1.415,15	2.118,48	5,00	b	70,00	1,00	0,97	48.280,15	46.663,32
VALOR DAS CONSTRUÇÕES		38.964,93								86.792.726,93		84.670.300,00

BENEFÍCIOS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Área Pavimentada (Pavimento Intermediado) - Páio	m²	15.100,00	83,12	5,00	b	50,00	1,00	0,94	1.255.112,00	1.182.255,38
Área Verde	m²	35,04	36,22	5,00	b	50,00	1,00	0,94	1.339,23	1.281,52
Área de estacionamento	m²	1.320,00	68,85	5,00	b	50,00	1,00	0,94	80.245,00	84.085,65
VALOR DAS BENEFÍCIOS									1.345.696,23	1.267.613,55



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO			
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	103.500.416,05		
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,80		
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	83.159.000,00		
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	2.391,00		
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	1.262,00		

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).

Cushman & Wakefield

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário | 54



## 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 das 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: 38.964,93m<sup>2</sup>, 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;



- 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.



O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas 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**

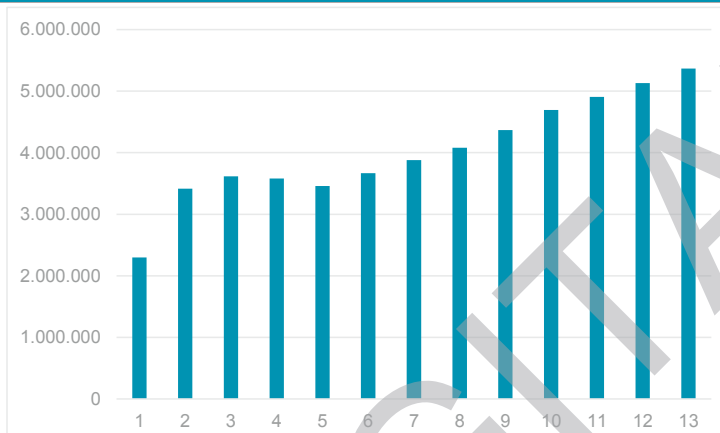
#### **Receita líquida operacional**

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.

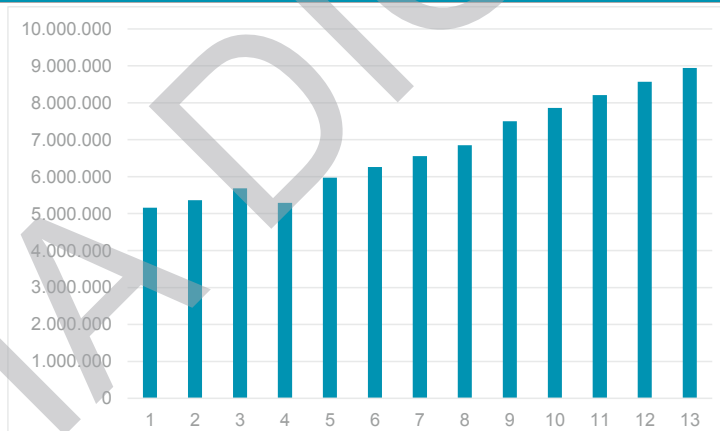


AVALIAÇÃO

#### NET OPERATING INCOME - GALPÃO BIGNARDI



#### NET OPERATING INCOME - GALPÃO RECKITT BENCKISER







Dom Gabriel - Recicla Bendeser (Amounts in BRL)  
ago, 2019 through Jul, 2032

AVALIAÇÃO

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Total		
	Jul-2020	Jul-2021	Jul-2022	Jul-2023	Jul-2024	Jul-2025	Jul-2026	Jul-2027	Jul-2028	Jul-2029	Jul-2030	Jul-2031	Jul-2032	Total		
<b>Rental Revenue</b>																
Potential Base Rent	5,277,999	5,277,999	5,277,999	5,275,255	5,786,184	5,786,184	5,786,184	5,786,184	5,786,184	7,482,861	7,637,105	7,637,105	7,637,105	82,765,298		
Absorption & Turnover/Vacancy	0	0	0	-387,248	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-387,248		
Scheduled Base Rent	5,277,999	5,277,999	5,277,999	5,417,607	5,786,184	5,786,184	5,786,184	5,786,184	5,786,184	7,482,861	7,637,105	7,637,105	7,637,105	82,478,050		
CPA Increases	0	213,799	497,044	15,589	247,078	532,584	628,507	1,122,655	95,593	303,246	646,535	1,008,560	1,385,064	6,859,412		
Total Rental Revenue	5,277,999	5,491,798	5,775,043	5,433,096	6,033,262	6,319,169	6,506,691	6,906,639	7,578,454	7,990,351	8,285,639	8,646,065	9,022,169	89,286,594		
<b>Other Tenant Revenue</b>																
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	2,098,270	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	2,098,270	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	9,890,039	10,289,621	10,744,834	11,220,210	110,539,391		
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	9,890,039	10,289,621	10,744,834	11,220,210	110,539,391		
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	9,890,039	10,289,621	10,744,834	11,220,210	110,539,391		
<b>Operating Expenses</b>																
IPU	26,493	27,628	28,428	31,138	32,941	34,681	36,918	38,974	41,098	43,347	45,726	47,889	50,154	486,865		
Condominio	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	19,253,334		
CAREX	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	88,226,813		
<b>Leasing Costs</b>																
Leasing Commissions	1	0	0	482,182	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,118,608
Total Leasing Costs	1	0	0	482,182	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,118,608
Total Leasing & Capital Costs	1	0	0	482,182	0	0	0	0	0	0	0	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%															
Initiation (FPCV)	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%			
Present Value	4,580,502	4,204,522	3,924,435	2,921,638	3,194,551	2,942,823	2,710,678	2,486,770	2,208,734	2,231,737	2,055,293	22,719,473				
NPV	56,180,356															



Dom Gabriel - Bignard (Amounts in BRL)  
ago, 2019 through Jul, 2032

AVALIAÇÃO

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Forecast
<b>Rental Revenue</b>	Jul-2020	Jul-2021	Jul-2022	Jul-2023	Jul-2024	Jul-2025	Jul-2026	Jul-2027	Jul-2028	Jul-2029	Jul-2030	Jul-2031	Jul-2032	Total
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
CPY Increases	0	62,708	226,634	194,379	82,442	288,844	502,820	704,086	476,066	86,709	299,497	522,969	786,518	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	4,405,844	4,742,229	4,955,037	5,178,488	5,412,038	53,008,260
<b>Other Tenant Revenue</b>														
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	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
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	6,792,718	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	6,792,718	65,951,583
<b>Operating Expenses</b>														
IPRU	16,866	17,833	18,946	20,288	21,675	23,233	24,759	26,220	27,660	29,211	30,862	32,606	34,448	324,586
Condominio	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	11,665,539
CAPEX	68,406	72,326	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140,732
SEGIRO	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	39,288	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	1,019,203	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
<b>Leasing Costs</b>														
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%	4.55%	5.11%	5.84%	5.80%	6.05%	5.43%	4.76%	4.35%	4.47%	4.51%	4.51%		
Inflation (ICF-M)	4.79%													
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													

Cushman & Wakefield

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário | 60



AVALIAÇÃO

## 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



AVALIAÇÃO

**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 &amp; Wakefield – Valuation &amp; 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)."



## Valor de Liquidação Forçada<sup>2</sup>

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\$)	87.979.283,00
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	10,00%
<b>Valor de Liquidação forçada (R\$)</b>	<b>72.710.151,24</b>

<sup>2</sup> 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".



AVALIAÇÃO

### 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 1.866,04





## 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, independentemente, 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 reedificação	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

#### 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



## 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, independentemente, 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**

Cushman & Wakefield

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário | 66





## 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>8</b>

\* 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**



### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

#### 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>14</b>

(\*) Somente para empreendimento nem operação

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



## 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;



- 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;



PREMISSAS E "DISCLAIMERS"

- 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.



CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

## 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  
7734A9E2005620

Raissa Guimarães  
Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
Danielly Melo  
0E40B930C04DE

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
William Gil  
0E40B930C04DE

William da Silva Gil, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
Rogério Cerreti  
0E40B930C04DE

Rogério Cerreti, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul



ANEXOS

## Anexos

[Anexo A: Documentação recebida](#)

[Anexo B: Definições técnicas](#)

VIA DIGITAL





ANEXOS

## Anexo A: Documentação recebida

- Matrícula 101.824

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

**1**

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ**

Matrícula **101.824** Data **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 móveis, 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 bonificação uma casa de moradia, que assim se descreve: Início: no vértice "1", localizado na divisa junto à faixa de servidão da CESP - Companhia Energética de São Paulo, desta segue com azimute de 307° 26' 35" e distância de cento e quatorze metros e quarenta centímetros (114,40m) até o vértice "3"; deste segue com azimute de 307° 30' 22" e distância de noventa e dois metros e quarenta e cinco centímetros (92,45m) até o vértice "4"; desta segue com azimute de 307° 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 "6" com o Sítio do Lago (propriedade de Kelly Cristina Martins Rodrigues), desta segue com azimute de 58° 16' 03" e distância de duzentos e trinta e nove metros e oitenta e quatro centímetros (239,94m) até o vértice "5A"; fazendo divisa do vértice "5" ao vértice "5A" com a Rodovia Dom Gabriel Paulino Rundo Couto, serçido Ita - Jundiaí, desta segue com azimute de 120° 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 "5C" com a área "B2", desta segue com azimute de 216° 03' 23" e distância de duzentos e onze 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 cento e cinco mil metros quadrados (75.000,00m²).

**CADASTRO NO INCRA** - sob n.º 593.054.302.120-4, com a denominação Sítio São Francisco, localizada no Km 73,5 da Rodovia Marechal Rondon, nesta cidade, módulo rural 4,6315ha.; números módulos rurais 4,76; módulo fiscal 10,01a.; números módulos fiscais 2,2600a.; 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 00619484054, referente ao exercício de 2003/2004/2005.

**PROPRIETÁRIA:-** SÍTIO SÃO FRANCISCO COMERCIAL E EVENTOS LTDA. - EPP, com sede na cidade de Itupeva, desta Estado, na Rodovia Dom Gabriel Paulino Couto, s/n.º, Km 74,5, Bairro Nova Era, inscrita no CNPJ/ME, sob n.º 01.605.978/0001-40.

**REGISTROS ANTERIORES:-** R.D., feito nas matrículas n.ºs 41.770 a 41.780, aus 01 de junho de 1.997, desta Serventia, Av.5 (biquinela) junto aus 10 de abril de 2006, na matrícula n.º 96.350 do Cartório de Registro Oficial de Imóveis desta cidade o nome, e Av.12 (desmembramento) feita aus 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 de Tabelionato de Jucaré, Comarca de Cahoeira, desta Estado, Livro n.º 202, folhas 57/62, Prenhada nesta Serventia sob n.º 258.344 em vinte e quatro (24) de outubro de dois mil e oito (2008), o proprietário SÍTIO SÃO FRANCISCO COMERCIAL E EVENTOS LTDA-EPP, já qualificada, transmitiu por **VENDA** o imóvel objeto da presente matrícula, a **TPRC - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta cidade, na Rua Barão de Telfa, n.º 1.050, Jardim Ana Maria, inscrita no CNPJ/ME, sob n.º 00.883.340/0001-24, pelo valor de cento e sessenta mil reais (R\$ 170.000,00), o c. 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 quíntuplo por Marlene Oliveira Crineu e digitado por Michele Fernandes Castellon Braga. A Escrivante Autorizada, (MICHELE FERNANDES CASTELLON BRAGA).

**At.2:-** Em 03 de abril de 2012, Pelo Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, n.º 07249786085, referente ao exercício de 2006/2007/2008/2009, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, segue na verso.



ANEXOS

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

101.824

ficha

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 Japi, na cidade de Itupeva, deste Estado; módulo rural 0,0000ha.; números módulos rurais 0,00; módulo fiscal 10,0000ha.; números módulos fiscais 0,7500; FMP: 2,0000ha.; classificação do imóvel rural: minifúndio; área total 7,500ha.; área registrada 7,500ha.; área de posse 0,0000ha. e NIRF n.º 7.548.619-9. Ato isento de empenhos. 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 308 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 -



ANEXOS

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1º Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiá

matrícula  
**101.824**

folha  
**02**

Jundiá, 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.º 620, 4º andar - Cj 42, parte, 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), 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 quatorze (14) de janeiro de dois mil e quinze (2015) e quatorze (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 quatorze (14) de março de dois mil e quatorze (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 à 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 à vendedora em 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 à vendedora em caráter pro soluto e não à ordem, sendo a primeira com vencimento em quatorze (14) de março de dois mil e quinze (2015) e as demais com vencimento nos mesmos dias dos meses subsequentes, as quais sofrerão reajustes anualmente pelo IGPM/FGV, com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e quatorze (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 nº 4, desta Matrícula, ficando em consequência 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, (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**





ANEXOS

**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:	RS 30,69
ESTADO:	RS 8,72
IPESP:	RS 5,97
REG. CIVIL:	RS 1,62
TRIB. JUSTIÇA:	RS 2,11
IMP. MUNICIPAL:	RS 0,92
MIN. PÚBLICO:	RS 1,47
<b>TOTAL:</b>	<b>RS 51,50</b>
PROTOCOLO	Nº 802354





ANEXOS

- ITPU Bignardi:

	<p><b>MUNICÍPIO DE ITOIREVA</b>  <b>AV. EDUARDO ANÍBAL LOURANCO, 15</b>  <b>CNP - 13295000 - EQ. DAS VENHAS</b>  <b>ITOIREVA - SP</b></p>	<p><b>IPTU</b>  <b>TSU</b>  <b>2019</b></p>
<p>Inscr. Cad.: 20024887-E          Contribuinte: WERS DOM GABRIEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA          Endereço: RDO DOM GABRIEL P, PUENO SOUTO, 1405          NOVA ERA          ITOIREVA - SP CEP - 13205-000</p>	<p>Inscr. Formadora: 04.06.001.1000.001</p>	

[illegible]

- Condomínio

**Valor de Condomínio 2019:**

Associação	Valor/m²
Itupeva	R\$ 3,54



ANEXOS

Planilha CAPEX



INVESTIMENTOS 2019 - IMÓVEIS BRESCO - FUNDO

06/06/2019

Item	EXPERIENDIMENTO	Descrição	Custo R\$	Custo BreSCO	Custo Associado	STATUS	OBSERVAÇÕES
9	DOM GABRIEL						
9.1		PREUZO / DIVIDA DA ASSOCIAÇÃO	273.500,00				
9.2		Comunicação visual	100.000,00				Em BreSCO - valor total
9.3							

Rent Roll

#	Imóvel	Inquilino	Mês Base Anterior Igual Base (M/1)	Descontos	Catêgoria Atual (M/19)	Aluguel Mensal Retido (M/19)	Aluguel Retido (M/19)	Vencimento de Natureza	Índice	Tipo de Contrato
8	Bresco Itapuera	TOTAL	n/a	R\$ 694.464,50	R\$ 0,00	n/a	R\$ 576.881,90	806/22	IPC4	Tríplico
		Reckitt Benckiser	8	R\$ 426.104,11	n/a	R\$ 426.104,11	R\$ 438.398,93	806/22	IPC4	Tríplico
		Bismardi	3	R\$ 268.360,39	n/a	R\$ 150.787,79	R\$ 277.637,52	806/23	IPC4	Tríplico

qui 05/09/2019 15:14



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; William Shinhei Kuba; Icaro Teixeira; ABEL SILVA/BRA; Alan Constantino; Mauricio Itagyba; Danielly Melo; Rafael Fonseca; Jair Campio 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

Cushman & Wakefield

BRESCO – Fundo de Investimento Imobiliário |



## 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.” (NBR 14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR 14653-4:2002);
- 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. (NBR 14653-4:2002); 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. (NBR 14653-2:2011).





## 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



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://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 Imobiliária do galpão ocupado pela DHL, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikura, 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:

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](http://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**  
CUSHMAN WAKEFIELD

Renata Marques  
Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**Danielly Melo**  
CUSHMAN WAKEFIELD

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**William da Silva Gil**  
CUSHMAN WAKEFIELD

William da Silva Gil, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**Rogério Cerreti**  
CUSHMAN WAKEFIELD

Rogério Cerreti, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul



## 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 <b>Valor de Mercado para Venda</b> e o <b>Valor de Liquidação Forçada</b>
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



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

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 <i>in loco</i> 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 Dispendios:	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	
Coefficiente de aproveitamento:	Máximo de 1,00 vezes a área de terreno	



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## 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

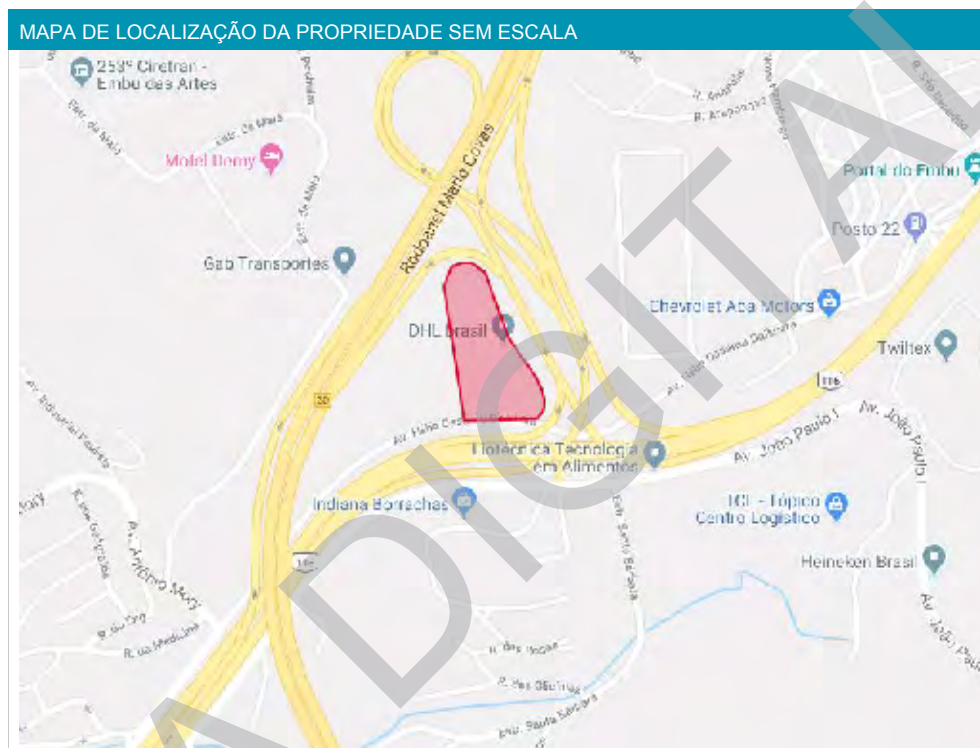
Valor de Mercado para Venda:	R\$ 40.360.000,00 (Quarenta Milhões Trezentos e Sessenta Mil Reais)	R\$/m² 5.398,19
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 33.356.000,00 (Trinta e Três Milhões Trezentos e Cinquenta e Seis Mil Reais)	R\$/m² 4.461,33





## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## Mapa e fotos da propriedade em estudo



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

ACESSO PRINCIPAL



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO DE PEDESTRES E PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield



ENTRADA COM CLAUSURA PARA CAMINHÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

PRÉDIO ADMINISTRATIVO (ANEXO)



Fonte: Cushman & Wakefield

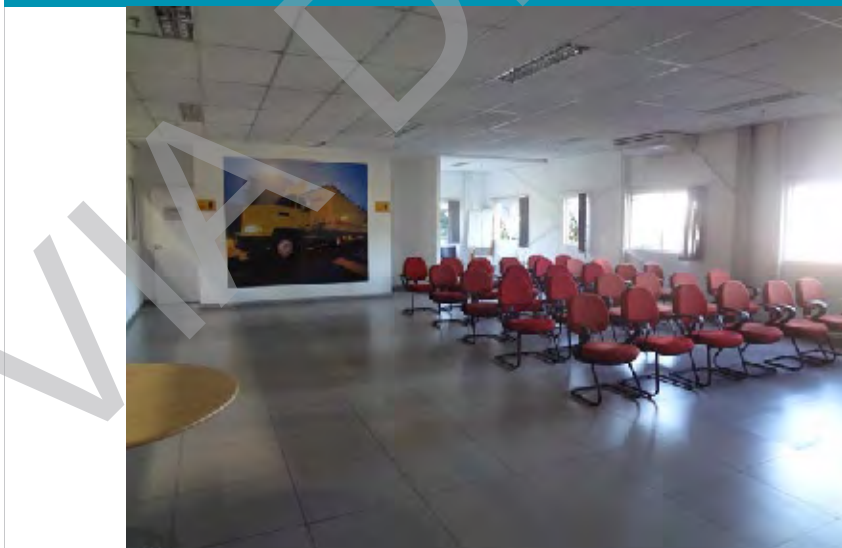


#### HALL DE ENTRADA DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### SALA DE TREINAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

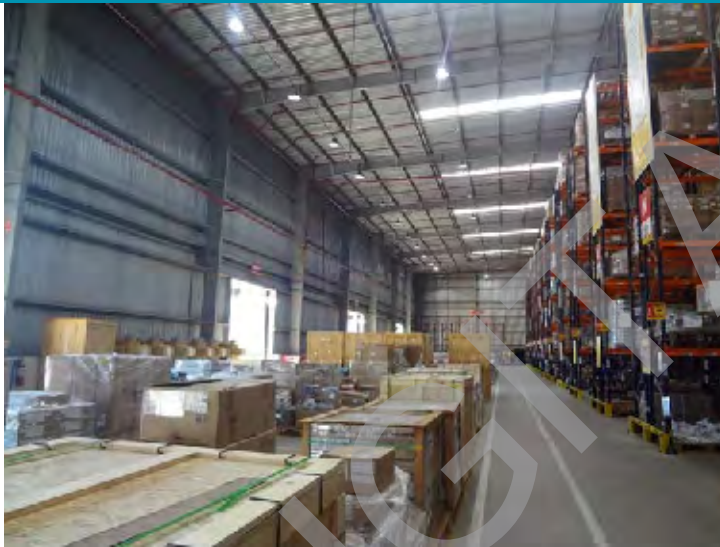
Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | IX



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

### GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

### VISTA INTERIOR DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | X



#### DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

#### DOCA



Fonte: Cushman & Wakefield

[Cushman & Wakefield](#)

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | XI





## PÁTIO



Fonte: Cushman & Wakefield

## GARAGEM



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | XII

**GARAGEM – VISTA INTERIOR**



Fonte: Cushman & Wakefield

**FACHADA RESTAURANTE**



Fonte: Cushman & Wakefield

#### RESTAURANTE



Fonte: Cushman & Wakefield

#### DESCANSO



Fonte: Cushman & Wakefield



## 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





<b>AVALIAÇÃO</b>	<b>29</b>
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
<b>CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL</b>	<b>58</b>
<b>TAXA DE DESCONTO</b>	<b>58</b>
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	64
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	65
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	66
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS”</b>	<b>71</b>
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO</b>	<b>74</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>A</b>
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	A



## Introdução

### Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão localizado na Avenida Hélio Ossamu Daikura, 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 BRESKO - 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.



## 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 Referência:	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 Imobiliário
Locatário:	DHL Embu
Endereço do Imóvel:	Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1135
Data de Início:	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	



**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

## 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



## 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 Daikura 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.



## 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

## 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.

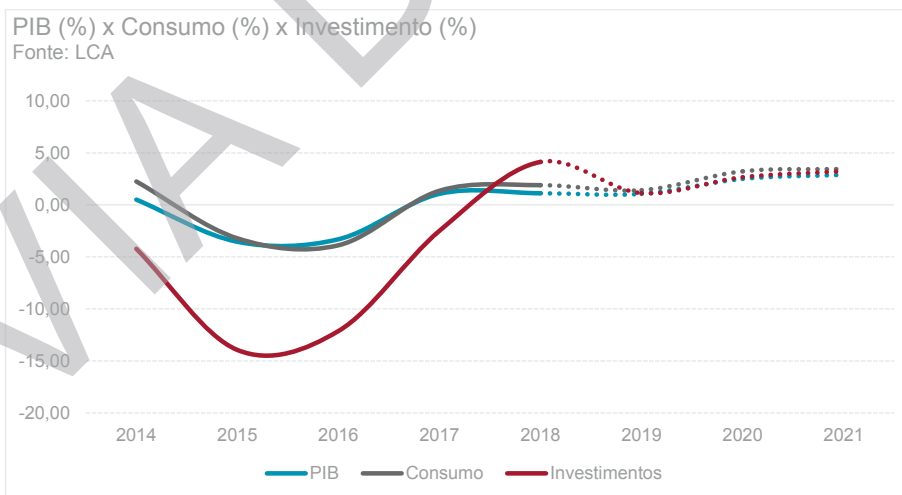
#### PIB

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%.





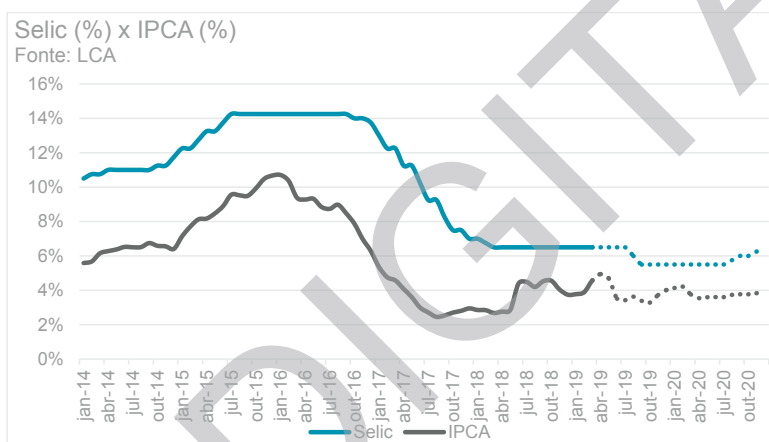


## Contas públicas

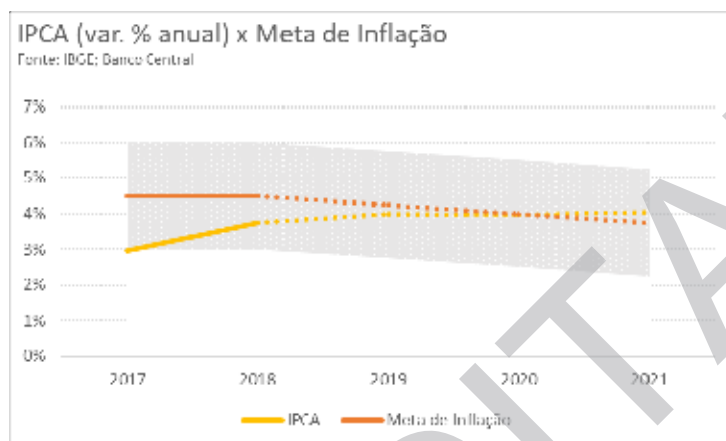
### Taxa Selic e inflação

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%.

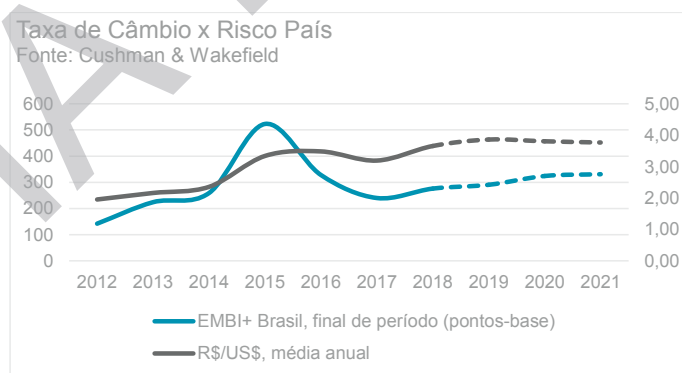


#### Câmbio e risco-país

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.

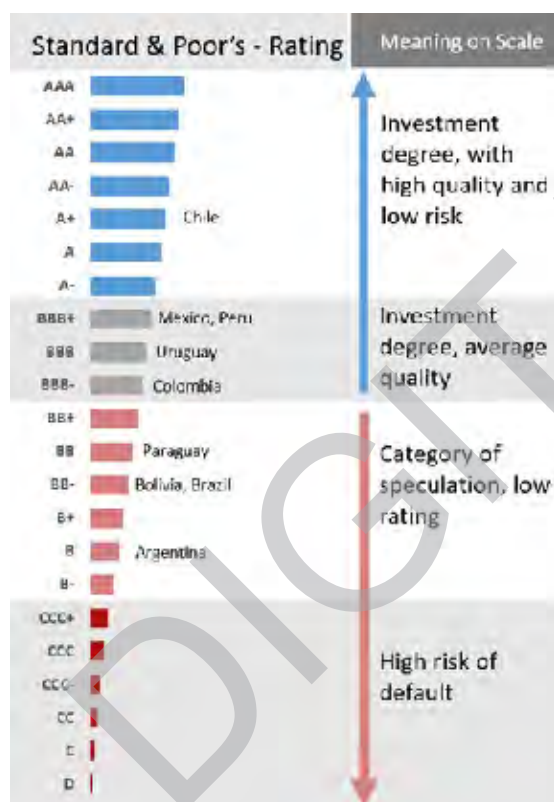
O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:



Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.

Cushman & Wakefield

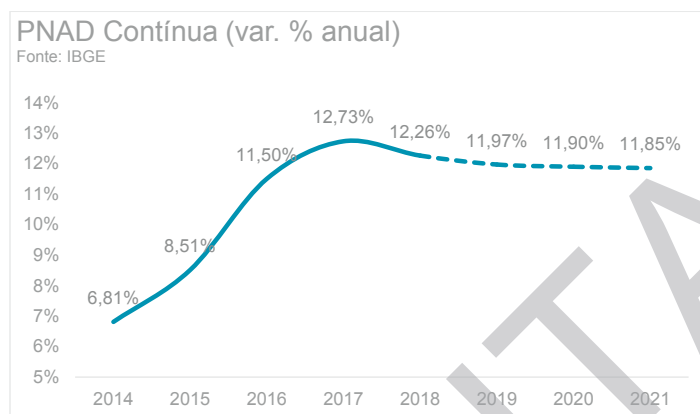
BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 9



### 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%. Porém 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.

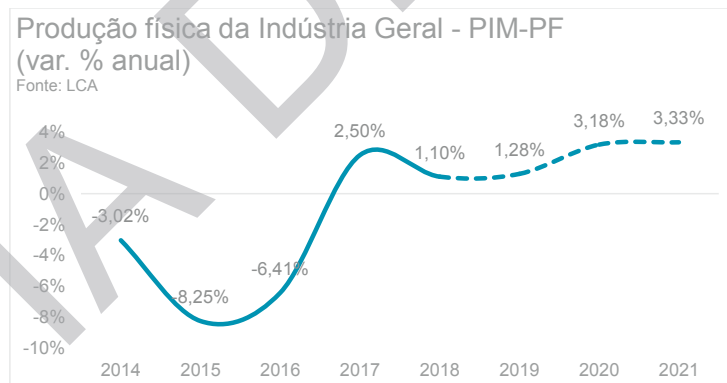
Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.



### 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.





## 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 Embu das Artes

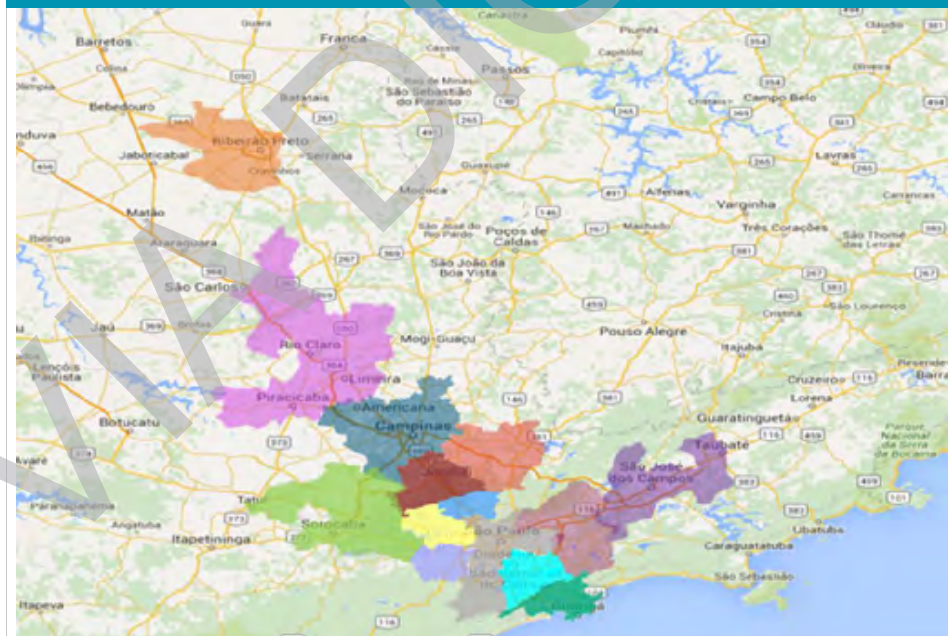
### Panorama geral

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):



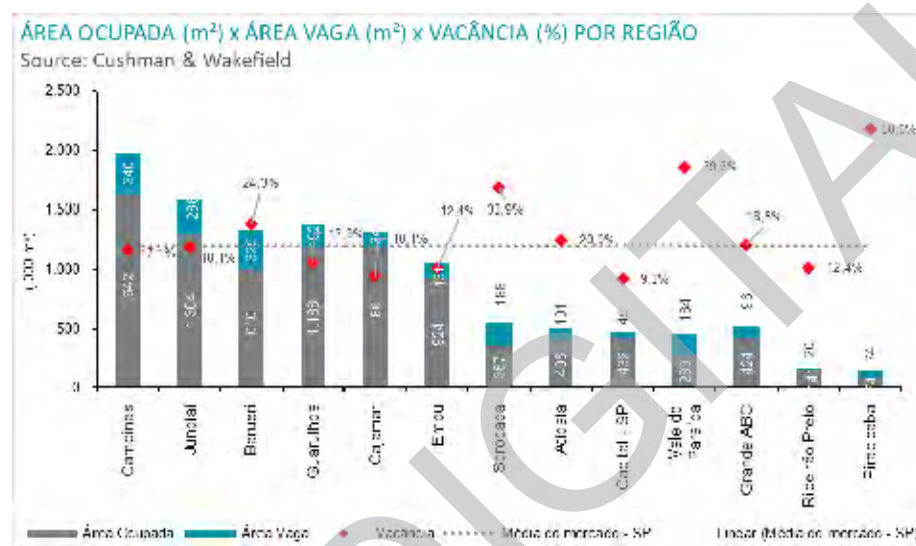
Fonte: Cushman & Wakefield

**Cushman & Wakefield**

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 13



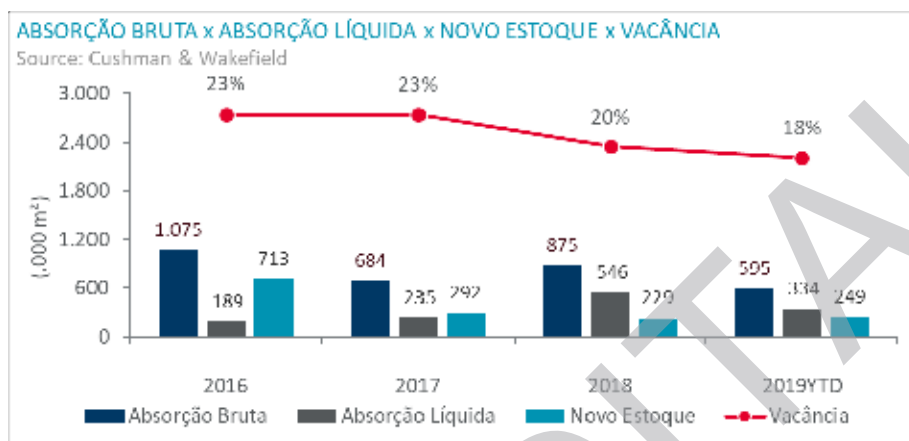
Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas pelos mesmos.



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.



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 com a qual 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.

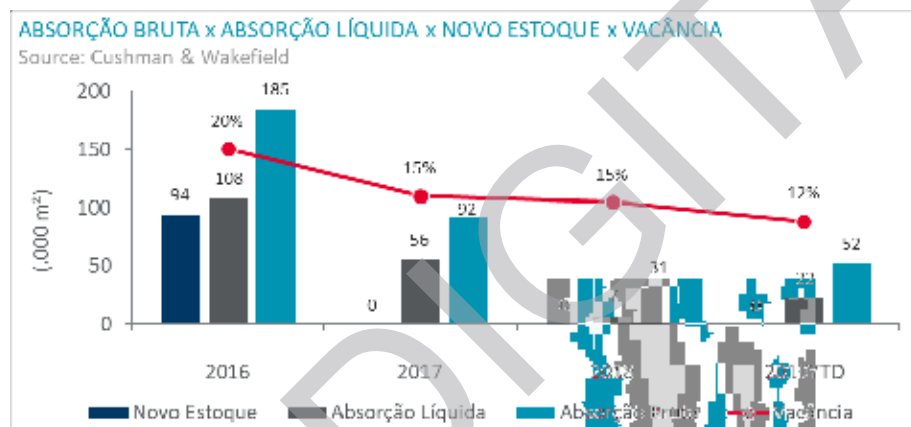




A partir de agora, o setor só tem a se beneficiar, visto que juros e inflação regrediram bastante, impactando diretamente no emprego e no padrão de compras das empresas. Confiança, principal driver de expansão de crédito para consumo e investimentos empresariais, tem aumentado de maneira consistente, 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, Itapeverica 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.

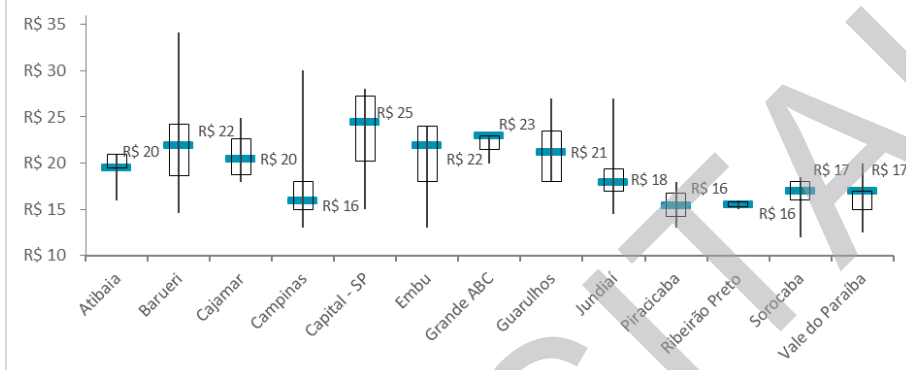
### Preços praticados

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.



### Box Plot - Preços Praticados

Source: Cushman & Wakefield



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.



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/m<sup>2</sup> até R\$ 24,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 1.163,43 m<sup>2</sup> e 44.289,43 m<sup>2</sup>. 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.



## Análise da Propriedade

### Descrição do terreno

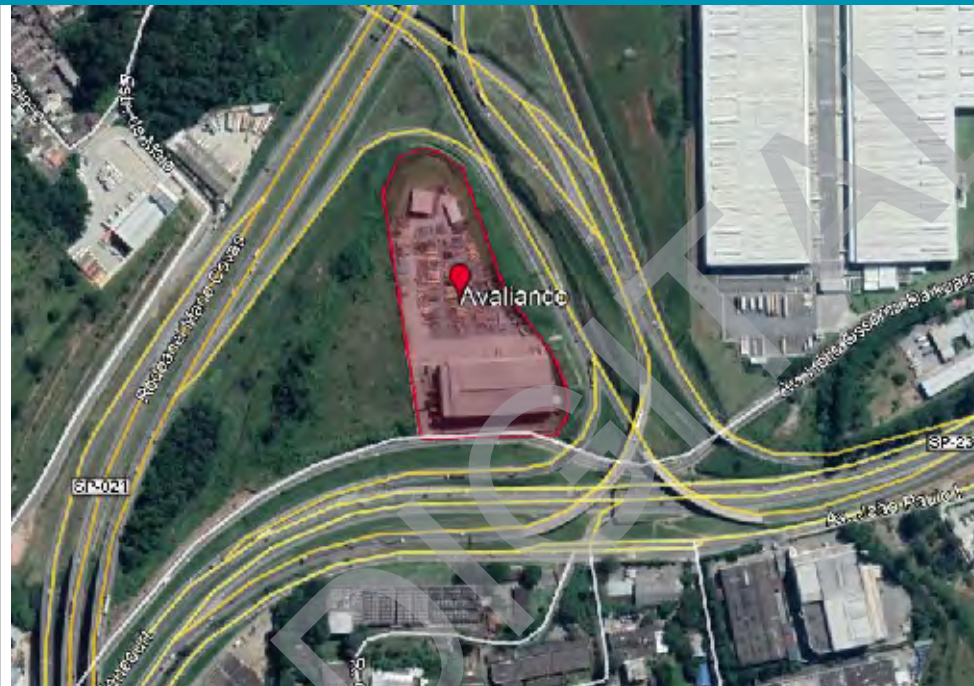
O imóvel possui as seguintes características:

#### 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 evidências 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.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

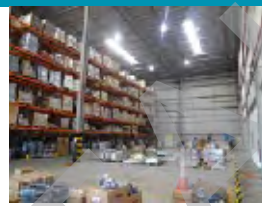


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

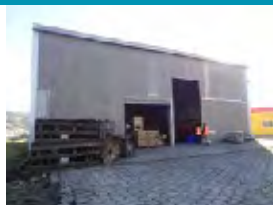
**OBS.:** A área do terreno foi obtida através do IPTU do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

## Descrição das construções e benfeitorias

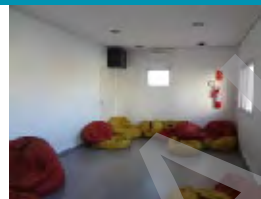
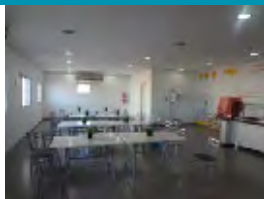
### Galpão – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Térreo
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
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Concreto usinado
Paredes	Pintura látex

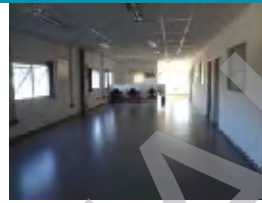
**Garagem – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES**


Itens	Características
Composição	Térreo
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
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Concreto usinado
Paredes	Telhas metálicas

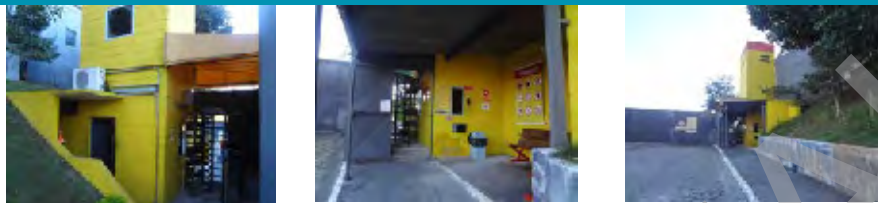
**Restaurante – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES**


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	
<b>Principais acabamentos internos</b>		
Pisos	Cerâmico	
Paredes	Pintura látex	
Forros	Gesso	



**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	

**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



## 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
<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>		
Galpão Térreo	5.962,78	Quadro de áreas
Galpão 1º pavimento	419,59	
Galpão 2º pavimento	419,59	
Cozinha	264,12	
Garagem	400,00	
Guarita	10,50	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>	<b>7.476,58</b>	

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

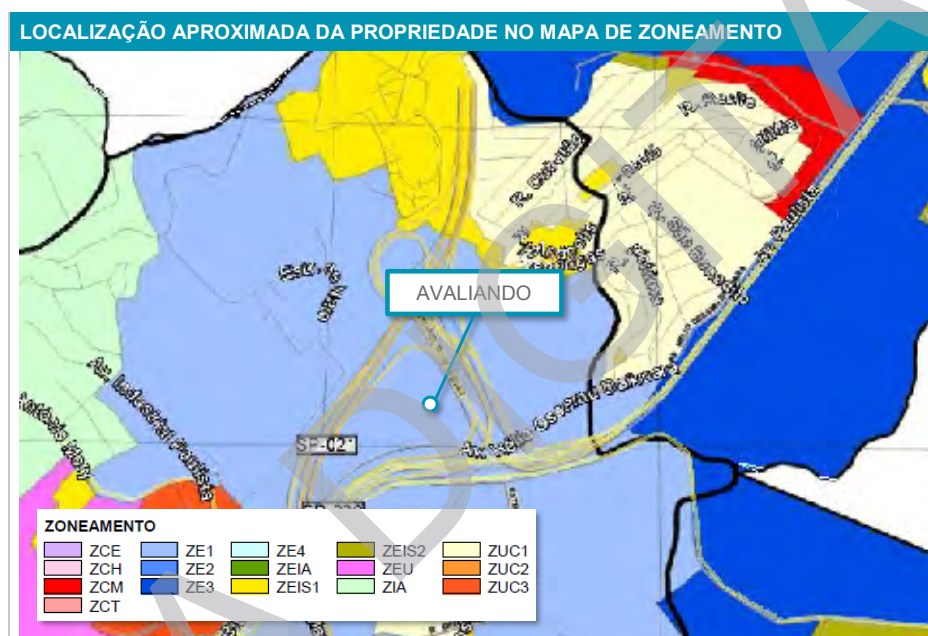
Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non 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.

## Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Embu das Artes/SP são determinadas pela Lei Complementar nº 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**.



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.



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<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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.



## 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.



### 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.



### 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”.





## 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.



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 Dificil 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



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	<b>Muito Bom</b> - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	<b>Bom</b> - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	<b>Regular</b> - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	<b>Ruim</b> - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	<b>Muito Ruim</b> - 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:

$$Fator Área = \left( \frac{Área do Elemento Comparativo}{Área do Avaliando} \right)^{1/4 \text{ ou } 1/8}$$

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:

$$\text{Fator Topografia} = \frac{\text{Nota da Topografia do Imóvel Avaliado}}{\text{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}}$$

As notas de topografia para o avaliado e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

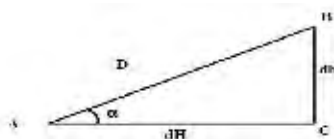
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m 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:

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$





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 ser 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:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.



AVALIAÇÃO

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 INDÍCES 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
	2.2 Galpão	2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
3. Especial	3.1 Cobertura	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
		3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
	3.1 Cobertura	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)



### 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:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

#### LEGENDA

Valor Unitário	Vunt
Coefficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coefficiente Ross/Heidecke (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:



## 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 obsolescimento:





AVALIAÇÃO

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	Escritório	Econômico	70	20%
		Simple	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simple	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simple	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**:

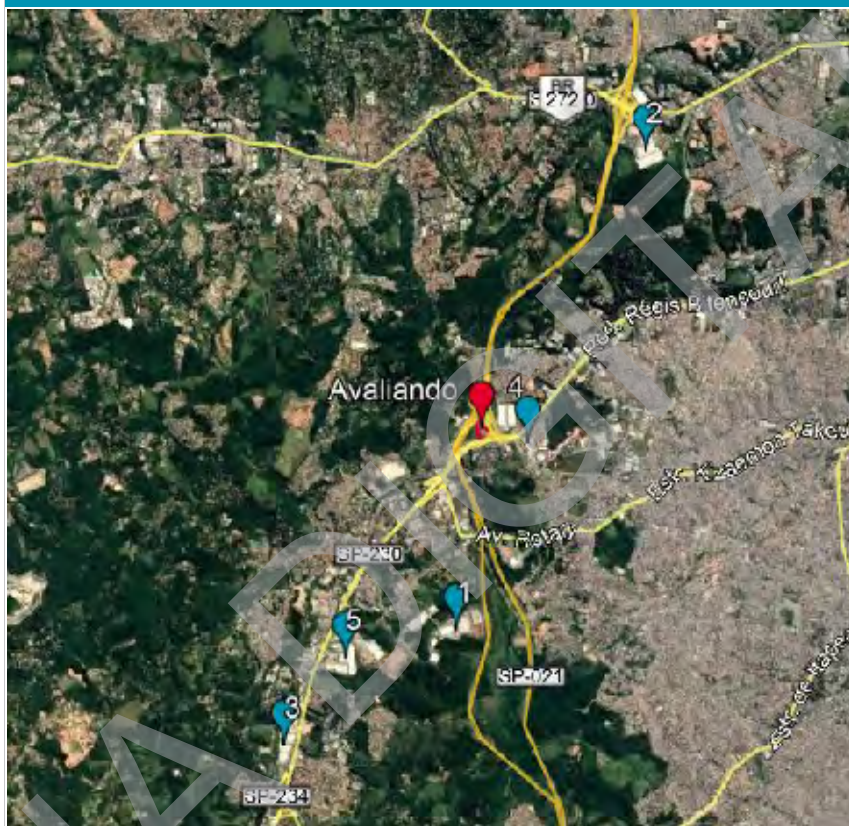
### FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO	Galpão
Valor Unitário (R\$/m²)	20,00
Área CONSTRUIDA	7.476,58
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>149.517,10</b>

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.

## Análise das amostras

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.



AVALIAÇÃO

**Amostra N° 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 22,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 24,76/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Melhor

**Amostra N° 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 14,07/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 11 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Melhor



AVALIAÇÃO

**Amostra N° 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 24,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 21,40/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Melhor

**Amostra N° 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 23,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,64/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Melhor



AValiação



#### 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 24,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 22,13/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Melhor



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO									
ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/m² DE ÁREA CONSTRUIDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A DHL Embu - Avenida Hélio Ossamu Daikura, 1135, Jardim Vela Alegre - Embu das Artes/SP	Imovel Urbano, Logístico, Califas	31.206,96	7.476,56	-	-	junho-19	-	-	-
COMPARATIVOS									
1 Dataflex park Embu Estada, Computador Orlando Grande, 95, Jardim Primavera - Embu das Artes/SP	Imovel Urbano, Logístico, Califas	964.000,00	10.928,00	240.416,00	22,00	junho-19	Hins	Eliha Ferreira (11) 5504.7632	
2 Centennial Raposo, Rodovia Raposo Travers, 10167, Jardim Iê-São Paulo/SP	Imovel Urbano, Logístico, Califas	170.324,61	44.289,43	752.820,31	17,00	junho-19	Briewanger	Marcio Reis (11) 2986-1101	
3 CLE - Centro Logístico Embu, Rua José Simão Rodrigues Agostinho, 1320, Água Esquada - Embu das Artes/SP	Imovel Urbano, Logístico, Califas	145.310,00	5.912,00	141.886,00	24,00	junho-19	Sarca Construções e Incorporações	Liana Lippi (11) 3074-1990	
4 Topco Centro Logístico, Avenida João Paulo I, 1776, Jardim Santa Barbara - Embu das Artes /SP	Imovel Urbano, Logístico, Califas	41.722,98	1.163,43	26.759,89	23,00	maio-19	Centro Logístico	Valéria (11) 4779-0510	
5 DVR Business Park Embu, Rodovia Régis Bittencourt, Km 282, Parque Industrial Ramos Freitas - Embu das Artes /SP	Imovel Urbano, Logístico, Califas	240.000,00	10.032,00	240.738,00	24,00	junho-19	DVR Participações	Ricardo Haas (11) 3889-7332	

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

OFERTA	ACESSO	DEPRECIACÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS							
1	0,95	1,06	1,01	1,29	0,82	24,76	1,18
		Pior	Pior	Melhor			
2	0,95	1,00	0,97	1,08	0,82	14,07	0,87
		Similar	Melhor	Melhor			
3	0,95	1,00	0,97	1,14	0,82	21,40	0,94
		Similar	Melhor	Pior			
4	0,95	1,00	0,98	1,00	0,82	17,64	0,81
		Similar	Melhor	Similar			
5	0,95	1,06	0,97	1,11	0,82	22,13	0,97
		Pior	Melhor	Pior			
					20,00	20,00	

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 45



AVALIAÇÃO

### 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
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)</b>	<b>20,00</b>	Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,21
		<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>20,00</b>
		<b>Valor de Mercado para Locação(R\$)</b>	<b>149.517,10</b>



## 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.

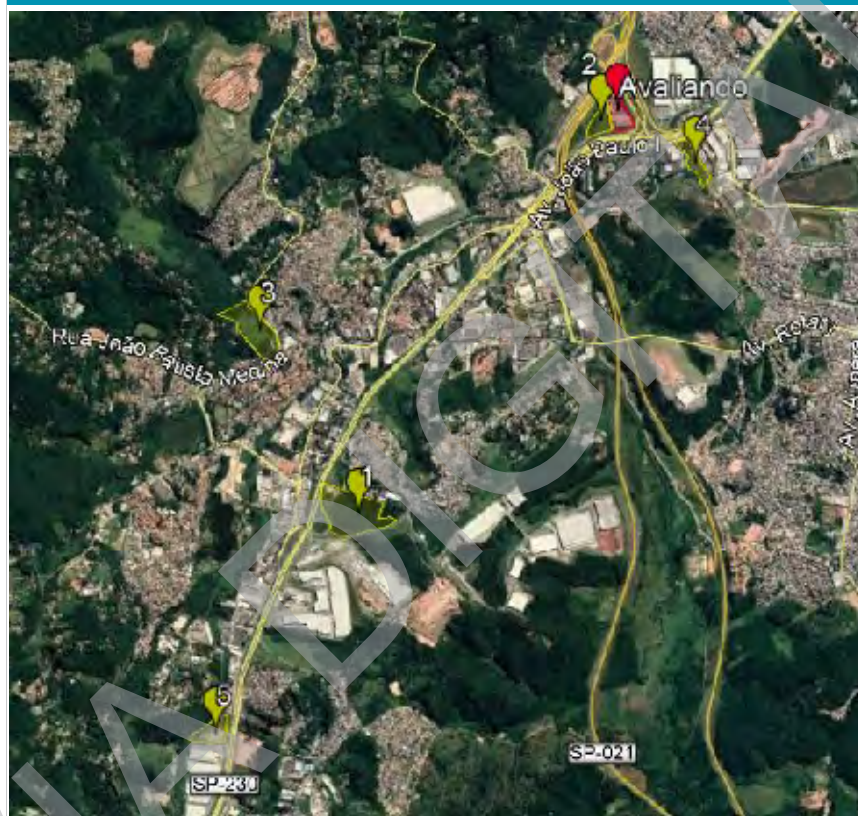
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m²)	812,69
Área Total( m²)	31.206,36
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>25.361.105,13</b>

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:



### Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



AVALIAÇÃO

**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



AValiação



#### 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 659,79/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 615,73/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



AValiação



#### 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.046,74/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



AVALIAÇÃO

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 INFORMADAÇÃO (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO
A Dhl, Embr, Avenida Hélio Ossamu Nakamura, 1135, Jardim Vista Alegre - Embr das Artes/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	31.206,36	0,00	31.206,36	ZE 1 - Zona Empresarial 1	-	-	-	-
COMPARATIVOS									
1 Rua Heraldo Trevis, Copacabana - Embr das Artes/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	100.314,00	60.314,00	66.031,40	ZE 1 - Zona Empresarial 1	30.000.000,00	300,78	700,69	junço98
2 Avenida Hélio Ossamu Nakamura, Jardim dos Olheiros - Embr 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	676,35	junço19
3 Estrada Professor Cleandro Mota Filho, Jardim Silva - Embr das Artes/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	84.000,00	0,00	84.000,00	ZU-C2 - Zona Urbana Consolidada 2	32.224.000,00	380,00	380,00	junço19
4 Avenida João Paulo, Jardim Santa Bárbara - Embr das Artes/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	25.257,80	0,00	25.257,80	ZE 1 - Zona Empresarial 1	16.355.000,00	646,33	646,33	junço19
5 Rua José Semão Rodrigues Agostinho, Água Esquente - Embr 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	junço19
									Valentina Capan Inoçes
									Antônio
									(11) 3378-4830 (11) 36491-0000

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			
COMPARATIVOS								
1	0,90	1,00	1,07	1,36	1,11	1,00	986,78	1,55
			Similar	Pior	Similar			
2	0,90	1,00	0,92	1,00	1,11	1,00	754,41	1,03
			Similar	Menor	Pior	Similar		
3	0,90	1,12	1,13	1,50	1,11	1,06	659,79	1,93
			Pior	Maior	Pior			
4	0,90	1,00	0,95	1,00	1,11	1,00	615,73	1,06
			Similar	Menor	Pior	Similar		
5	0,90	1,00	0,99	0,94	1,00	1,00	1.046,74	0,93
			Similar	Menor	Similar			
						812,69	812,69	



AVALIAÇÃO

## 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
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,24
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)</b>	<b>812,69</b>	<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>812,69</b>
		<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>25.361.105,13</b>



## 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 0,95 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:





AVALLIAÇÃO

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO		ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
ENDEREÇO		31.208,36	812,89	25.361.105,13
DHL Embu Avenida Hélio Osamu Dajuma, 1.135, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP				

CONSTRUÇÕES											
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO/BASE	FATOR RBN	RBN BASE/ JUNHO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. (ANOS)	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIAÇÃO (R\$)	
Galpão Terreno	5.982,78	2.2.2 Galpão Simples SUP.	1,27	1.415,15	1.794,41	8,00	c	60,00	0,92	10.699.673,25	9.653.529,78
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 Econômicol EDIA	0,78	1.415,15	1.103,82	8,00	c	70,00	0,93	463.150,58	430.815,66
Cozinha	284,12	2.1.2.1 Escritório Simples v Elevador INF.	0,97	1.415,15	1.375,53	8,00	c	70,00	0,93	383.303,87	337.939,77
Garagem	400,00	2.2.2 Galpão Simples INF.	0,98	1.415,15	1.389,88	8,00	c	60,00	0,92	555.870,92	511.911,96
Quarta	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	7.478,58								12.668.294,81	11.677.700,00	

BENEFETÓRIAS									
DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. (ANOS)	VIDA ÚTIL DE DEPRECIAÇÃO CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIAÇÃO (R\$)		
Pavimentação (intertravado)	m²	9.128,00	97,02	8,00	c	50,00	0,88	885.598,56	783.168,95
Pavimentação (asfáltica)	m²	7.775,00	68,77	8,00	c	50,00	0,88	534.686,75	472.844,11
VALOR DAS BENEFETÓRIAS							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		4.888,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO		1.188,00

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).





## 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
<b>Total</b>	<b>31.206,36</b>			<b>4,40</b>	<b>137.400,00</b>
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



## 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 das 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 m<sup>2</sup> de galpão e 10.605,17m<sup>2</sup> 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%;



- 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 específicas 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.

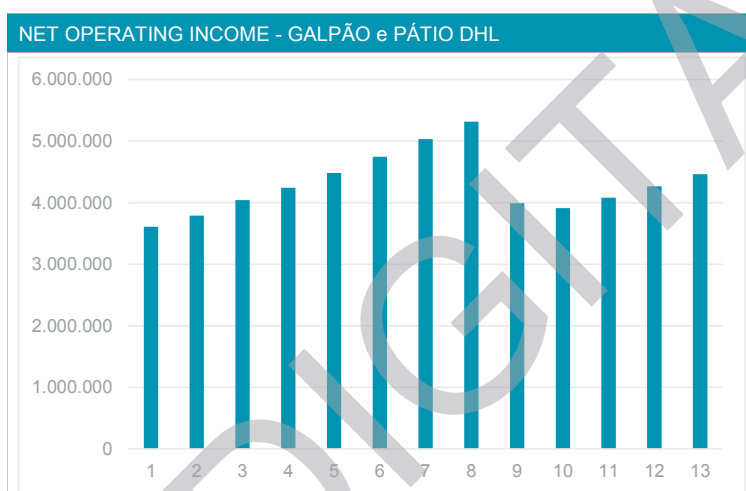


AVALIAÇÃO

## 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.





AValiação

Cash Flow Report

DfL Entpu (Amounts in R\$)  
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	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	
	Jul-2020	Jul-2021	Jul-2022	Jul-2023	Jul-2024	Jul-2025	Jul-2026	Jul-2027	Jul-2028	Jul-2029	Jul-2030	Jul-2031	Jul-2032	Total
Rental Revenue														
	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
	0	0	0	0	0	0	0	0	-446,292	0	0	0	0	-446,292
	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
	0	120,404	300,732	501,846	741,809	1,004,633	1,280,242	1,575,607	654,883	89,871	258,834	444,023	638,177	7,621,060
CPI Increases	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														
	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 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														
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														
	102,500	108,373	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210,873
	0	37,796	37,796	37,796	37,796	37,796	37,796	38,297	38,609	38,609	38,609	38,609	38,609	419,512
	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
	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
Total Operating Expenses	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
Net Operating Income														
Leasing Costs														
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	321,745
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	321,745
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	3,990,577	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	3,990,577	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 (ICPM)	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	1,033,135		
NPV	40,360,166													

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 61



AVALIAÇÃO

## 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 &amp; Wakefield – Valuation &amp; Advisory

Cushman &amp; Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 62



AVALIAÇÃO

**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





## Valor de Liquidação Forçada<sup>2</sup>

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 (6,5% 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%
<b>Valor de Liquidação forçada (R\$)</b>	<b>33.355.509,09</b>

<sup>2</sup> 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".



AVALIAÇÃO

## 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 4.461,33





## 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>7</b>

\* 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



AVALIAÇÃO

**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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>9</b>

\* 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



AVALIAÇÃO

**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%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU III</b>

**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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

**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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



AVALIAÇÃO

### 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, independentemente, 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 reedificação	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>14</b>

(\*) Somente para empreendimento nem operação

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



## 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;





- 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;



PREMISSAS E "DISCLAIMERS"

- 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.



## 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*  
01A557700E4876

Renata Marques

Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
*Danielly Melo*  
01A557700E4876

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
*William Gil*  
01A557700E4876

William da Silva Gil, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
*Rogério Cerreti*  
01A557700E4876

Rogério Cerreti, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul



ANEXOS

## Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

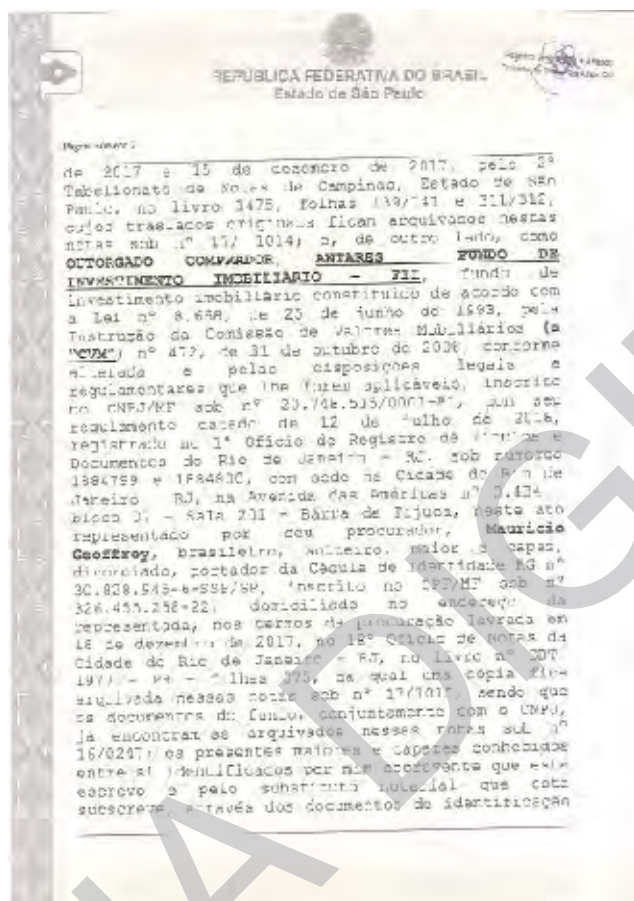
Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL





ANEXOS

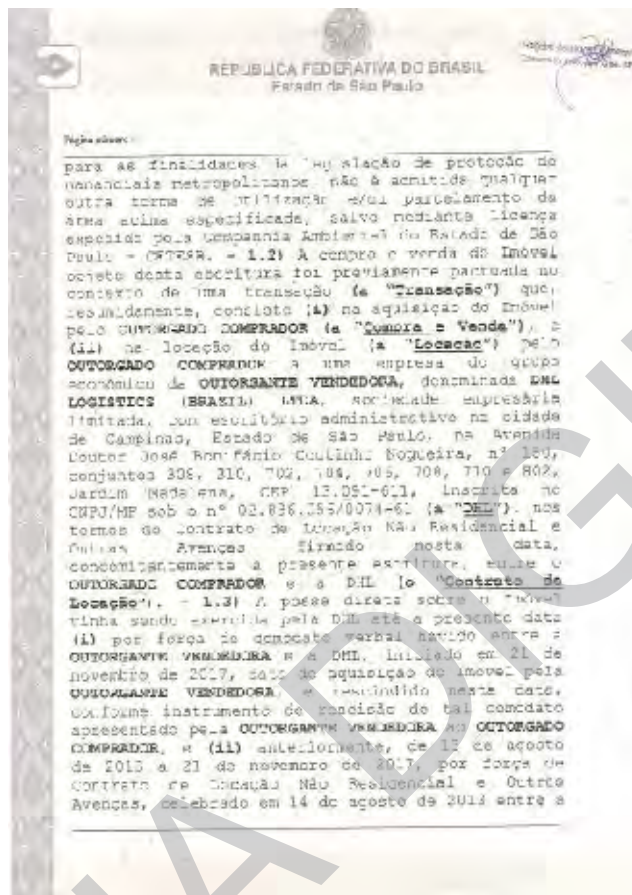








ANEXOS

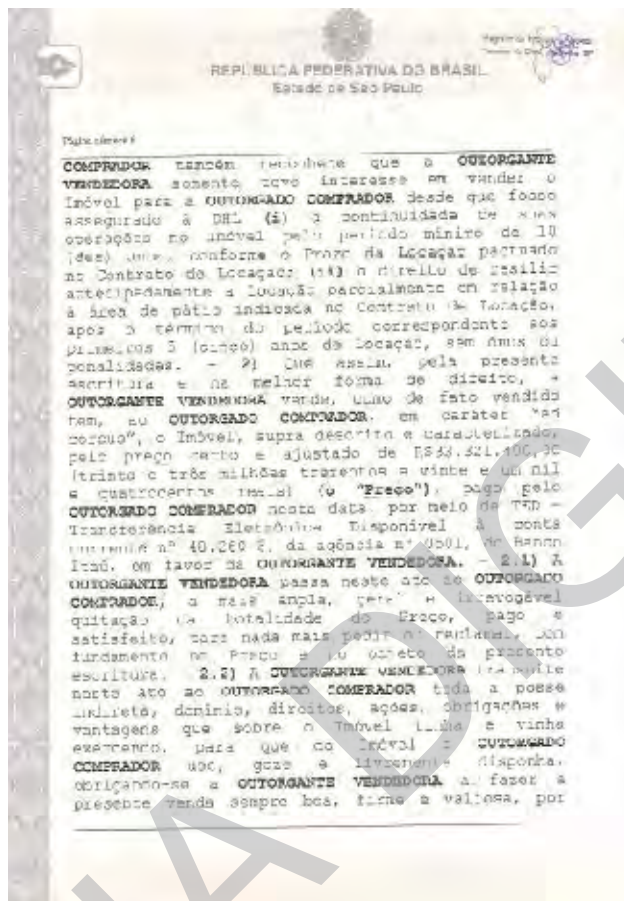








ANEXOS



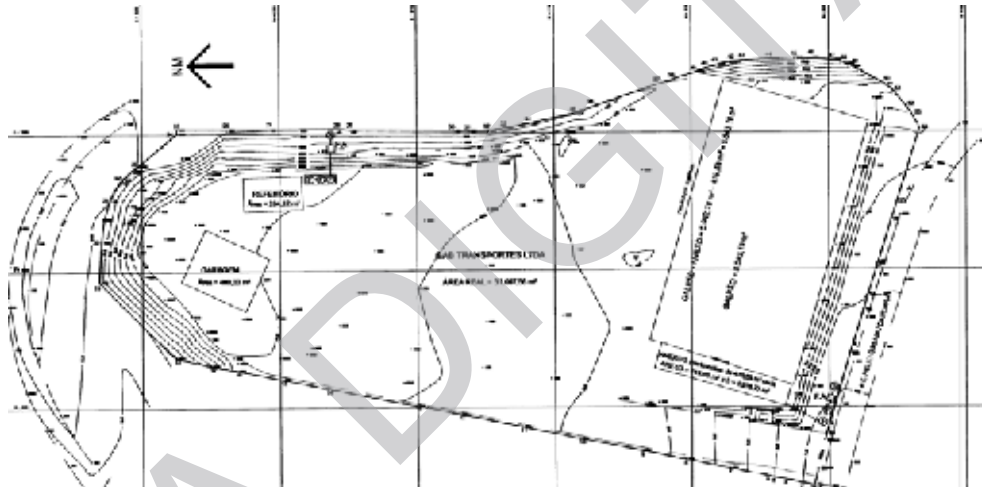


ANEXOS

#### ■ IPTU 2019

PREFEITURA DA EST. TUR. DE EMBU DAS ARTES I.P.T.U. - 2019		45.194.87
<b>5%</b> para os servidores públicos do município  <b>GRATIFICAÇÃO DE R\$ 200</b> para os moradores das vilas que trabalham na cozinha		
<b>PROPRIETÁRIO:</b> BRESCO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AV. DAS AURÉOLAS, 3424 P1, 6º, SALA 208 BARRA DA TIJURA 05248-902 RIO DE JANEIRO - SP		
<b>UNIDADE:</b> 24.432.0329.41.000 AV. NUNO DEGASPE CAMILIANA, 110 JARDIM VISTA ALEGRE 09167-400 EMBU DAS ARTES - SP Lote: 01/02 01.00 e 02 MANEIRA GERAL Zonamento: ZC1		
<b>LANÇAMENTOS DO CARNÊ</b>		
Área do terreno		24.408,36 m²
Valor m² Terreno		R\$ 20,18
Valor Parcela do Terreno		R\$ 490,596,33
Valor m² do Imóvel		5,11
Valor Imóvel Construído		R\$ 26.478,43
Área da Construção		7.274,58 m²
Valor m² Construção		R\$ 315,15
Valor Parcela da Construção		R\$ 431.587,21
Área da Construção		3,27
Valor Parcela da Construção		R\$ 22.823,86
Valor Parcela do Terreno		R\$ 490,596,33
Valor Parcela da Construção		R\$ 22.823,86
Valor Total		R\$ 513.420,19
Valor Total		R\$ 513,42
Valor Total		R\$ 513,42

#### ■ Planta de Arquitetura – Implantação





ANEXOS

▪ 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 2008

ATENDIMENTO AO PROCESSO N.º 1039 de 2012

PROPOSTA DE INTERVENÇÃO: CANTARINA, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

LOTES: Gleba 01, 02 e 03 QUADRANTE: QUINHÃO LOTEAMENTO: B. OLIVEIRAS

LOCAL: AV. HELIO OSSAMU DA SILVA Nº OFICIAL: 1138

BARRIO: B. OLIVEIRAS

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 00.0507.3379.01.003

ZONAMENTO: ZOE ZONA DO CORREDOR EMPREGARIAL

RESP. TÉCNICO: ATY BREINIS

AP: 02212202303789 CREA: 0691403670 LGH: 200075

FINALIDADE: GALPÃO DE ARMAZENAGEM

PORÇÃO DE ACABAMENTO DA CONSTRUÇÃO: SUI

Áreas:	
Terreno:	3129,36
Áreas Construídas:	MF
ALVARÁ TERRENO	5302,78
ALVARÁ 1º PAVIMENTO	419,89
ALVARÁ 2º PAVIMENTO	419,89
COZINHA	364,12
GARAGEM	400,00
GUARITA	10,50
<b>Total das Áreas M²:</b>	<b>7.476,58</b>

Chancelação:

Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes, 06 de Março de 2012.

Áreas:	
Terreno:	31.206,36
Áreas Construídas:	MF
ALVARÁ TERRENO	5.962,78
ALVARÁ 1º PAVIMENTO	419,89
ALVARÁ 2º PAVIMENTO	419,89
COZINHA	364,12
GARAGEM	400,00
GUARITA	10,50
<b>Total das Áreas M²:</b>	<b>7.476,58</b>



ANEXOS

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

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO I



## 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.” (NBR 14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR 14653-4:2002);
- 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. (NBR 14653-4:2002); 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. (NBR 14653-2:2011).





## 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



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://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:



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](http://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**  
32ED730A7C840C7

Pablo Prado  
Consultor - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**Danielly Melo**  
CEA0B5D30644DE

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**William Gil**  
DE7F0EAC708A34

William da Silva Gil, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**Rogério Cerreti**  
3301A1DE27C641F

Rogério Cerreti, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul



## 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 <b>Valor de Mercado para Venda</b> e o <b>Valor de Liquidação Forçada</b>
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



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Testada:	230,00 m (conforme IPTU)
	Topografia da área útil:	Boa - alicie 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 Dispendios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 105.160.0011-9
Outros:	Projeto com quadro de áreas, quadro de áreas, <i>Rent Roll</i> (informações dos contratos de locação)



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## ZONEAMENTO

Zona:	ZM – Zona Mista
Uso:	Residencial e Não-residencial
Taxa de Ocupação:	0,70
Coefficiente 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

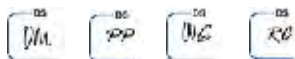
- Localização privilegiada próximo à Rodovia Anhanguera, tendo rápido e fácil acesso a outros municípios e outros estados; e
- Imóvel com contrato de aluguel à valor acima do valor de mercado com o GPA, importante empresa varejista nacional.

## 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



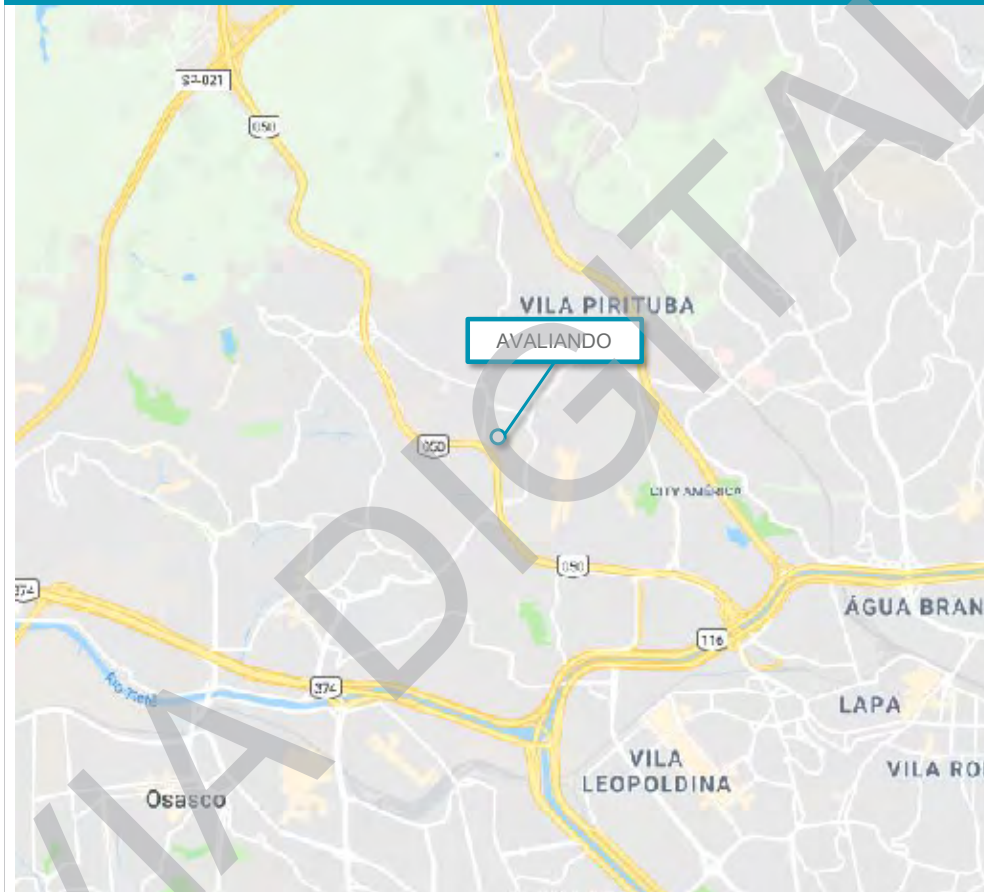
Cushman &amp; Wakefield

BRESKO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | V



## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

#### ACESSO CAMINHÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

#### DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

[Cushman & Wakefield](#)

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | VII





#### GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### GALPÃO REFRIGERADO



Fonte: Cushman & Wakefield

[Cushman & Wakefield](#)

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | VIII



#### GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

[Cushman & Wakefield](#)

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | IX





## 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



<b>AVALIAÇÃO</b>	<b>26</b>
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
<b>CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL</b>	<b>59</b>
<b>TAXA DE DESCONTO</b>	<b>59</b>
RESUMO DE VALORES	64
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	65
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	66
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	67
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS”</b>	<b>72</b>
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO</b>	<b>75</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>A</b>
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	M



## 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 BRESKO - 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.



## 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:	15 de 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 Referência:	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 Início:	01/08/2018
Duração:	5 anos
Área Alugada (m²):	35.510,40
Aluguel Vigente:	.R\$ 936.000,00

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.

### 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.

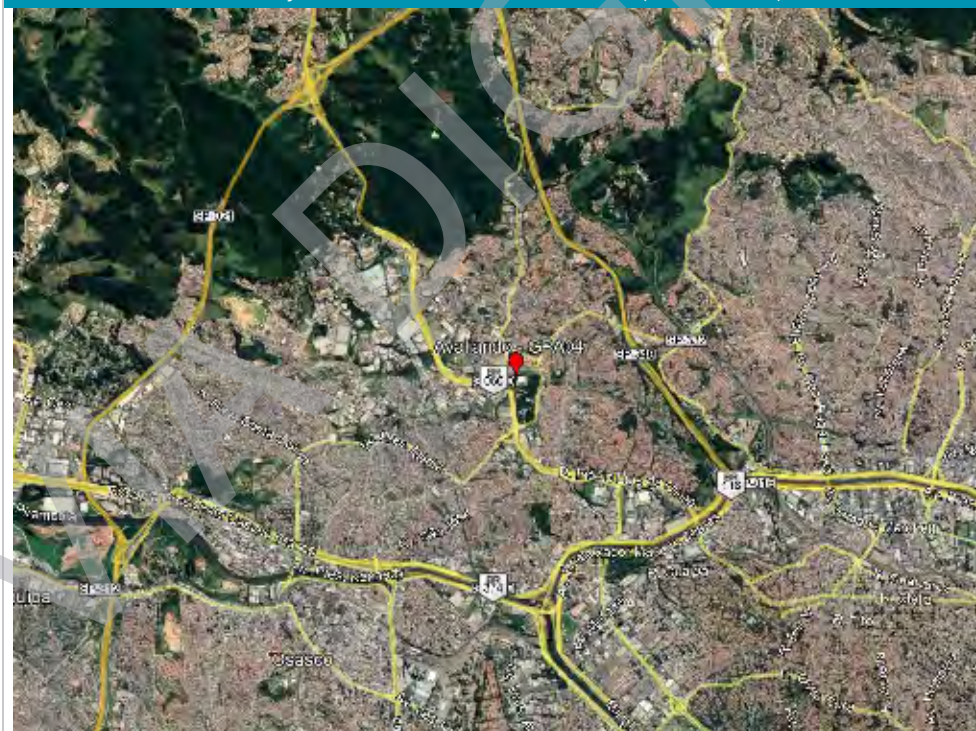
## Análise da localização

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



## 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.



## 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



## 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.

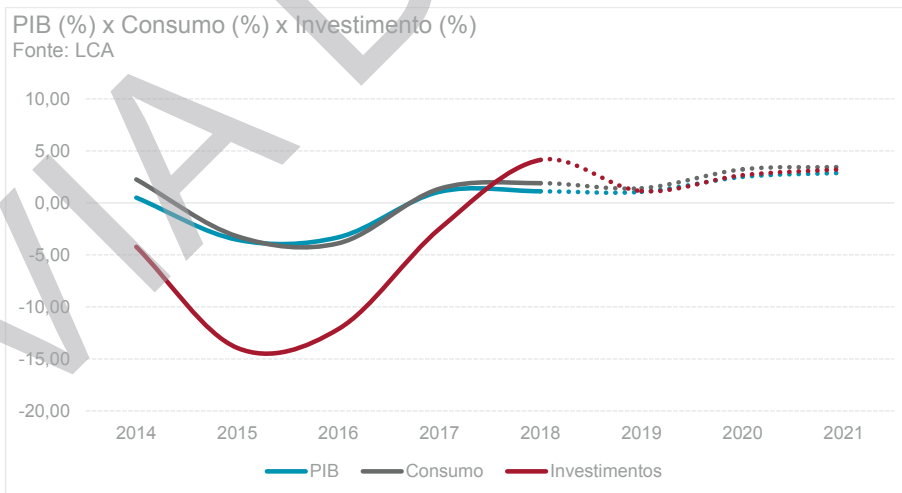
#### PIB

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%.

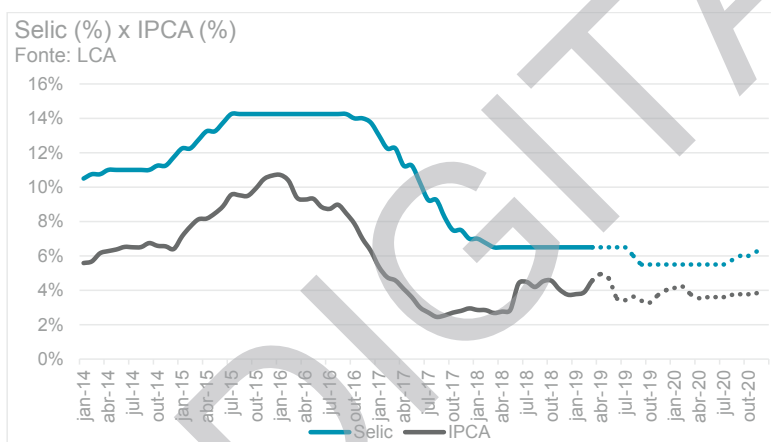


## Contas públicas

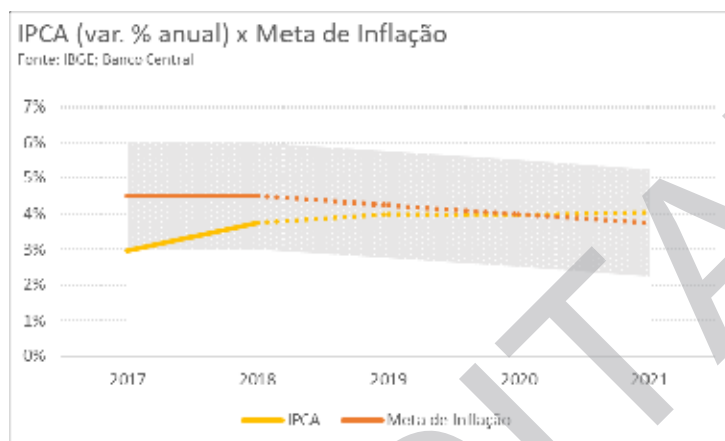
### Taxa Selic e inflação

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%.

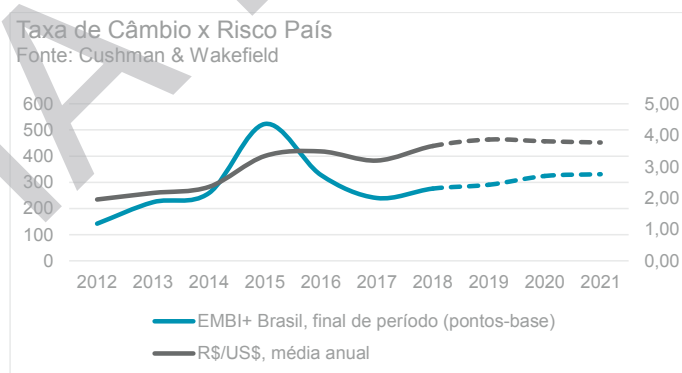


#### Câmbio e risco-país

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.

Cushman & Wakefield

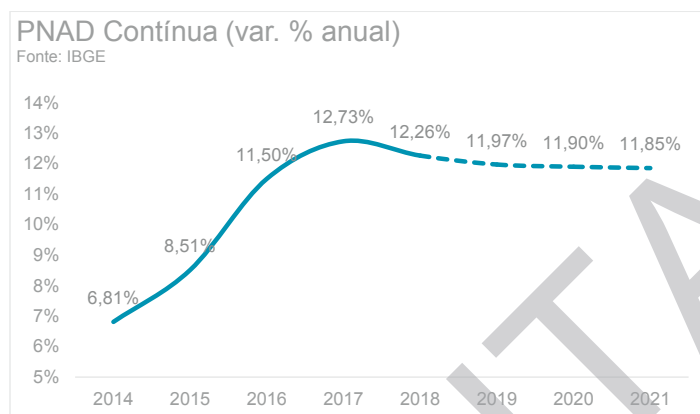
BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 9



### 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%. Porém 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.

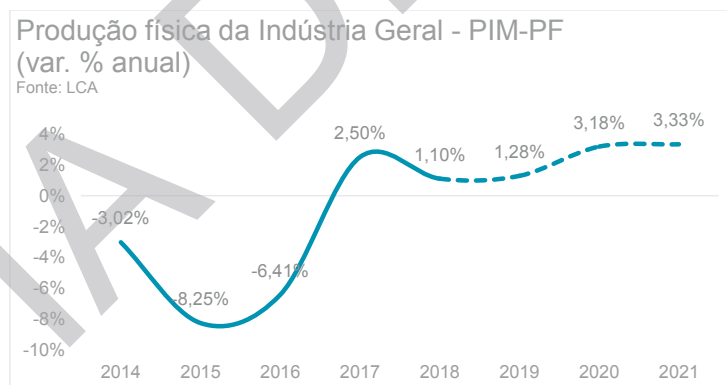
Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.



### 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.





## 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)



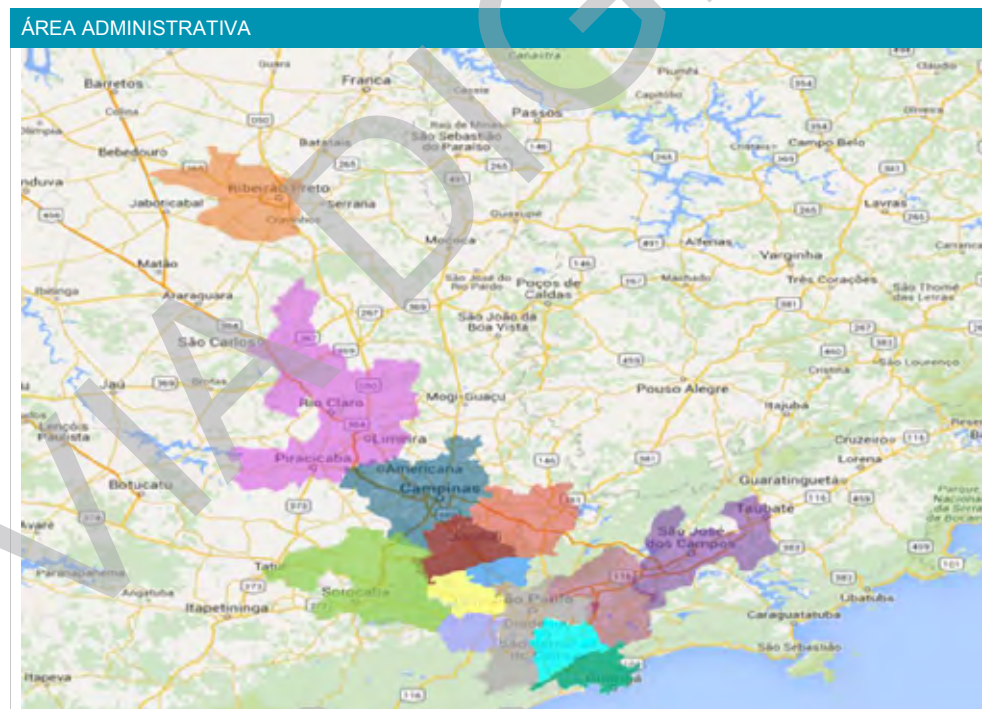
## Mercado de São Paulo

## PANORAMA GERAL

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e 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:

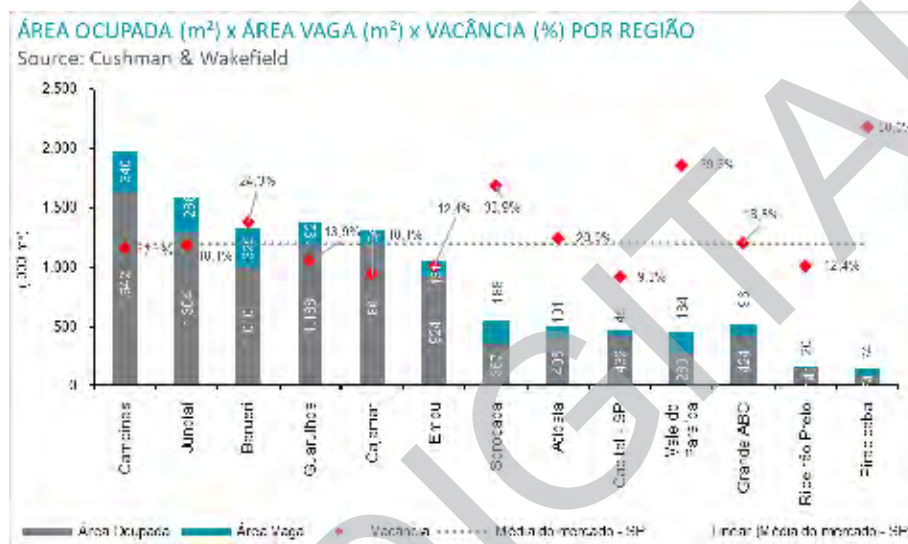


Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman &amp; Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 13

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.

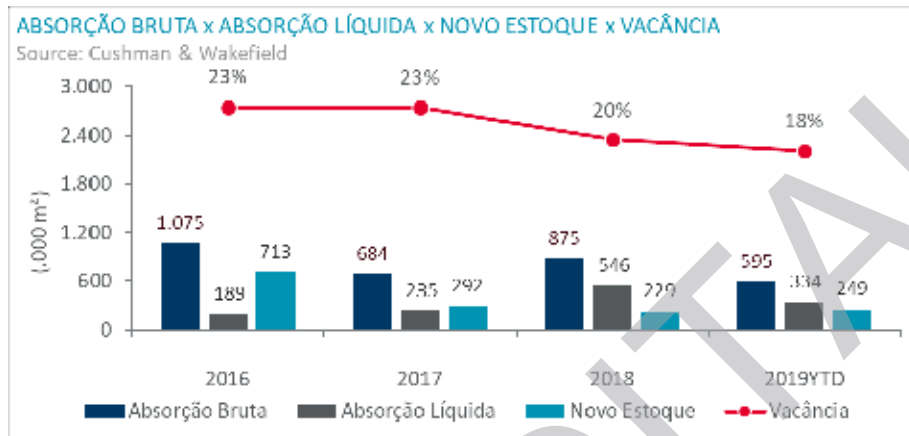


No segundo trimestre de 2019, o mercado paulista registrou 11.496.776 m<sup>2</sup> construídos de condomínios logísticos. A Capital de São Paulo possui o quinto menor estoque (476.941 m<sup>2</sup> - o que equivale a 4,1% do estado). Apesar de possuir o Aeroporto de Congonhas, o município conta com 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.





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.

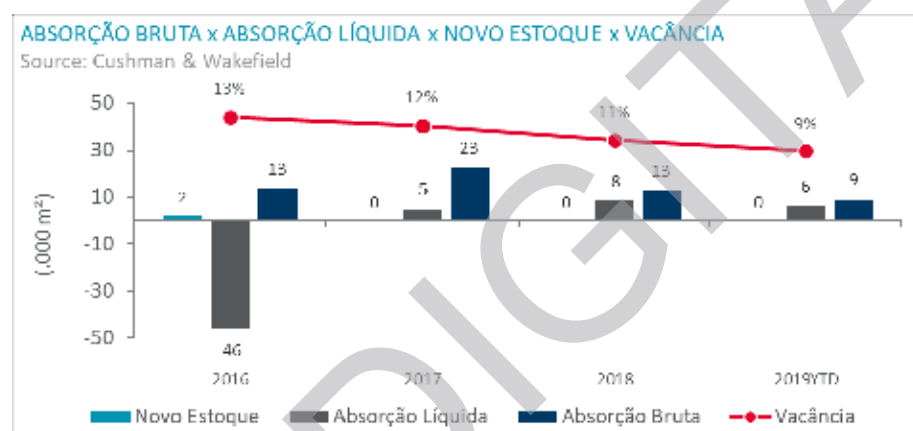
Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos, e mesmo assim, as taxas de absorção líquida continuam baixas. As empresas têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade. A absorção bruta até o segundo trimestre de 2019 foi de 595 mil m².



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

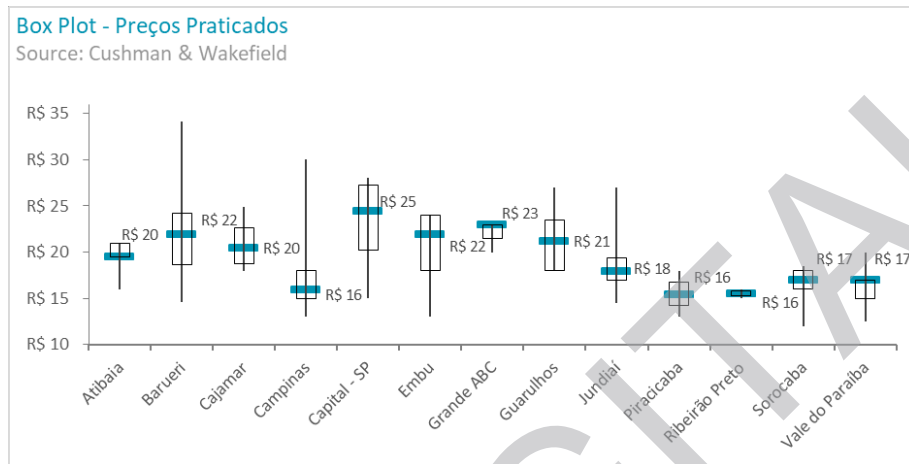
A cidade de São Paulo é o polo comercial do estado e é o submarket com maior número de habitantes (12.176.866 – 26.8% da população da unidade federativas), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) para 2018.



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 detêm 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.



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.



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/m<sup>2</sup> e R\$ 27,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 1.200,00 m<sup>2</sup> e 16.012,50 m<sup>2</sup>. 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.



## 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 m<sup>2</sup>;
- Área permeável: 26.673,24 m<sup>2</sup>;
- Área de preservação permanente (APP): 1.950,00 m<sup>2</sup>;
- 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 evidências 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 - acline 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
  - Rede de esgoto
  - Coleta de resíduos
  - Sistema viário
  - Correios
  - Telefone
  - Energia elétrica
  - Internet
  - Escoamento de água pluviais
  - Transporte coletivo
  - Gás
  - TV a cabo
  - Iluminação pública
- 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.

**DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):**

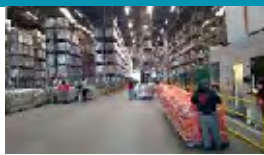


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

## Descrição das construções e benfeitorias

### Bresco – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Térreo Mezanino
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
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Concreto de alta resistência
Paredes	Divisórias de <i>drywall</i>



## 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	Quando de áreas (Tratadas como benfeitorias)
Rede de Tratamento	56,93	
Tanque	78,54	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>	<b>35.510,40</b>	

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 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:

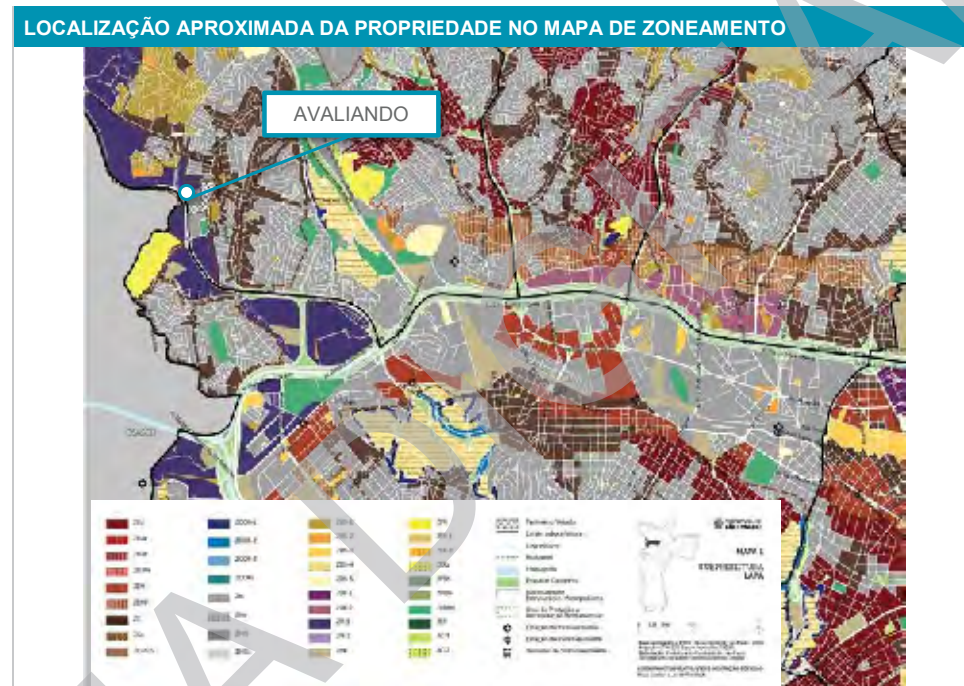
ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
Área Útil	71.376,76	1,00	71.376,76
Demais Áreas Com Restrição	26.673,24	0,15	4.000,99
Área de Preservação Permanente	1.950,00	0,15	292,50
<b>TOTAL</b>	<b>100.000,00</b>		<b>75.670,25</b>

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

## 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**.



## 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.

### 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<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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.



## 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.



### 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.



### 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”.



## 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.



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 Dificil 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





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	<b>Muito Bom</b> - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	<b>Bom</b> - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	<b>Regular</b> - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	<b>Ruim</b> - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	<b>Muito Ruim</b> - 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:

$$Fator Área = \frac{(Área do Elemento Comparativo)^{1/4 \text{ ou } 1/8}}{Área do Avaliando}$$

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:

$$\text{Fator Topografia} = \frac{\text{Nota da Topografia do Imóvel Avaliado}}{\text{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}}$$

As notas de topografia para o avaliado e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

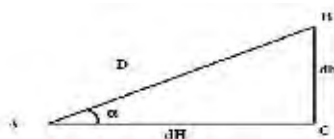
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m 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:

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$





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 ser 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:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.



AVALIAÇÃO

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 INDÍCES 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
	2.2 Galpão	2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		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
3. Especial	3.1 Cobertura	2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
		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)



### 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:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

#### LEGENDA

Valor Unitário	Vunt
Coefficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coefficiente Ross/Heidecke (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:



AVALIAÇÃO

## 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 obsolescência:



TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	Escritório	Econômico	70	20%
		Simple	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simple	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simple	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 CONSTRUIDA	35.510,40
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>931.000,00</b>

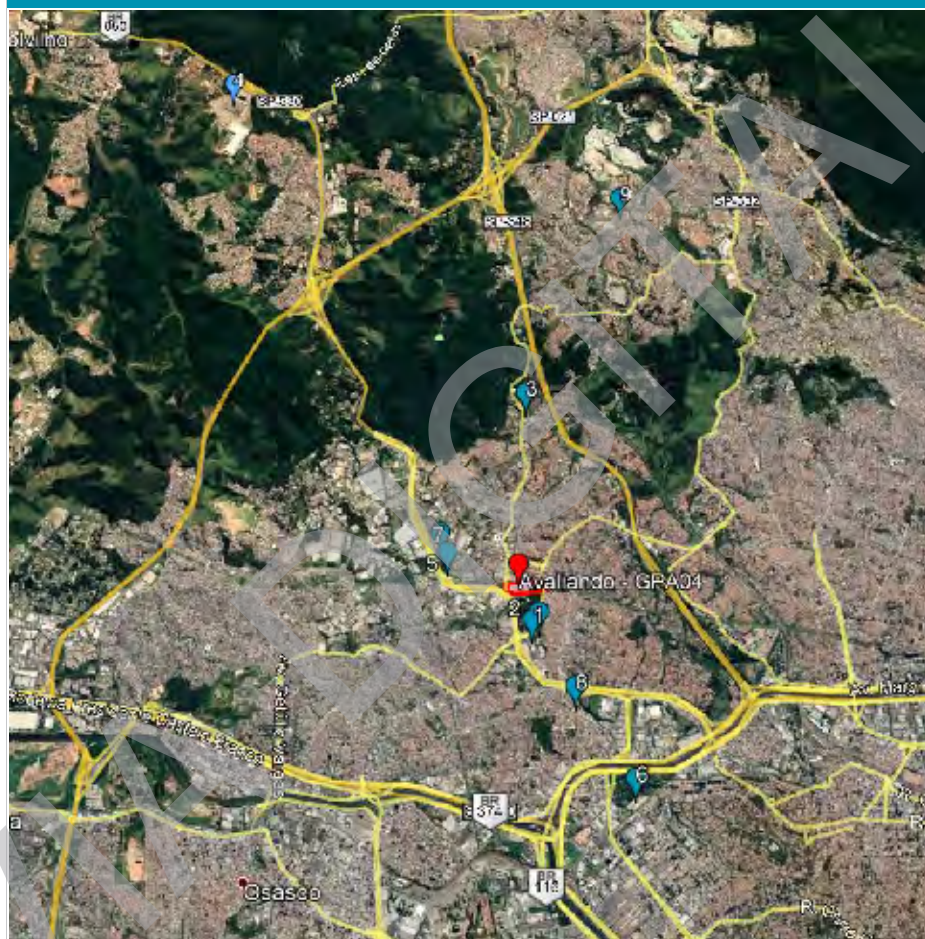
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de mercado para locação para galpão do imóvel em estudo.



AVALIAÇÃO

### Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.





AVALIAÇÃO



#### Amostra N° 1

A propriedade localiza-se na Rua Jerônimo Téles Júnior, São Paulo/SP, distante aproximadamente 900 metros do avaliando, possui 4.407,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,88/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 24,12/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



#### Amostra N° 2

A propriedade localiza-se na Rua Jerônimo Téles Júnior, São Paulo/SP, distante aproximadamente 800 metros do avaliando, possui 3.000,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,33/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 26,80/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 3 m e capacidade do piso de 3 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 11,20/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 21,83/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m e capacidade do piso de 3 T/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 21,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 24,94/m<sup>2</sup> de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar

**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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 27,46/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6 m e capacidade do piso de 3 T/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 27,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 27,62/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 9 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar



AVALIAÇÃO



#### Amostra N° 7

A propriedade localiza-se na Rua Robert Bosch, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1,1 km do avaliando, possui 4.350,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,69/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 28,80/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior



#### Amostra N° 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 2.600,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 22,88/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 28,30/m<sup>2</sup> 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



AVALIAÇÃO



#### 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 25,99/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



AValiação

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. GP04 Estrada Turística do Jaraguá, 50, São Paulo/SP	100.000,00	230,00	35.510,40	-	-	-	-	-	
Comparativos									
1. Rua Jerônimo Teles Junior, São Paulo/SP	5.000,00	0,00	4.407,00	70.000,00	15,88	Imobiliária Grupo Chiaroti	Lopes (11) 3879-5900	(11) 94747-5777	
2. Rua Jerônimo Teles Junior, São Paulo/SP	3.000,00	0,00	3.000,00	55.000,00	18,33	Reinha Imóveis	Samantha (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	Acacia Imobiliária	Rosângela (11) 3834-7477		
4. Rua Pêta Lateral, São Paulo/SP	650.000,00	0,00	16.012,50	336.262,50	21,00	Serbon	João Luis da Lerra (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. EPV L. Rua Major Paladino, 128 São Paulo/SP	39.576,00	0,00	4.477,00	39.879,00	27,00	Correio	Felipe Silva (11) 3755-3030	(11) 94012-4896	
7. Rua Robert Bosch, São Paulo/SP	13.000,00	0,00	4.350,00	90.000,00	20,69	Pablo Galpões	Fábio (11) 98170-8000	(11) 3585-5000	
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	Martinielli Imobiliária	Glina (11) 9926-3555		
9. Rua Salveiro 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		



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	-	-	
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	

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 45



AVALIAÇÃO

**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
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)</b>	<b>26,21</b>	Número de Elementos Após Saneamento	9
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,09
		<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>26,21</b>





## 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.

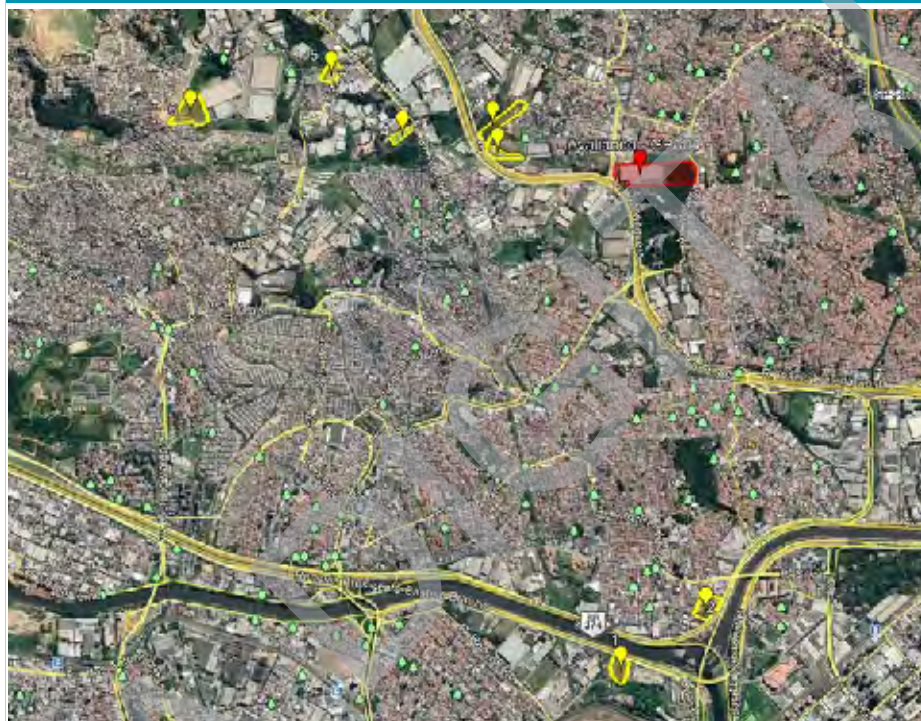
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m <sup>2</sup> )	934,75
Área Equivalente( m <sup>2</sup> )	75.670,25
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m <sup>2</sup> )	707,33
Área Total( m <sup>2</sup> )	100.000,00
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>70.732.871,07</b>

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.

## Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.009,68/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área total. A área construída é de 11.782,00 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.071,22/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Pior



AVALIAÇÃO

**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



AVALIAÇÃO

**Amostra N° 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 N° 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





AVALIAÇÃO



#### Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Via Anhanguera, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1,1 km do avaliando, possui 28.295,00 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.032,21/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIADO									
LOCALIZAÇÃO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	DEMAS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONAMENTO	PREÇO PEDIDO (R\$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO DEPRECIAÇÃO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)
A. Grpda Estada Turística do Juruá, 50, São Paulo/SP	100.000,00	1.960,00	26.672,34	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	ZF-H	19.000.000,00	0,00	1.117,65
2 Avenida Presidente Kennedy, São Paulo/SP	21.337,00	0,00	0,00	21.337,00	11.782,00	Z-12	42.000.000,00	17.344.525,73	1.155,53
3 Rua Robert Bosch, São Paulo/SP	13.000,00	0,00	0,00	13.000,00	4.350,00	ZF-H	20.000.000,00	4.939.351,63	1.156,97
4 Avenida Dr. Albert Jansen Byrington, 1279 - Osasco/SP	5.270,00	0,00	0,00	5.270,00	8.000,00	ZU-15 - Zona de Uso Exclusivamente Industrial	15.000.000,00	12.295.292,55	522,71
5 Estrada Adam, Osasco/SP	15.000,00	0,00	0,00	15.000,00	0,00	ZF-H	6.000.000,00	0,00	400,00
6 Avenida Paroquial, Osasco/SP	49.000,00	0,00	0,00	49.000,00	0,00	ZEB-1	37.000.000,00	0,00	755,10
7 Via Anhanguera, São Paulo/SP	28.295,00	0,00	0,00	28.295,00	0,00	ZF-H	28.000.000,00	0,00	988,57



AValiação

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA						
OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)
COMPARATIVOS						
1	0,85	1,00	0,83	0,95	1,00	1,29
		Menor		Melhor	Similar	Pior
2	0,85	1,00	0,85	0,90	0,95	1,38
		Similar		Melhor		Pior
3	0,85	1,00	0,80	1,00	0,95	1,29
		Similar		Menor	Melhor	Pior
4	0,85	1,06	0,72	1,38	0,95	1,38
		Pior		Menor		Melhor
5	0,85	1,06	0,82	1,38	1,06	1,50
		Pior		Menor		Pior
6	0,85	1,06	0,95	1,29	1,06	0,90
		Pior		Menor		Melhor
7	0,85	1,00	0,88	1,00	1,06	1,29
		Similar		Menor		Pior
Média					889,73	934,75



Cushman & Wakefield





AVALIAÇÃO

### 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
		Distrib. "t" Student	1,48
		Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,17
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)</b>	<b>889,73</b>	<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>934,75</b>
		<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>70.732.871,07</b>



## 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:

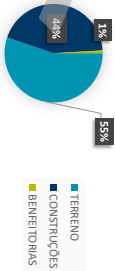


AVALIAÇÃO

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO												
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)					UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)						
GRUPE Estrada Turística do Janguiá, 50, São Paulo/SP	100.000,00					707,33						
VALOR TOTAL (R\$)												
70.732.871,07												
CONSTRUÇÕES												
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PORÇÃO IBAPE	FATOR RRN	R\$/BASE/UNID.	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	ÍNDICE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA DEPRECIAÇÃO	CUSTO NO (R\$)	CUSTO DEPRECIAÇÃO (R\$)	
Térreo	27.682,24	2,2,2 Galpão Simples, SUP.	1,27	1.415,15	1.794,41	11,00	b	60,00	1,00	0,91	49.856.897,65	46.545.813,83
Câmaras Refrigeraças	3.180,00	2,2,4 Galpão Superfrio, SUP.	1,87	1.415,15	2.249,16	11,00	b	80,00	1,00	0,94	8.394.656,52	7.893.089,24
Manuseios	2.404,05	3,1,3 Cobertura Superfrio/MÉDIA	0,49	1.415,15	667,78	11,00	b	30,00	1,00	0,77	1.653.416,40	1.277.002,27
Guarda	195,09	2,1,3,1 Escritório Médio s/ Elevador/MÉDIA	1,66	1.415,15	2.343,49	11,00	e	60,00	1,00	0,78	316.561,85	248.241,01
Cobertura de Autos	216,72	3,1,2 Cobertura Média, SUP.	0,38	1.415,15	535,21	11,00	d	20,00	1,00	0,57	100.488,80	62.122,99
Sanitário de Caminhoneiros	64,68	2,1,3,1 Escritório Médio s/ Elevador/MÉDIA	1,66	1.415,15	2.343,49	11,00	e	60,00	1,00	0,78	151.576,83	118.855,79
Manuseio - AMP (A)	206,12	1,2,3 Casa Econômica, SUP.	1,22	1.415,15	1.727,90	11,00	e	70,00	1,00	0,80	356.154,37	283.587,20
Casa de Bombas	19,50	3,1,2 Cobertura Média/MÉDIA	0,29	1.415,15	414,64	11,00	d	20,00	1,00	0,57	8.085,46	4.645,91
Bombas	55,61	3,1,2 Cobertura Média/MÉDIA	0,29	1.415,15	414,64	11,00	c	20,00	1,00	0,80	23.093,07	13.912,37
Subestação	120,40	2,1,3,1 Escritório Médio s/ Elevador/MÉDIA	1,66	1.415,15	2.343,49	11,00	c	60,00	1,00	0,80	282.156,00	232.599,89
Mezaninos	1.140,52	2,2,1 Galpão Econômica, INF.	0,82	1.415,15	733,05	11,00	e	60,00	1,00	0,78	838.035,56	655.575,41
VALOR DAS CONSTRUÇÕES										62.077.717,51	56.283.800,00	

BENEFETÓRIAS									
DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	ÍNDICE	CONSERV.	VALOR UTIL. (R\$)	% OBRA DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIAÇÃO (R\$)
Parqueamento asfáltica	m²	22.000,00	69,56	16,00	d	50,00	1,00	0,72	1.530.320,00
Rodov. de Trânsito	m²	58,83	505,56	11,00	c	50,00	1,00	0,84	29.792,65
Tanque	m²	78,54	505,56	11,00	c	50,00	1,00	0,84	39.705,68
VALOR DAS BENEFETÓRIAS								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 DE REPOSIÇÃO						1,10			
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)						140.381.000,00			
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO						3.885,00			
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\$ 140.381.000,00 (Cento e Quarenta Milhões Novecentos e Oitenta e Um Mil Reais).

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 57



## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a 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 das 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 m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>, 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%;



- 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 específicas 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.

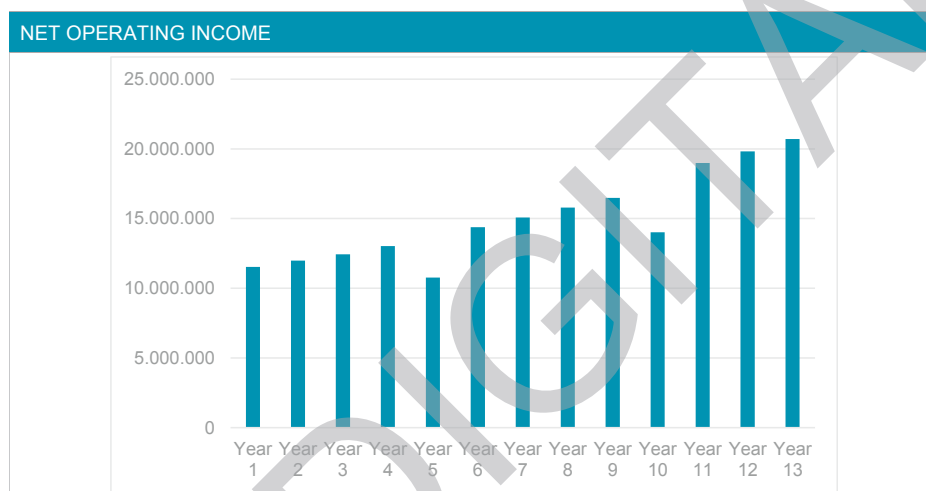


AVALIAÇÃO

## 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.



BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 62





AVALIAÇÃO

## 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



AVALIAÇÃO

## 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
<b>Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado</b>	<b>4.265,44</b>	<b>151.467.500,00</b>



## Valor de Liquidação Forçada<sup>2</sup>

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%
<b>Valor de Liquidação forçada (R\$)</b>	<b>130.399.534,28</b>

<sup>2</sup> 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".



AVALIAÇÃO

## 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<sup>2</sup> 4.265,44

#### VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 130.400.000,00

(Cento e Trinta Milhões e Quatrocentos Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 3.672,15





## 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, independentemente, 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 reedificação	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

#### 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

#### 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**



## 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>8</b>

\* 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%	
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU III</b>



## 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>7</b>

\* 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**





### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>14</b>

(\*) Somente para empreendimento nem operação

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



## 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;



- 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;



PREMISSAS E "DISCLAIMERS"

- 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.



CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

## 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**  
5DE073047E6A001

Pablo Prado  
Consultor - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**Danielly Melo**  
CEA0B900000ADE

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**William Gil**  
CE9F3EAD708A

William da Silva Gil, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**Rogério Cerreti**  
3301A1DE270541E

Rogério Cerreti, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul



ANEXOS

## Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL



ANEXOS

## Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL



ANEXOS

▪ Matricula:

**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 trinta 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 diligência à Avenida Brigadeiro Luís Antônio nº 3.142, perante mim escrevente autorizado(o), do 14º tabelionato de Notas desta Capital, compareceram partes entre si, lutas e contratadas, a saber:

como outorgante vendedora **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, sociedade regularmente constituída, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Luís Antônio nº 3.142, Jardim Paulista, CEP - 01.402-000 - São Paulo/SP, inscrita no C.N.P.J/M.F. sob nº 47.505.411/0001-55, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE 35.300.088.901, 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 288.957/18-B em sessão de 21/05/2018, ato esse, que fica arquivado nestas notas, no Classificador Eletrônico, neste ato representada nos termos do artigo 29 do seu estatuto social por seus Diretores: **PETER PAUL LORENÇO ESTERMANN**, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, portador da Cédula de Identidade RG nº 206.922.323-1 SSP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 279.185.728-53; **CHRISTOPHE JOSE HIDALGO**, francês, casado, contador, portador da cédula de identidade de estrangeiro RNE nº V-04672-X-DIREX/DFF, inscrito no CPF/MF sob o nº 214.455.098-00, eleitos nos termos da Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 27/04/2018, registrada na retenda JUCESP sob o nº 207.202/18-2 em sessão de 21/05/2018, a 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

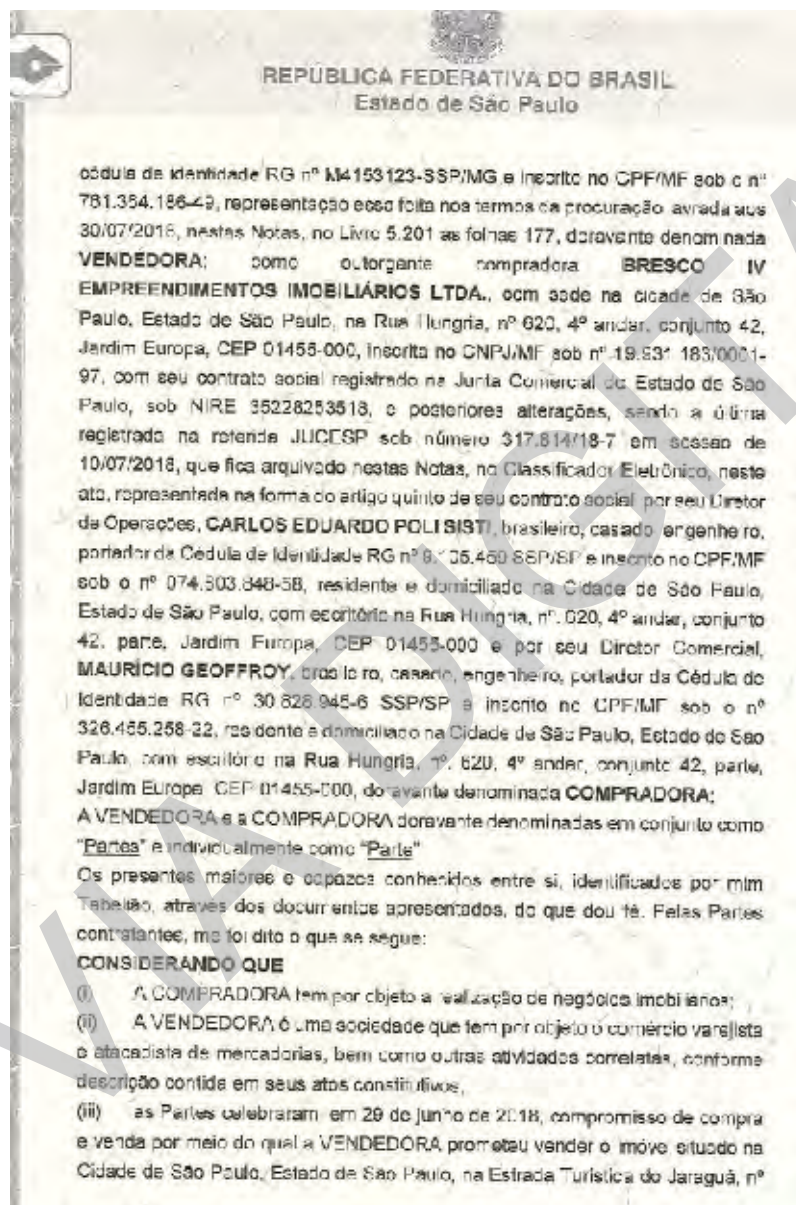
Cushman &amp; Wakefield

BRESCO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | C



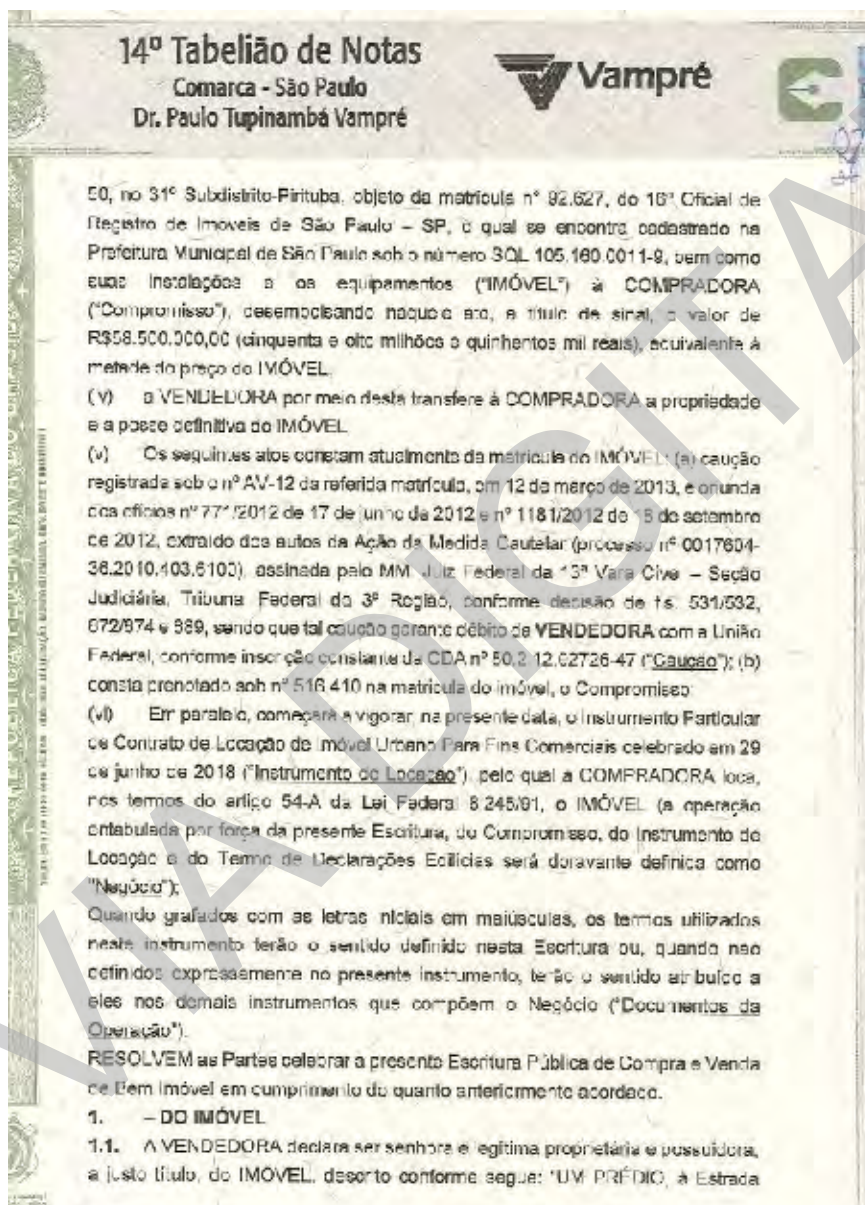


ANEXOS





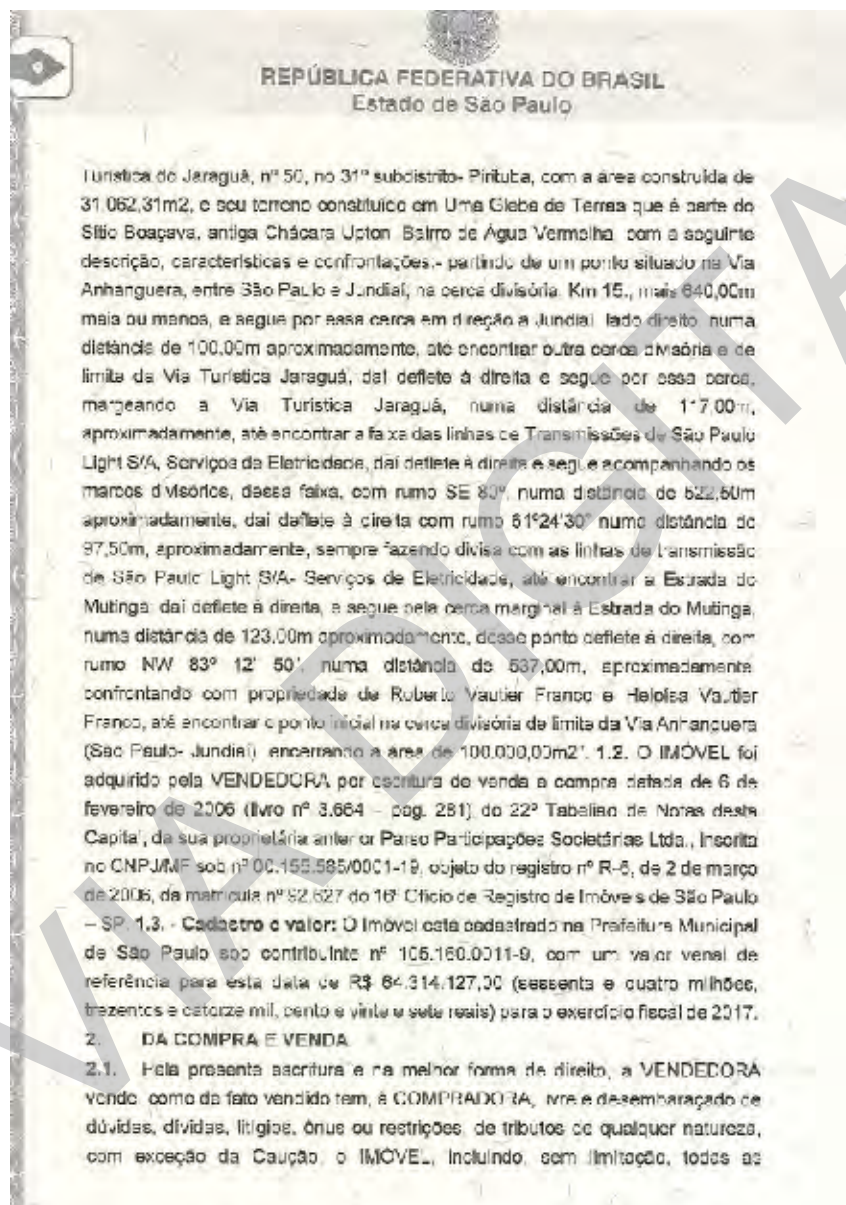
ANEXOS







ANEXOS





ANEXOS

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](http://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 assenam. (Emitida D.O.). Emolumentos: R\$26.144,48, Secretaria da Fazenda: R\$7.430,54, Ipeesp: R\$5.085,78, Registro Civil: R\$1.376,02, Tribunal de Justiça: R\$1.794,04, 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, subscrovi. Devidamente assinada pelos comparecentes, dou fé. Nada Mais. Traslada em seguida. Eu, Daniela Conceição Santiago da Silva Dias Franco, Substituta, a conferi, subscrovi e assino em público e lido.

Em testemunho \_\_\_\_\_ da verdade.

**14º TABELIÃO - VAMPRE**  
**SÃO PAULO - CAPITAL**  
**DANIELA CONCEIÇÃO SANTIAGO DA SILVA DIAS FRANCO**  
Substituta  
(Lei 8.935/94)

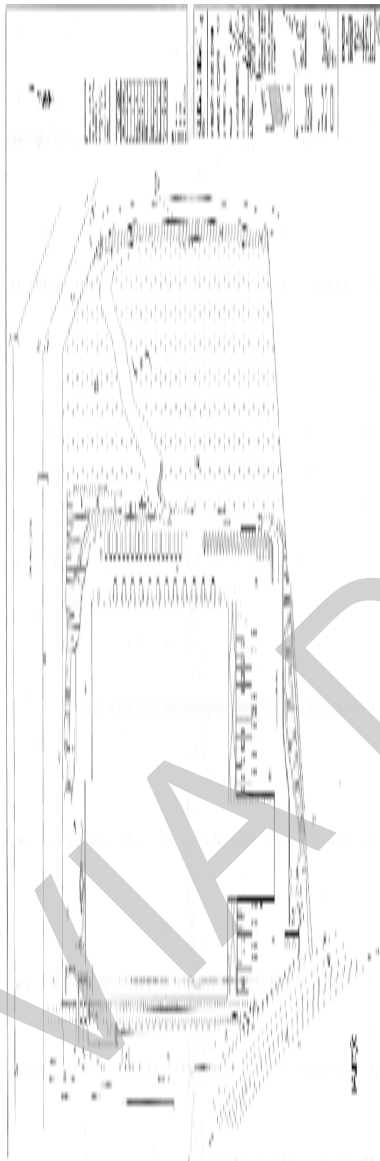
**16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - CAPITAL SP**  
O valor de custos e emolumentos no total de R\$109.658,52  
acha-se especificado no formulário anexo. (Nº 512013)  
13/08/2012

Cushman & Wakefield



ANEXOS

■ Planta:







ANEXOS

■ Quadro de áreas:

QUADRO DE ÁREAS (m <sup>2</sup> )			
PAVIMENTO	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL
TÉRREO	31 012.24	—	31 012.24
MARQUISES	—	2 404.05	2404.05
QUARITA	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



ANEXOS

Rent roll:

#	Imovel	Inquilino	Met. Base [m² x taxa aluguel]	Base (7/31/15)	Descontos	Carência	Aluguel Mensal Atual (06/1/19)	Mensual Faturado (7/31/19)	Índice Vencimento Base 15	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 - 100%	Acipõe nos primeiros 3 anos e 27 dias típico no período restante até vencimento

seg 02/09/2019 16:37



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; William Shimhei Kuba; Icaro Teixeira; ABEL SILVA/BA; Alan Constantino; Mauricio Itagiba; Danielle Melo; Rafael Fonseca; Jair Campio Junior  
You replied to this message on 04/09/2019 15:24.

William, obrigado pelo call de hoje.

Aproveitando que os laudos saíram 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 Fimmentich. Portanto, se puder esperar para alterar o G1, por favor.

Abs,  
Felipe

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO I K





ANEXOS

Planilha CAPEX



INVESTIMENTOS 2019 - IMÓVEIS BRESCO - FUNDO

06/05/2019

Item	EMPENDIMENTO	Descrição	Custo R\$	Custo Bresco	Custo Associado	STATUS	OBSERVAÇÕES
3	GPA 04						
3.2		Recomposição da estrutura da viça premolhada 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



## 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." (NBR 14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: "Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação". (NBR 14653-4:2002);
- 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. (NBR 14653-4:2002); 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. (NBR 14653-2:2011).



## 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



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://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:

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](http://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**  
3D5E73247E6A4031

Pablo Prado  
Consultor - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**Danielly Melo**  
CEA0B9E9303ADE

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**William Gil**  
DE7F3EAD708A3A

William da Silva Gil, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**Rogério Cerreti**  
3D5E73247E6A4031

Rogério Cerreti, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul



## 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 <b>Valor de Mercado para Venda</b> e o <b>Valor de Liquidação Forçada</b>
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



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
Terreno:	Testada:	150,00 (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 <i>in loco</i> 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 Dispendios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 078.098.0002-7	
Outros:	Projeto com quadro de áreas, quadro de áreas, <i>Rent Roll</i> (informações dos contratos de locação)	



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## ZONEAMENTO

Zona:	ZPI - Zona Predominantemente Industrial
Uso:	Industrial e residencial com restrição de unidades
Taxa de Ocupação:	70%
Coefficiente 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

Cushman &amp; Wakefield



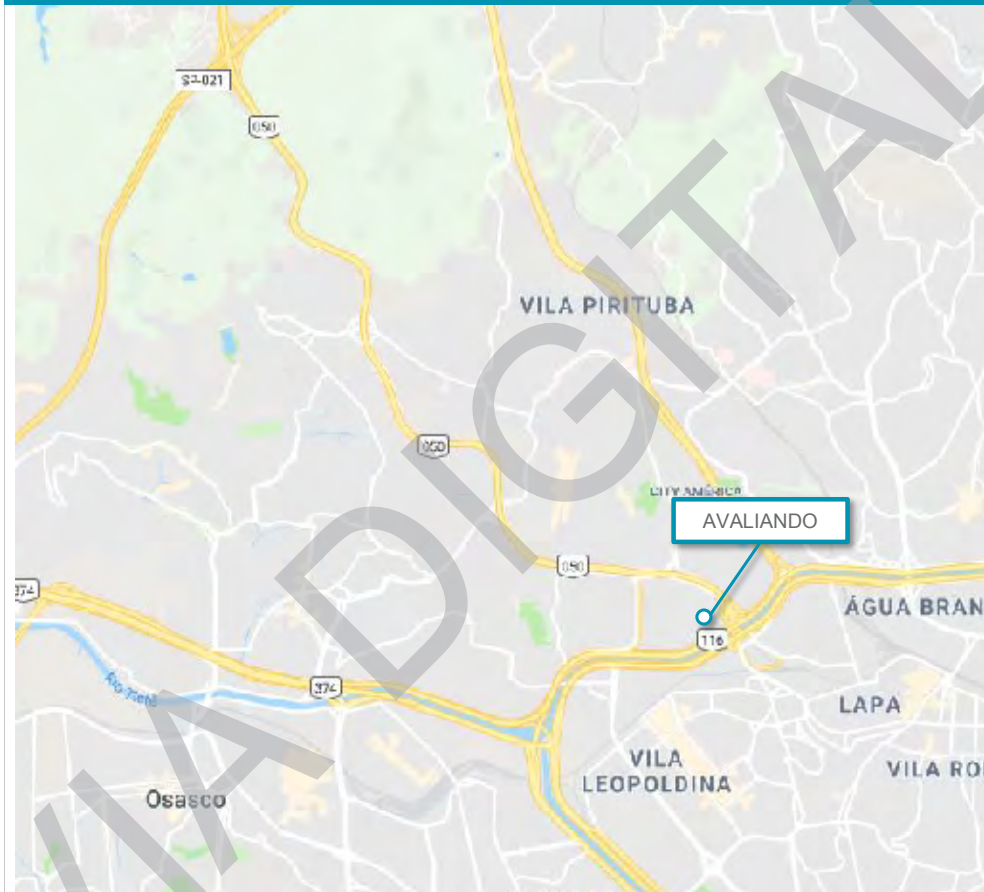
BRESKO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | V





## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield



#### ACESSO PRINCIPAL



Fonte: Cushman & Wakefield

#### DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

[Cushman & Wakefield](#)

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | VII

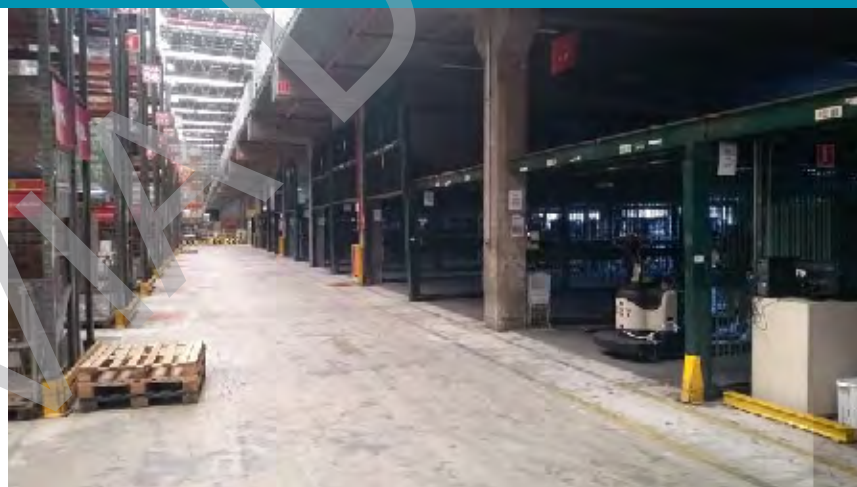


#### GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### GALPÃO COM MEZANINO



Fonte: Cushman & Wakefield

**Cushman & Wakefield**

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | VIII



#### GALPÃO – ÁREA REFRIGERADA



Fonte: Cushman & Wakefield

#### ÁREA ADMINISTRATIVA



Fonte: Cushman & Wakefield

**Cushman & Wakefield**

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | IX



## 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



ÍNDICE

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
<b>CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL</b> .....	57
<b>TAXA DE DESCONTO</b> .....	57
RESUMO DE VALORES .....	62
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....	63
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR .....	64
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	65
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS”</b> .....	70
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO</b> .....	73
<b>ANEXOS</b> .....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....	A





## 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 BRESKO - 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.



## 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 Jaguara		
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 Referência:	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 Início:	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.





### 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

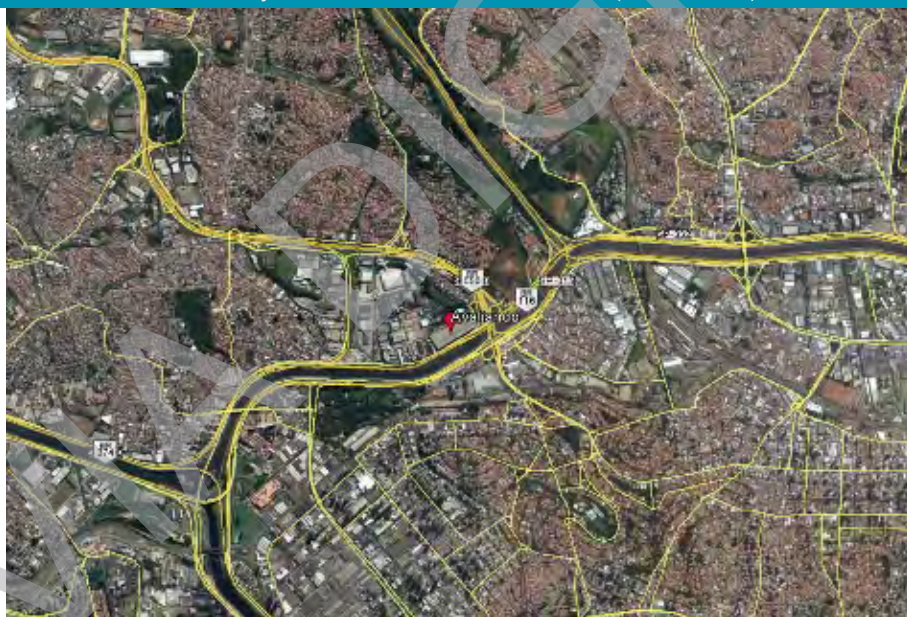
## Análise da localização

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



## 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).



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



## 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.

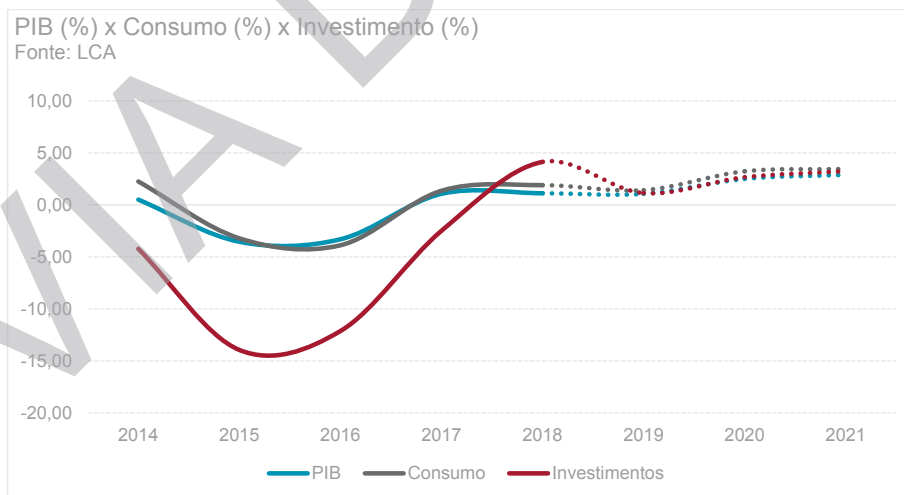
#### PIB

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%.



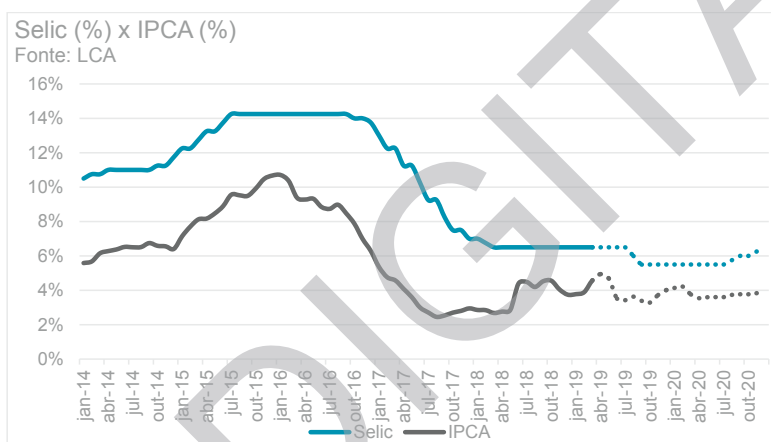


## Contas públicas

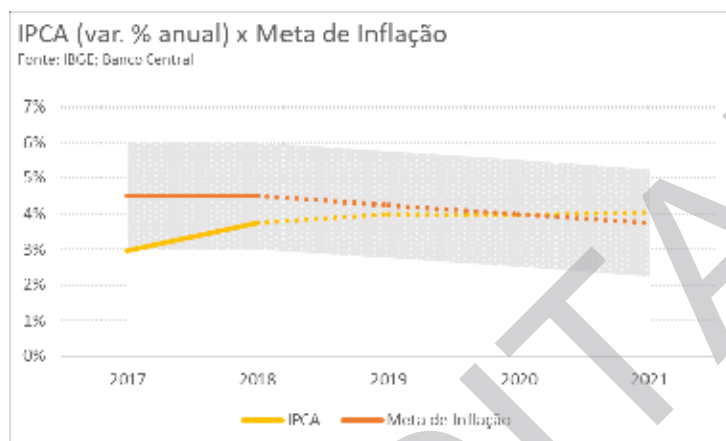
### Taxa Selic e inflação

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%.

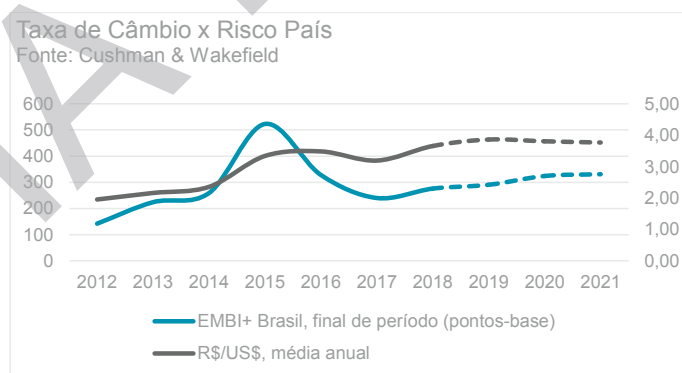


#### Câmbio e risco-país

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.

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 9

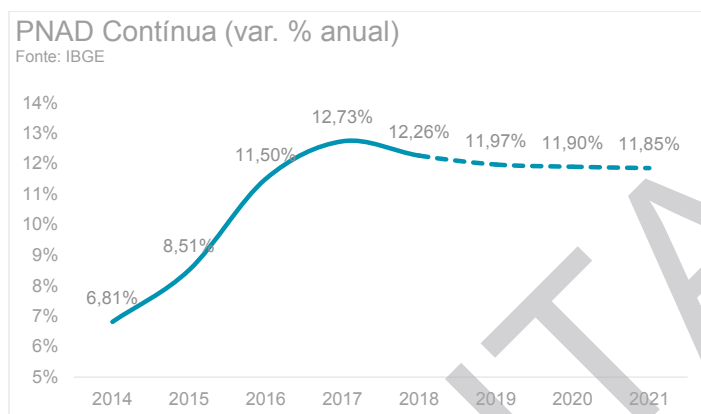


### Mercado de trabalho

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%. Porém 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.

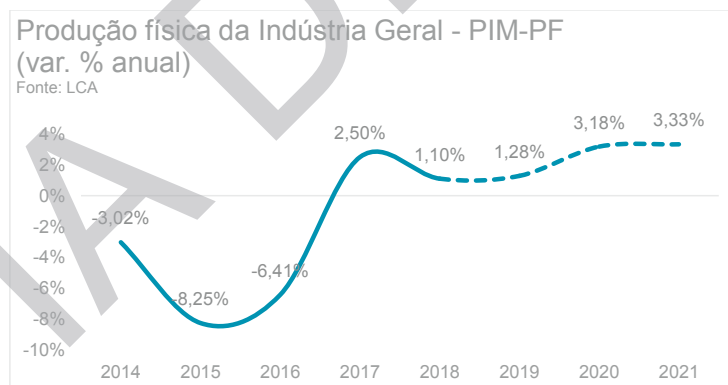




### Atividade industrial

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.





## 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

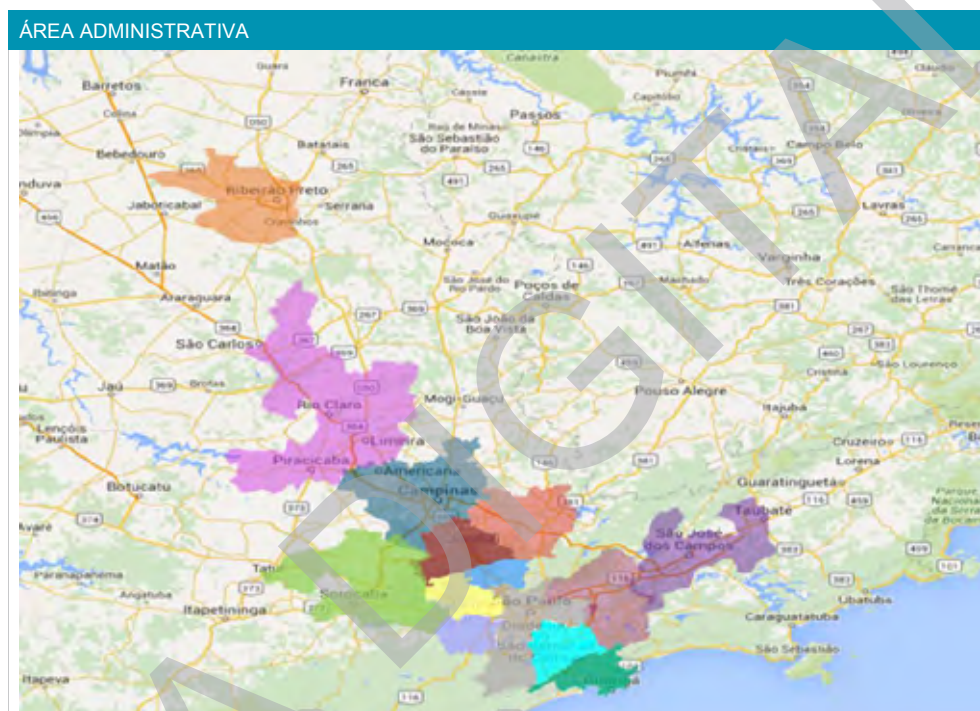
### PANORAMA GERAL

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.



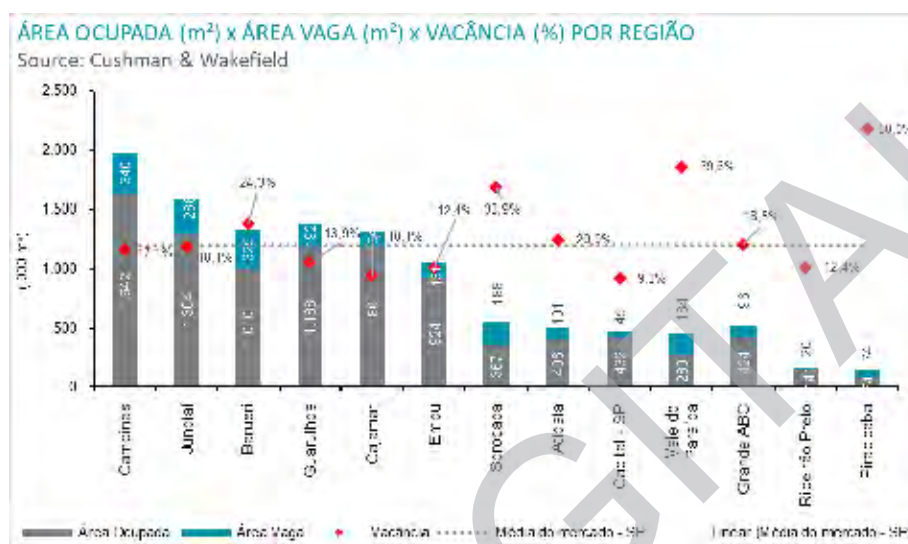
## ESTOQUE E VACÂNCIA

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:



Fonte: Cushman & Wakefield

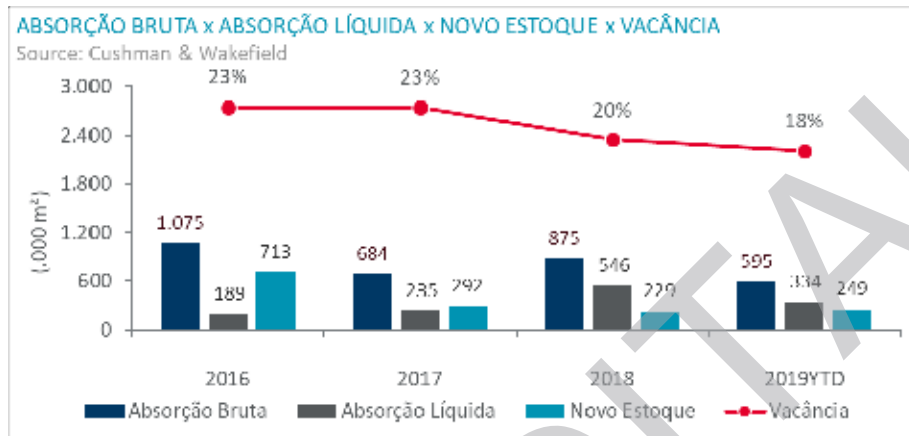
Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas pelos mesmos.



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.



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.

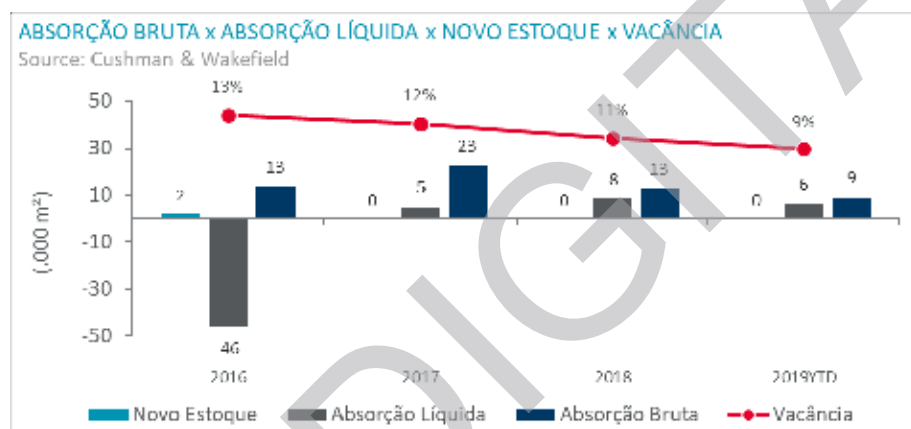
Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos, e mesmo assim, as taxas de absorção líquida continuam baixas. As empresas têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade. A absorção bruta até o segundo trimestre de 2019 foi de 595 mil m².



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

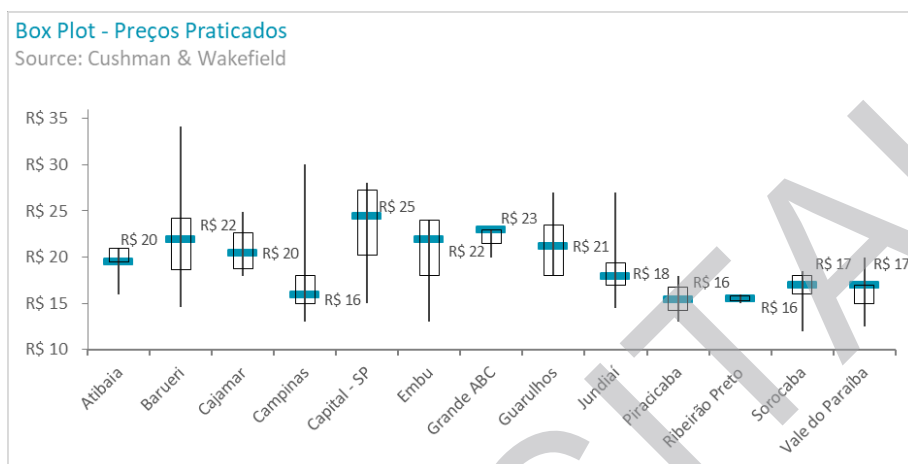
A cidade de São Paulo é o polo comercial do estado e é o submarket com maior número de habitantes (12.176.866 – 26.8% da população da unidade federativas), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) para 2018.



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 detêm 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.



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.



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/m<sup>2</sup> e R\$ 27,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 1.200,00 m<sup>2</sup> e 16.012,50 m<sup>2</sup>. 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.





## 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 evidências 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.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

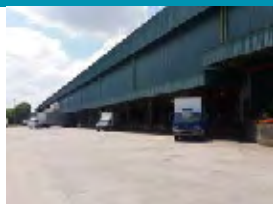


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

## 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)	

## ESCRITÓRIO



Itens	Características	Composição
Composição	Escritórios e refeitórios	
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	
<b>Principais acabamentos internos</b>		
Pisos	Vinílico	
Paredes	Pintura látex e alvenaria estrutural	
Forros	Termo acústico	



## 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	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>	<b>53.764,56</b>	

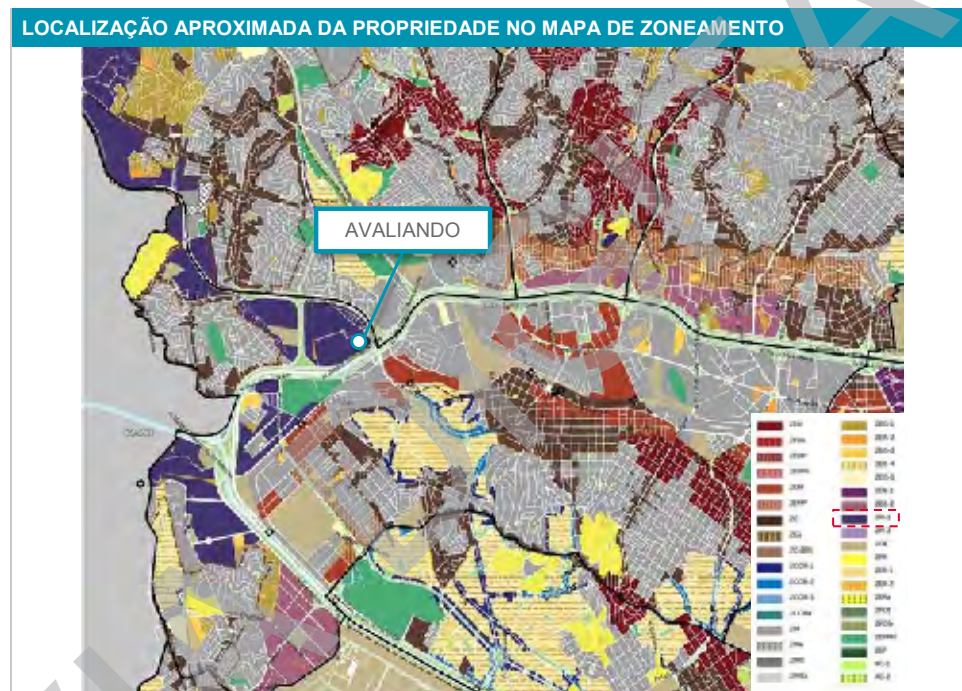
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

**OBS.:** As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

## 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**.



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.

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 24



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<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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.





## 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.





### 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.



### 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”.



## 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.



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 Dificil 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



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	<b>Muito Bom</b> - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	<b>Bom</b> - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	<b>Regular</b> - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	<b>Ruim</b> - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	<b>Muito Ruim</b> - 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:

$$Fator Área = \frac{(Área do Elemento Comparativo)^{1/4 \text{ ou } 1/8}}{Área do Avaliando}$$

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:

$$Fator Topografia = \frac{Nota da Topografia do Imóvel Avaliando}{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

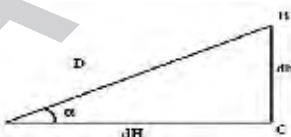
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m 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:

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$



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 ser 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:

$$Fator\ Padrão = 1 + W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

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:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.



AVALIAÇÃO

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 INDÍCES 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
	2.2 Galpão	2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		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
3. Especial	3.1 Cobertura	2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
		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)





### 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:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

#### LEGENDA

Valor Unitário	Vunt
Coefficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coefficiente Ross/Heidecke (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:



AVALIAÇÃO

## 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 obsolescimento:



AVALIAÇÃO

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 CONSTRUIDA

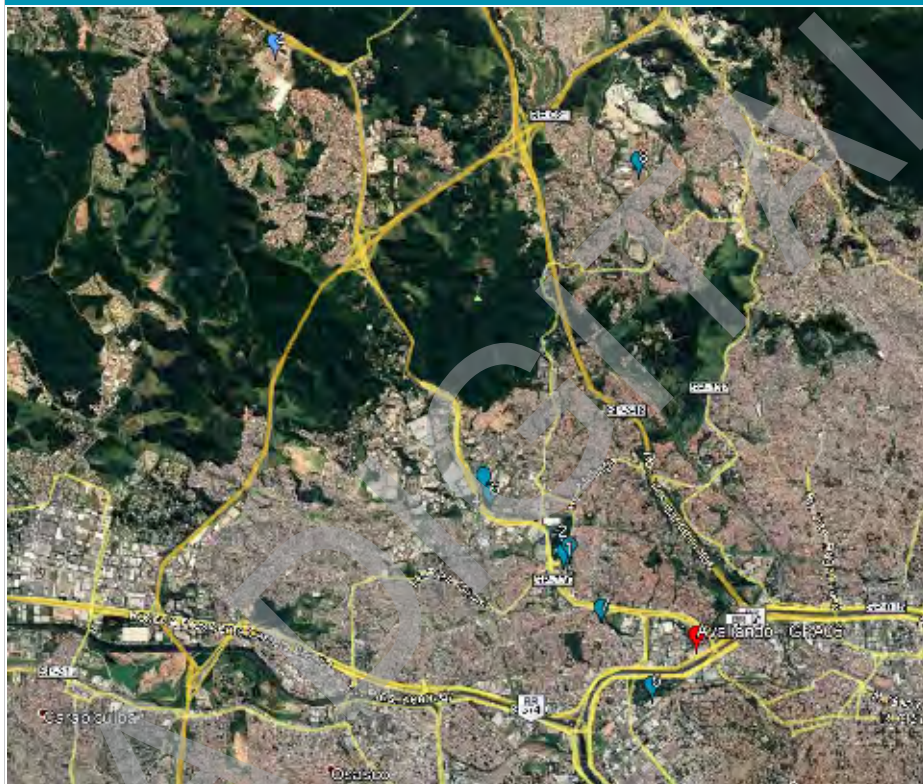
53.764,56

**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:

### Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.



AVALIAÇÃO



#### 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,88/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 26,34/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,33/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 29,36/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 3 m e capacidade do piso de 3 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

**Amostra Nº 3**

A propriedade localiza-se na Rua Pista Lateral, São Paulo/SP, distante aproximadamente 13 km do avaliando, possui 16.012,50 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 21,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 28,50/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 30,18/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6 m e capacidade do piso de 3 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 27,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 31,18/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 9 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,69/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 28,38/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior





AVALIAÇÃO



#### 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 22,88/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 31,41/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 28,95/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior





AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO MÓVEL, AVALIANDO - LOCAÇÃO

ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A. Bresco GPA, Av. Marginal Direita do Tietê, 342, São Paulo/SP	58.835,73	53.764,96	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS							
1. Rua Jerônimo Teles Júnior, São Paulo/SP	5.000,00	4.407,00	70.000,00	15,88	Imobiliária Grupo Chiariti	Lopes	(11) 3879-5800 (11) 94747-5777
2. Rua Jerônimo Teles Júnior, São Paulo/SP	3.000,00	3.000,00	55.000,00	18,33	Reinha Imóveis	Samania	(11) 4777-9800
3. Rua Pista Lateral, São Paulo/SP	650.000,00	16.012,50	336.282,50	21,00	Serdom	José Luis da Lanza	(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. EPV/L Rua Major Paladino, 128, São Paulo/SP	39.576,00	1.477,00	39.879,00	27,00	Correio	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) 94012-4898 (11) 3565-5000 (11) 98170-8000
7. Rua Dom Pedro Henrique de Orleans e Bragança, São Paulo/SP	3.000,00	2.600,00	89.500,00	22,88	Martirelli Imobiliária	Glina	(11) 99928-3555
8. Rua Saetão Valente, São Paulo/SP	0,00	12.132,00	181.990,00	15,00	Gorgaltes & Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda	Carlos	(19) 98820-0767

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 43



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALANDO - 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	-	-	
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	

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 44



AVALIAÇÃO

**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
		Distrib. "t" Student	1,41
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)</b>	<b>29,29</b>	Número de Elementos Após Saneamento	8
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,06
		<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>29,29</b>



## 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.

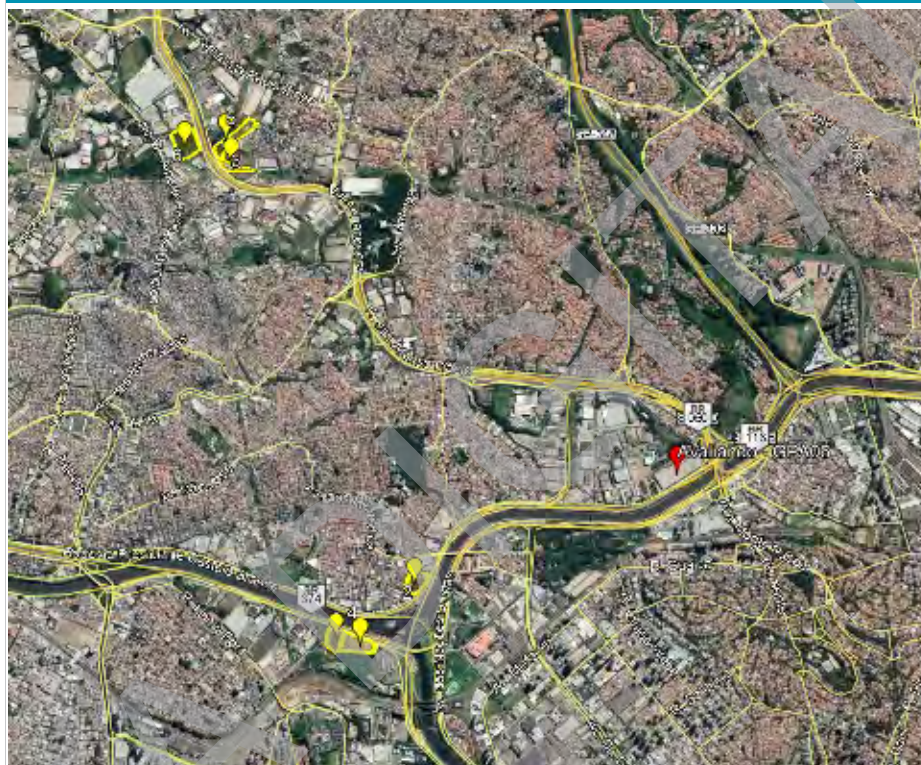
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

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
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>61.546.214,46</b>

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.

## Análise das amostras

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 910,94/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área total. A área construída é de 11.782,00 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 940,79/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior



AVALIAÇÃO

**Amostra Nº 3**

A propriedade localiza-se na Rua Robert Bosch, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 13.000,00 m<sup>2</sup> de área total. A área construída é de 4.350,00 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 923,56/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.991,95/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar





AVALIAÇÃO

**Amostra N° 5**

A propriedade localiza-se na Via Anhanguera, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1,1 km do avaliando, possui 28.295,00 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 903,10/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

**Amostra N° 6**

A propriedade localiza-se na Rua Robert Bosch, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1,2 km do avaliando, possui 42.000,00 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.551,95/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior





AValiação

Características Gerais dos Elementos Comparativos e do Imóvel Avaliado									
Logradouro	Área Total de Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Zonamento	Preço Pedido (R\$)	Valor da Construção Defreçado (R\$)	Unitário por Área Total (R\$/m²)	Informante	Contato	Telefone
A Breco GPA, Av. Margal Direita do Tite, 342, São Paulo/SP	58.835,73	53.794,56	Zp-1	-	-	-	-	-	-
Comparativos									
1 Avenida das Nações Unidas , São Paulo/SP	17.000,00	0,00	ZP-1	19.000.000,00	0,00	1.117,65	Proprietário Trevezan	Hugo Albert	(11) 98798-6977
2 Avenida Presidente Kennedy, São Paulo/SP	21.337,00	11.782,00	Z-12	42.000.000,00	17.344.525,73	1.155,33	Bamberg BrasilBrokers	Silvia	(11) 5522-8000
3 Rua Robert Bosch, São Paulo/SP	13.000,00	4.350,00	ZP-1	20.000.000,00	4.959.351,63	1.155,97	Pablo Galloes	Felipe	(11) 94012-4886
4 Rua Andress Boff, São Paulo/SP	30.000,00	0,00	ZP-1	76.479.800,00	0,00	2.549,33	Cezia Prado Imóveis Ltda	Marcelo	(11) 98170-8000
5 Via Anhanguera, São Paulo/SP	28.295,00	0,00	ZP-1	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	Z-15, Zona do Lpo Exclusivamente Industrial	63.000.000,00	0,00	1.500,00	Frangula Imóveis Pódezes	Goreli	(11) 94122-0331



AVALIAÇÃO

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			
COMPARATIVOS								
1	0,85	1,00	0,86	1,05	1,05	1,00	910,94	0,96
		Similar	Menor	Pior	Pior	Similar		
2	0,85	1,00	0,88	1,00	1,00	1,08	940,79	0,96
		Similar	Menor	Similar	Similar	Pior		
3	0,85	1,00	0,83	1,11	1,00	1,00	923,56	0,94
		Similar	Menor	Pior	Similar	Similar		
4	0,85	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1.991,95	0,92
		Similar	Menor	Similar	Similar	Similar		
5	0,85	1,00	0,91	1,11	1,05	1,00	903,10	1,07
		Similar	Menor	Pior	Pior	Similar		
6	0,85	1,00	0,92	1,11	1,11	1,08	1.551,95	1,22
		Similar	Menor	Pior	Pior	Pior		
Média						1.203,72	1.046,07	



AVALIAÇÃO

## TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 1.411,51

## HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%)	1.564,83
Limite Inferior (-30%)	842,60
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	6

## SANEAMENTO

Limite Superior	1.240,22
Limite Inferior	851,92
Intervalo de confiança	80%
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
Coefficiente (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



## 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:



AVALIAÇÃO

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

ENDEREÇO		ÁREA DE TERRENO (m²)		UNIFORMIDADE (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)																	
Brasão GFA Av. Marginal Direita do Itaipu, 342, São Paulo/SP		58.835,73		1.046,07		61.546.214,46																	
CONSTRUÇÕES		ÁREA/QUANTIDADE		FATOR RHN		R\$/BASE/UNHO		CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)		IDADE (ANOS)		CONSERV.		VIDA ÚTIL (ANOS)		% OBRA		DEPRECIAÇÃO		CUSTO NOVO (R\$)		CUSTO DEPRECIAÇÃO (R\$)	
Gabinho	31.710,35	2,2.3. Gabinete Medial, INF.	1,27	1.415,15	1.535,83	16,00	16,00	16,00	1,00	0,89	61.388.955,67	54.406.446,87											
Gabinho - mezanino	8.531,14	2,1.1. Escritório	0,60	1.415,15	840,09	16,00	16,00	16,00	1,00	0,87	6.895.716,85	6.895.716,85											
Câmara flutuante	3.571,88	2,2.4. Gabinete Superfície	1,67	1.415,15	2.648,18	16,00	16,00	16,00	1,00	0,89	9.462.494,48	8.895.716,85											
Escritório	468,79	2,1.1. Escritório	0,60	1.415,15	840,09	16,00	16,00	16,00	1,00	0,87	389.554,00	339.046,03											
Escritório - mezanino	2.388,11	2,1.1. Escritório	0,60	1.415,15	840,09	16,00	16,00	16,00	1,00	0,87	2.027.220,32	1.764.814,41											
Equipamentos	553,41	2,2.2. Gabinete Simples, SUP.	1,27	1.415,15	1.794,41	16,00	16,00	16,00	1,00	0,85	993.044,55	842.234,54											
Equipamentos - mezanino	107,91	2,1.1. Escritório	0,60	1.415,15	840,09	16,00	16,00	16,00	1,00	0,87	91.623,50	79.745,54											
Recepção	218,88	2,2.2. Gabinete Simples, SUP.	0,78	1.415,15	1.794,41	16,00	16,00	16,00	1,00	0,87	241.603,48	210.278,15											
Docas internas	2.131,20	2,2.2. Gabinete Simples, SUP.	1,27	1.415,15	1.794,41	16,00	16,00	16,00	1,00	0,85	3.624.406,92	3.243.609,70											
Mantele	3.292,80	3,1.1. Cobertura Simples, INF.	0,07	1.415,15	100,46	16,00	16,00	16,00	1,00	0,35	330.846,22	114.326,86											
VALOR DAS CONSTRUÇÕES																							



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	139.218.253,48
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,20
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	167.060.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	3.107,09
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	2.839,80

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).



## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a 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 das 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%;



- 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.



O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas 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.

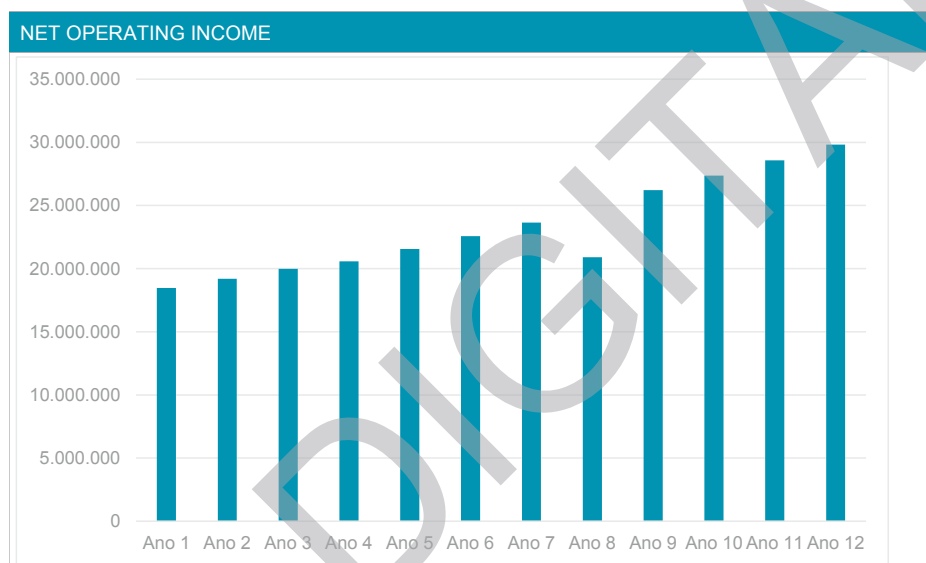




## Resultados do fluxo de caixa

### 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.





AVALIÇÃO

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
<b>Rental Revenue</b>														
Potential Base Rent	18.612.760	18.908.089	19.269.006	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	-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	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
<b>Other Tenant Revenue</b>														
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
Potential 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
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
<b>Operating Expenses</b>														
IP/TU	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	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
<b>Leasing Costs</b>														
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%	
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	<b>232.066.088</b>													



AVALIAÇÃO

## 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

## 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

IPU:	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



AVALIAÇÃO

## 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
<b>Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado</b>	<b>4.316,38</b>	<b>232.068.000,00</b>



## Valor de Liquidação Forçada<sup>2</sup>

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%
<b>Valor de Liquidação forçada (R\$)</b>	<b>191.791.808,26</b>

<sup>2</sup> 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".



AVALIAÇÃO

## 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 3.567,26





## 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, independentemente, 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 reedificação	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



AVALIAÇÃO

### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

#### 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>





AVALIAÇÃO

## 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>8</b>

\* 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



## 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>7</b>

\* 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU I</b>

### 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%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU III</b>



### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>14</b>

(\*) Somente para empreendimento nem operação

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



## 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;



- 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;



PREMISSAS E "DISCLAIMERS"

- 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.



## 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**  
5DE073047E6A001

Pablo Prado  
Consultor - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**Danielly Melo**  
CEA0B9D0604DE

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**William Gil**  
DE9F5EAD7001A

William da Silva Gil, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**Rogério Cerreti**  
3301A11E277541F

Rogério Cerreti, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor, Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul



ANEXOS

## Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL





ANEXOS

## Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL



ANEXOS

- 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 - FIL. ADMINISTRADOR: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

**VALOR DA VENDA: R\$ 81.000.000,00.**

SAIBAM quantos esta pública escritura vierem, 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 se chamado vim, perante mim Escrevente Autorizado do 14º Tabelião de Notas, compareceram partes entre si, justas e contratadas, e 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 47.605.411/0001-58, neste ato representada com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), sob NIRE 35.800.089.901 com seu Estatuto Social consolidado nos termos da Ata de Assembleia Geral Extraordinária.

1

Rua André Bello, 64 - CEP 05-410-010 - São Paulo  
Fone: (11) 3065-4300 - Fax: (11) 3065-0742  
www.vampre.com.br



ANEXOS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

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, comerciante, 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 2016, 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,



ANEXOS



(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 31º*



ANEXOS

- 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.**

**VALOR DA VENDA: R\$ 95.000.000,00.**

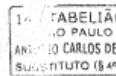
**16ª OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS**  
Prenotação Nº **487.650**  
Data: **21/JANEIRO/2017**  
Validade: **31/JANEIRO/2017**

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 labrudi 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 Gonzalez**, 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 30.986.080-5 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.



ANEXOS

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 20.748.515/0001-81, 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, 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 170.842.688-47, 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 Jaguarã, objeto das matrículas nº 104.767 e 104.768, do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São





ANEXOS



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 31.700,77m<sup>2</sup> (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 Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, onde se encontra assim descrito: UM ARMAZÉM identificado pelo N° 41 (numeração interna e particular) situado no Rua Irineu Jose Bordon s/n° 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



ANEXOS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

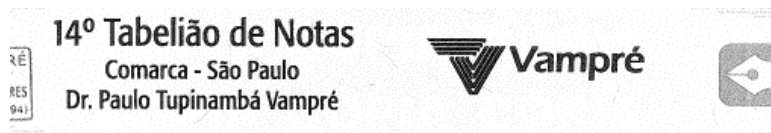
142 TABELIÃO  
SÃO PAULO -  
ANTONIO CARLOS DE  
SILVA TITULO 154º

5.908,00m<sup>2</sup>, 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 78,42m pelo alinhamento da Rua Irineu José Bordon, até o ponto B2. Deflete a direita formando ângulo interno de 90°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 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 nº 46.778 do 16º 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 nº 215 da Rua Irineu José Bordon, pertencente ao Banco do Brasil S/A., até o ponto B1, formando com o segmento inicial ângulo interno de 164°53'36", encerrando em tais divisas a área de 31.700,77m<sup>2</sup>. **B) Terceira Área:** localizada no Município de São Paulo, com área registrada de terreno de 8.702,36m<sup>2</sup> (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 Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, onde se encontra assim descrito: 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 ângulo interno de 131°53'38" entre o segmento anterior e a corda da





ANEXOS



curva A2-A3. Deflete a direita e segue 105,44m em curva (ângulo 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 ângulo 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 ângulo 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 número e para a Avenida Marginal Direta do Rio Tiete sob nº 432, pertencente a Refinações de Milho Brasil Ltda, até o ponto A5. Deflete, a direita, formando ângulo interno de 90°00'00" e segue 66,59m, até o ponto A1, formando com o segmento inicial ângulo interno de 111°10'42", encerrando tais divisas a área de 8.702,36m<sup>2</sup>. 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



ANEXOS

16°RI 00487650

**16°** 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 104.767 ficha 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 dependências, com a área construída 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 78,42m pelo alinhamento da Rua Irineu José Bordon, até o ponto B2. Deflete a direita formando ângulo 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 ângulo 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 matrícula -  
(CONTINUA NO VERSO)



ANEXOS

matrícula	ficha
104.767	3
verso	

averbação nº 10, nesta matrícula.- São Paulo, 05 de janeiro de 2017.-  
Escrivente Autorizada, *[assinatura]* (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. -  
Escrivente Substituta, *[assinatura]* (Dora Maria de Oliveira Penna).

<b>16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 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 <i>[assinatura]</i>	<b>16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 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 Escriventes Substitutos SANDRA MARIA BENICHIO LILIAN LOSS DE O. HORTENCIO Escriventes Autorizados
--	--



ANEXOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula	ficha
104.768	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 remanecente 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 60.441.573/0001-82.

**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*  
(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-fs.269) do 6º Tabelião de Notas desta Capital, a proprietária REFINAÇÕES DE MILHO BRASIL LTDA., já qualificada, a qual apre- - -  
(CONTINUA NO VERSO)



ANEXOS

matricula	ficha
104.768	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* (Dora Maria de Oliveira Penna).

---

<b>16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 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 <i>[Assinatura]</i>	<b>16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 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 BENICHO LILYAN LOSS DE O. HORTENCIO Escreventes Autorizados
--	--





ANEXOS

■ IPTU (1 de 10):


**PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO**  
 SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
 IMPOSTOS - SEGUIMOS VIA SIMPLIFICADO

RECIBO

<b>INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL</b>		PREST.01		2019	
VALOR DEBÍTO		162.644,28		07/09/2019-7	
CÓDIGO DE BARRAS		111		01	
DATA DE VENCIMENTO		09/02/2019			
VALOR DEBÍTO		162.644,28		09/02/2019	

22801115833  
 018900010500 442057011902 209230017173 003300199903

IPTU  
DOCUMENTO SIMPLIFICADO


**PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO**  
 DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO DO IMUNICÍPIO DE SÃO PAULO - ICMSP

RECIBO

<b>INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL</b>		IPTU		07/09/2019-7	
VALOR DEBÍTO		153.644,28		111	
CÓDIGO DE BARRAS		05/02/2019		01	
DATA DE VENCIMENTO		09/02/2019		PREST.01	
VALOR DEBÍTO		153.644,28		09/02/2019	

230017170033  
 818900010500 442057011902 209230017173 883300199903

IPTU  
DOCUMENTO SIMPLIFICADO

pagar na rede bancária autorizada e 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.

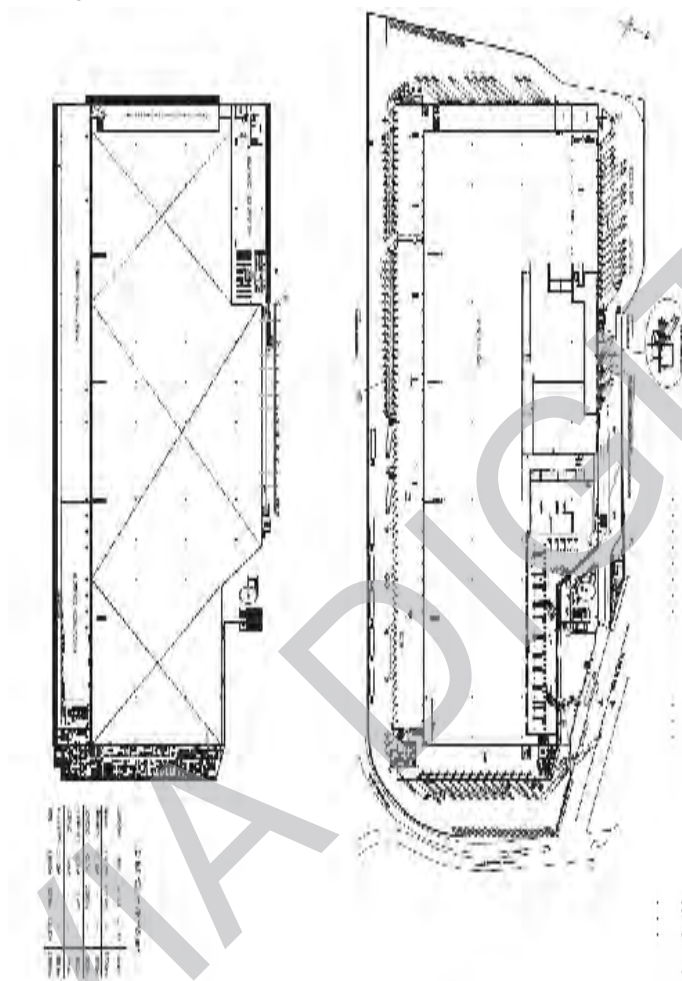
2A VIA INTERNE-06/02/2019 2019 09/02/2019 153.644,28

CONTEÚDO - CONTATOS AQUI



ANEXOS

■ Projeto:





ANEXOS

■ 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	150,79m²	2.300,11m²	—	2.046,90m²
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





ANEXOS

Rent roll:

#	Imóvel	Inquilino	Mes Base Anterior Igual Base (Jul/11)	Descontos	Catência	Aluguel Mensal Atual (Jun/19)	Aluguel Estabilizado (Jul/19)	Índice de Valorização	Mapa de Contrato
13	GPA CD06 São Paulo	GPA	1	R\$ 1.516.408,29	R\$ 0,00	n/a	R\$ 1.516.408,29	R\$ 1.550.403,79	ml/22 100%

Planilha CAPEX:



INVESTIMENTOS 2019 - IMÓVEIS BRESCO - FUNDO

06/06/2019

Item	EMPENDIMENTO	Descrição	Custo R\$	Custo Breco	Custo Associado	STATUS	OBSERVAÇÕES
2	GPA 06	Revisão da cobertura (calhas e rufos)	300.000,00				
2.1							

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



## 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.” (NBR 14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR 14653-4:2002);
- 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. (NBR 14653-4:2002); 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. (NBR 14653-2:2011).



## 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



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://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:

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](http://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  
7231A9E2D06A2D

Raissa Guimarães  
Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
Danielly Melo  
CEA0B8E0C04DE

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
William da Silva Gijl  
CEA73EAD70B3A

William da Silva Gijl, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
Rogério Cerreti  
35D1A11E277D41E

Rogério Cerreti, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul



## 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 <b>Valor de Mercado para Venda</b> e o <b>Valor de Liquidação Forçada</b>
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



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## 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 fornecidas 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 Dispendios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 04.06.001.2000.001
Outros:	Projeto de implantação, quadro de áreas, <i>Rent Roll</i> (informações dos contratos de locação)

## ZONEAMENTO

Zona:	SI-2 - Setor Industrial 2 (Itupeva)
Uso:	Industrial
Taxa de Ocupação:	0,63
Coefficiente de aproveitamento:	Básico: 1,5 vezes a área de terreno Máximo: 2,0 vezes a área de terreno



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## 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.

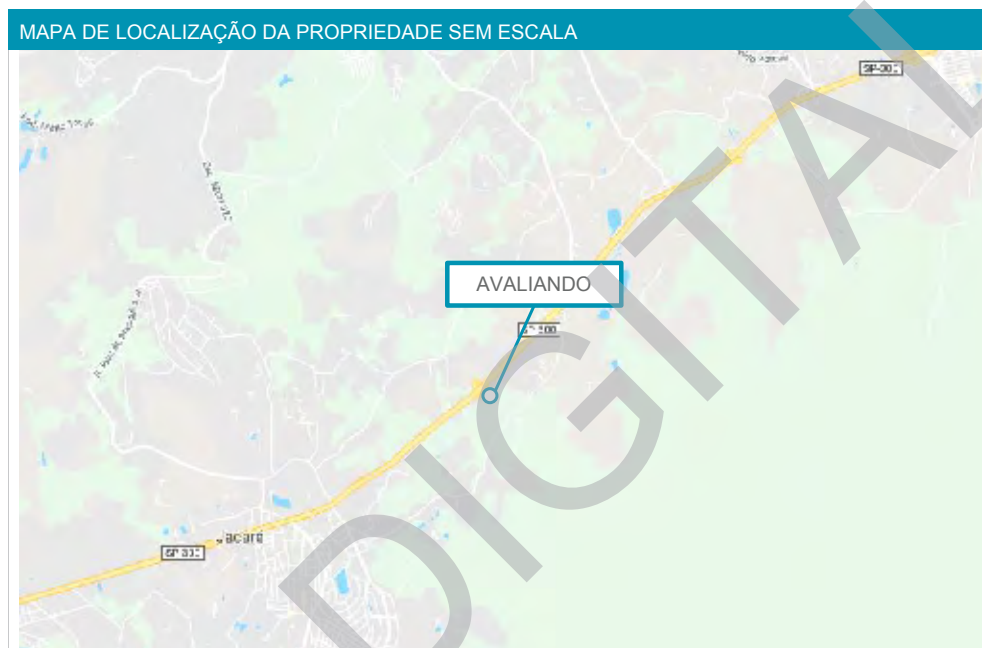
## CONCLUSÃO DE VALORES

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





## Mapa e fotos da propriedade em estudo



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO VEÍCULOS



Fonte: Cushman & Wakefield

**Cushman & Wakefield**

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO | VII



GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO

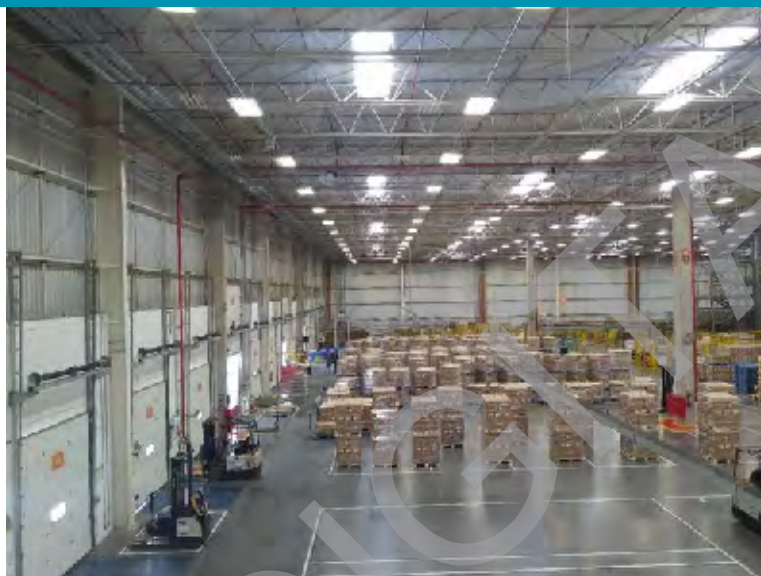


Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

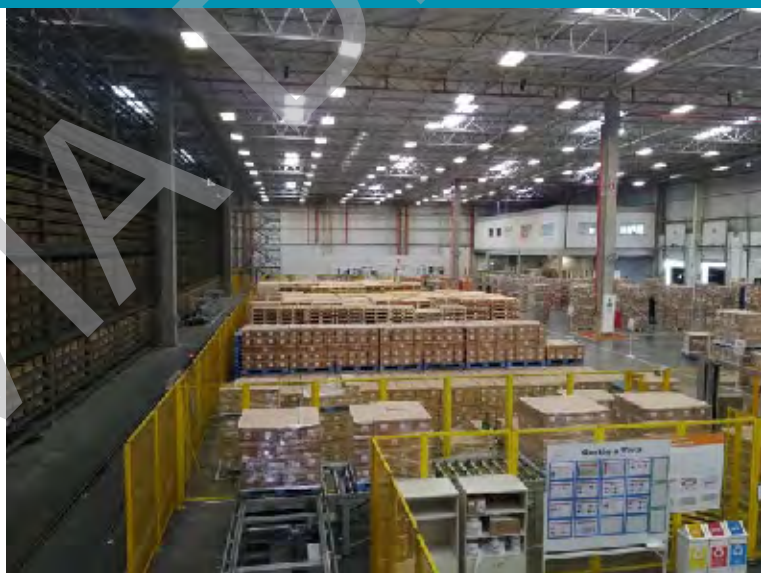
BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO | VIII

DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

ARMAZENAGEM



Fonte: Cushman & Wakefield

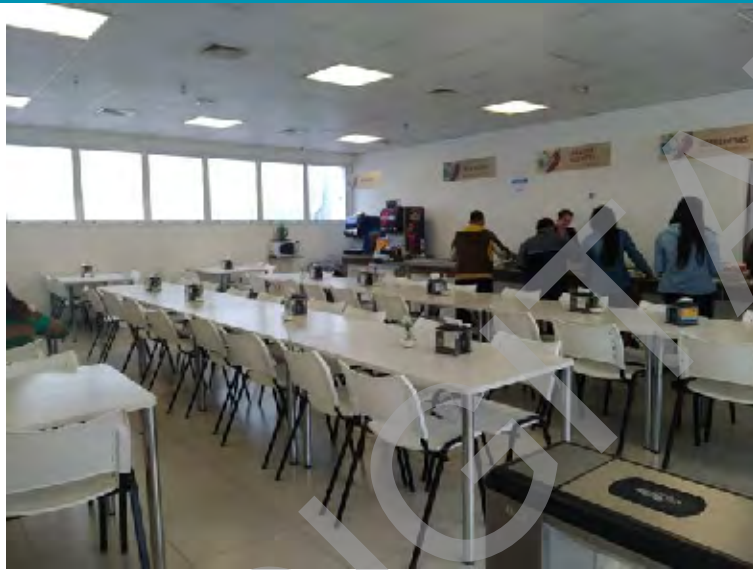
**Cushman & Wakefield**

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO | IX





#### REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### COPA



Fonte: Cushman & Wakefield

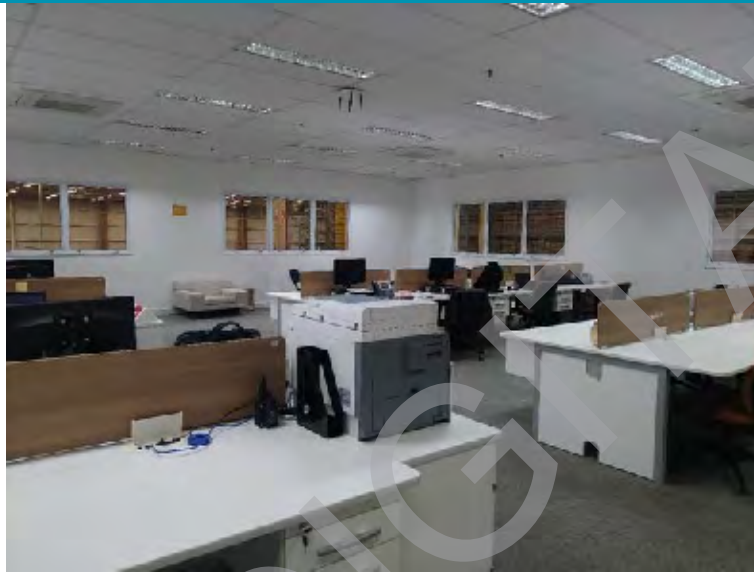
**Cushman & Wakefield**

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO | X



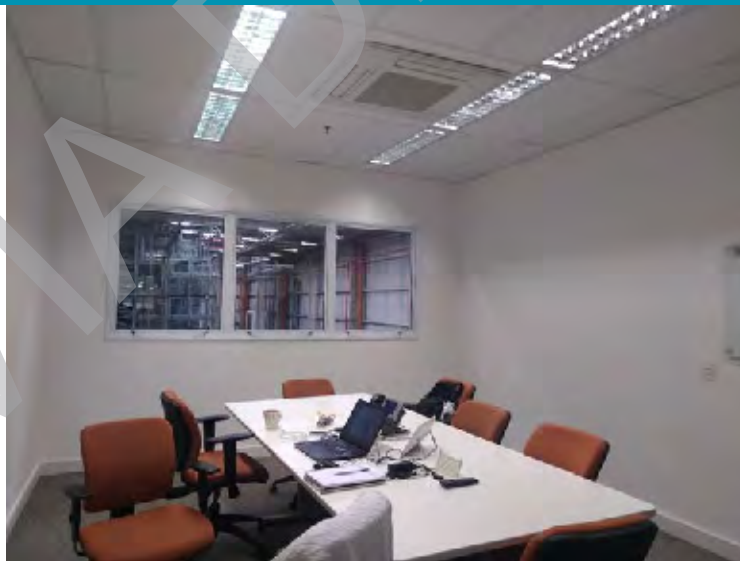
RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

OFFICE



Fonte: Cushman & Wakefield

SALA DE REUNIÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO | XI



## 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



QUADRO DE ÁREAS .....	22
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO.....	22
ZONEAMENTO.....	23
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	24
<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>25</b>
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
<b>CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL.....</b>	<b>56</b>
TAXA DE DESCONTO .....	56
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....	61
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	62
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	63
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>	<b>68</b>
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>71</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>A</b>
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....	A





## 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 único 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.



## 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 IMOBILIÁRIOS 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 Referência:	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.

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 2



## 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

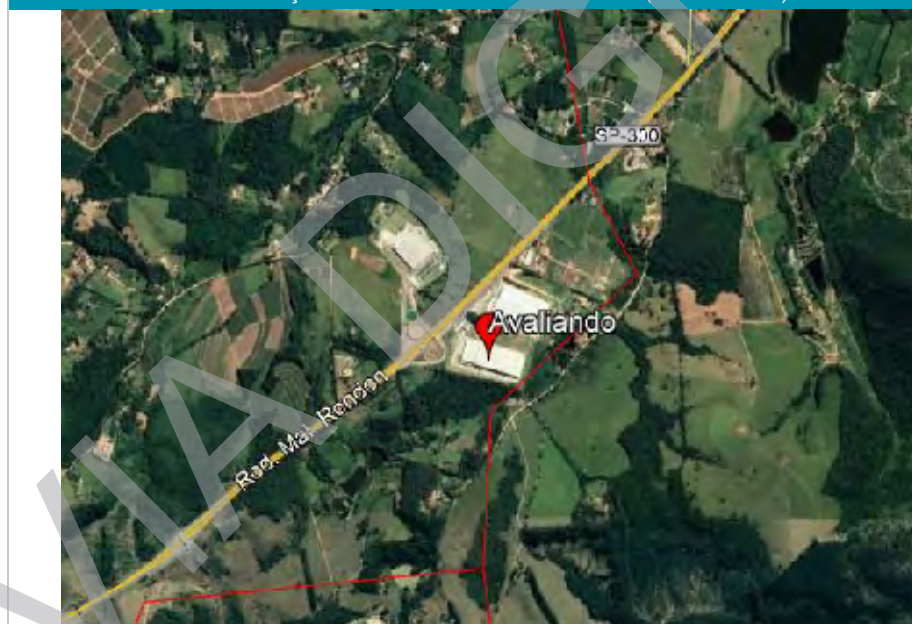
## Análise da localização

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



## 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.



## Conclusão

A região onde encontra-se o avaliando é beneficiada pela presença da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, tornando-se um ponto logicamente 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



## 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.

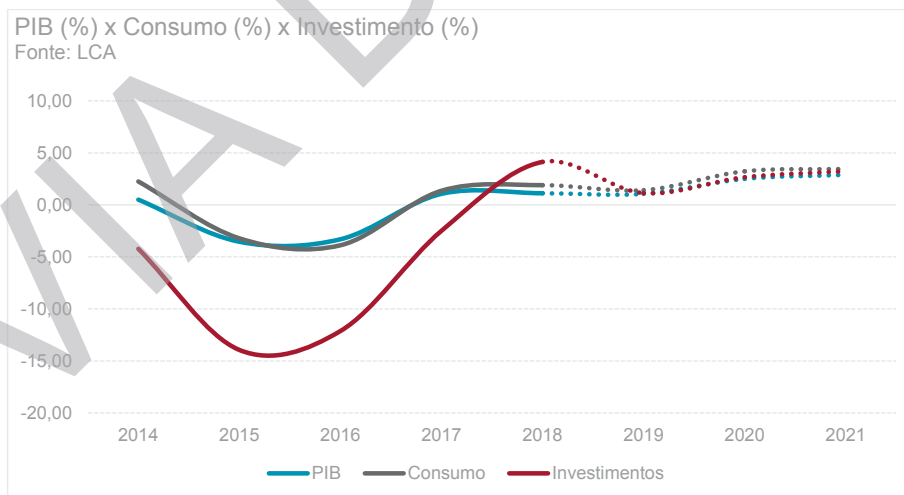
#### PIB

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%.



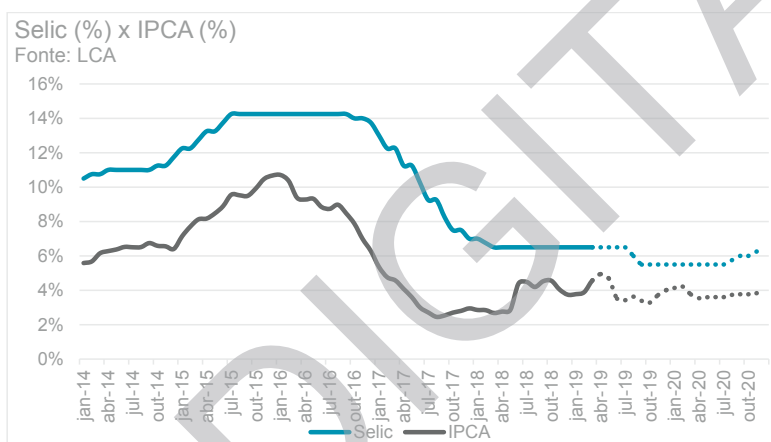


## Contas públicas

### Taxa Selic e inflação

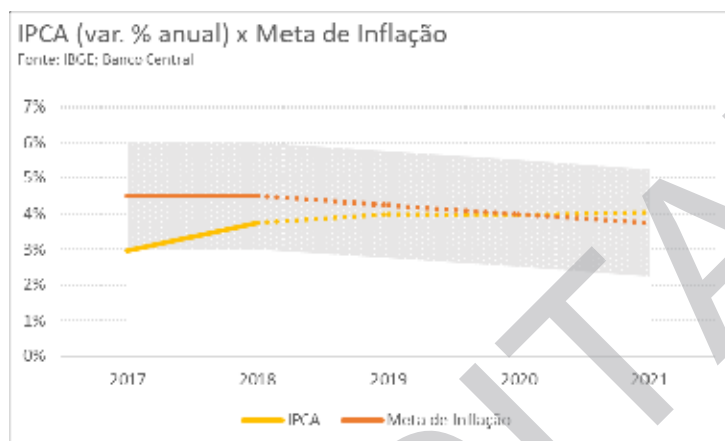
O Copom iniciou uma política de redução da taxa Selic ao longo de 2017 e 2018, até atingir o patamar de 6,5% a.a. no final de 2018 - o menor nível da taxa de juros de todos os tempos. Esta taxa continuou a mesma até o fim de março.

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%.



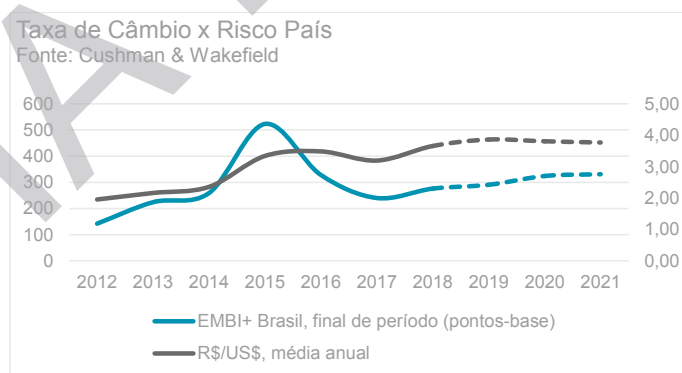


#### Câmbio e risco-país

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.

Cushman & Wakefield

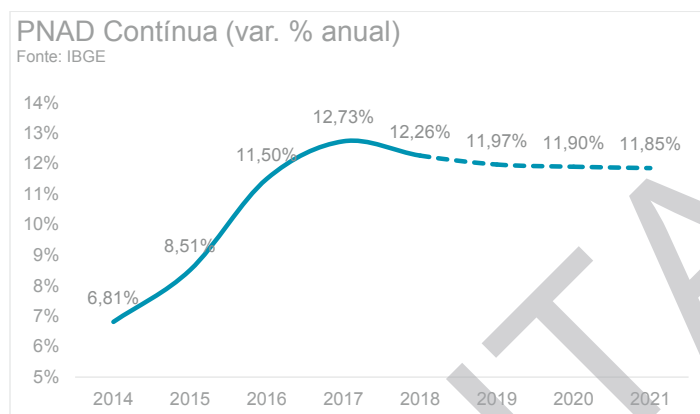
BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 9



### 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%. Porém 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.

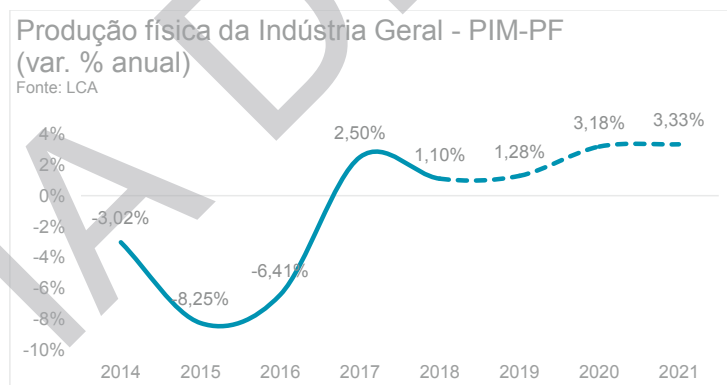
Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.



### 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.





## 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 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

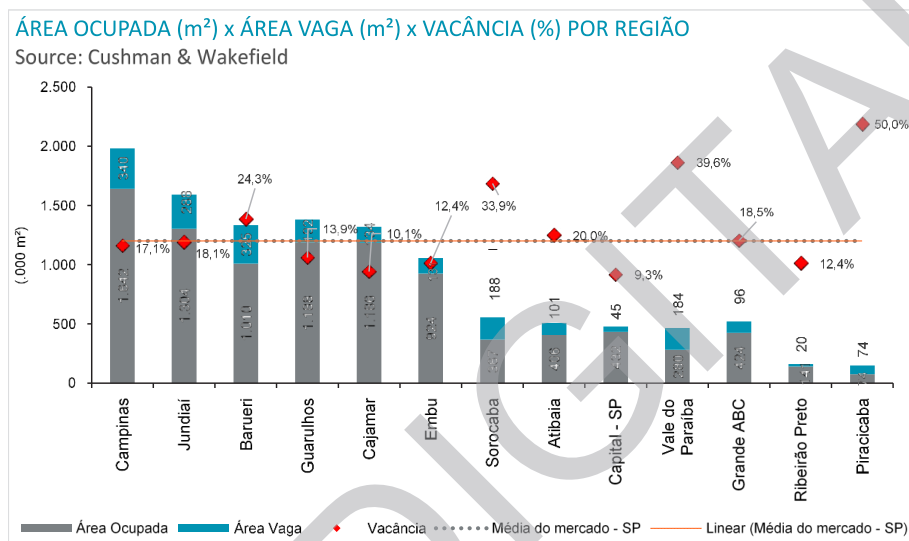
A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

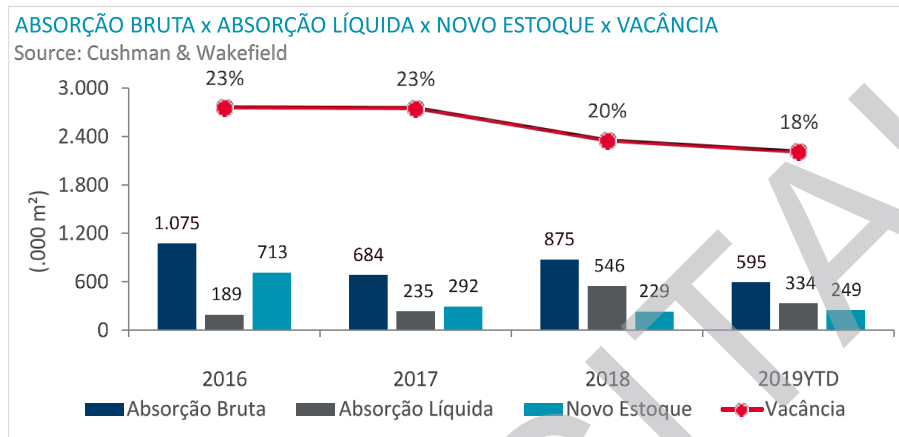
Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas pelos mesmos.



No segundo trimestre de 2019, o mercado paulista registrou 11.496.776 m<sup>2</sup> construídos de condomínios logísticos. Jundiaí possui o segundo maior estoque (1.592.042 m<sup>2</sup> - 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.



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

Cushman &amp; Wakefield

BRESKO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 15



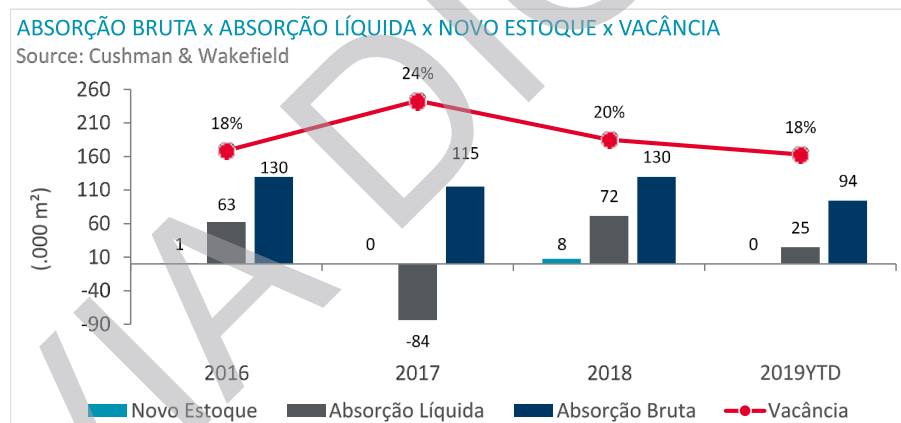
caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

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 Geografia 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

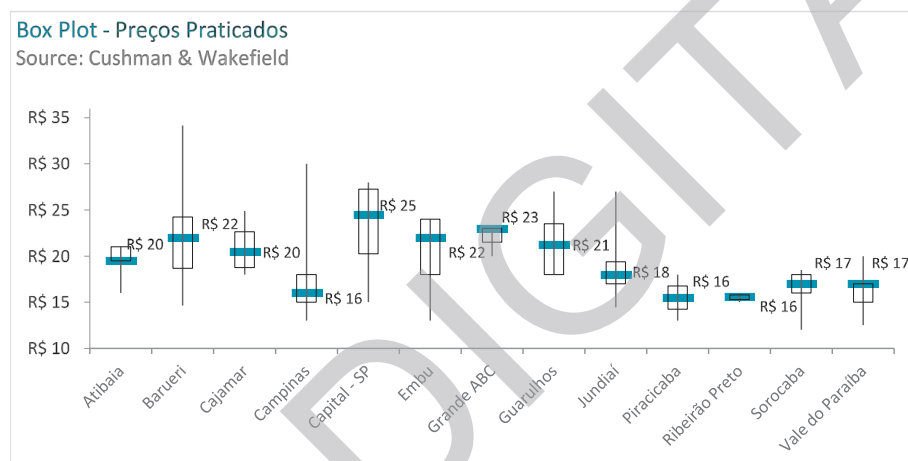




registrada nenhuma nova entrega, porém as absorções se mantiveram positivas, gerando uma queda na taxa de vacância de 1,5 p.p., alcançando os 18,1% e voltando a atingir uma taxa abaixo do mercado como em 2016.

## 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.



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/m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 49.281,26 m<sup>2</sup> e 223.000,00 m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup> até R\$ 27,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 944,00 m<sup>2</sup> e 24.985,42 m<sup>2</sup>. 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.



## 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 evidências 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.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

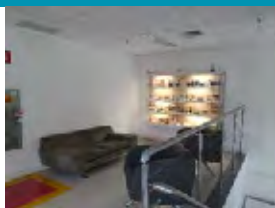


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

## Descrição das construções e benfeitorias

### Natura – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Térreo Mezanino Galpão, refeitório e áreas de apoio 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
<b>Principais acabamentos internos</b>	
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



## 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	Projeto de implantação
Mezanino galpão	395,85	
Marquise galpão	955,35	
Portaria	81,14	
Marquise portaria	306,05	
Casa de bombas	63,45	
Subestação	182,90	
GLP / LIXO	17,96	
Resíduos	42,56	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>	<b>34.749,76</b>	

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:

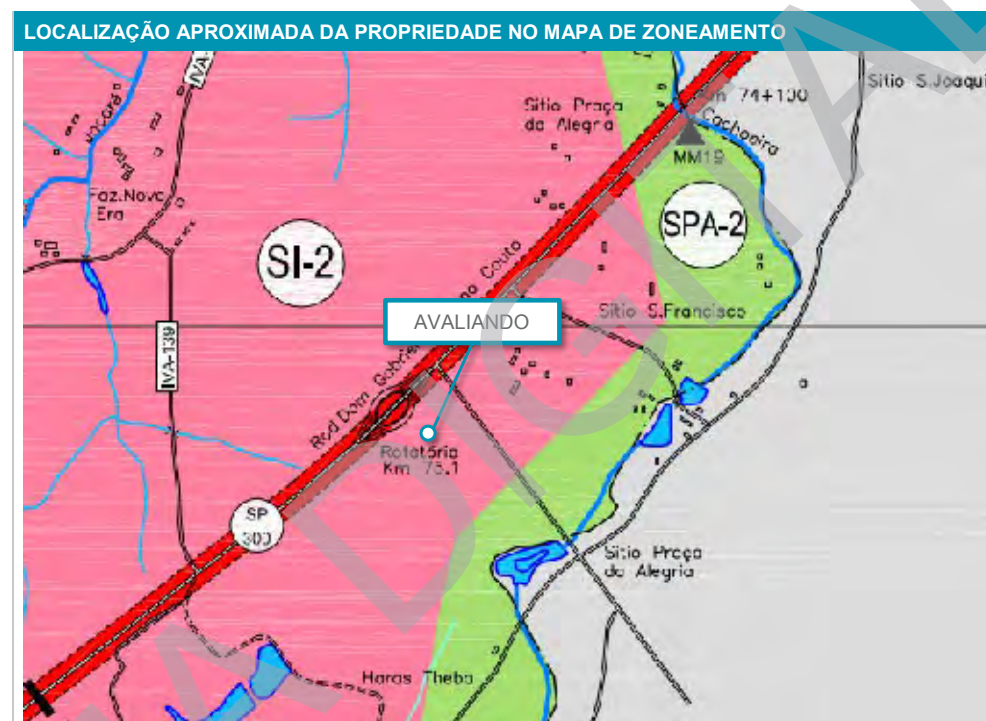
ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
Área Útil	125.577,00	1,00	125.577,00
Área de Preservação Permanente	16.680,54	0,10	1.668,05
<b>TOTAL</b>	<b>142.257,54</b>		<b>127.245,05</b>

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

## 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**.



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.



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<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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.





## 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.



### 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.



### 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”.



## 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.



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 Dificil 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



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	<b>Muito Bom</b> - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	<b>Bom</b> - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	<b>Regular</b> - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	<b>Ruim</b> - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	<b>Muito Ruim</b> - 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:

$$Fator Área = \left( \frac{Área do Elemento Comparativo}{Área do Avaliando} \right)^{1/4 \text{ ou } 1/8}$$

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:

$$\text{Fator Topografia} = \frac{\text{Nota da Topografia do Imóvel Avaliado}}{\text{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}}$$

As notas de topografia para o avaliado e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

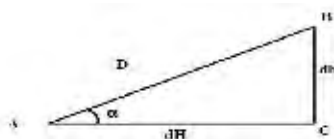
TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m 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:

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$





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 ser 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:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.





AVALIAÇÃO

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 INDÍCES 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
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
		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
	2.2 Galpão	2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		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)



### 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:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

#### LEGENDA

Valor Unitário	Vunt
Coefficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coefficiente Ross/Heidecke (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:



## 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 obsolescimento:



TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	Escritório	Econômico	70	20%
		Simple	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simple	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simple	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**:

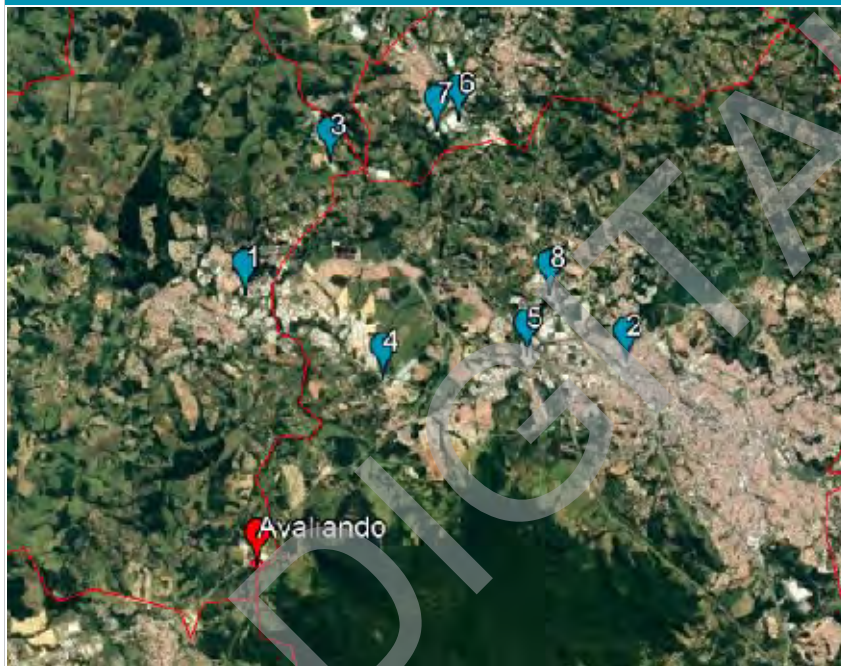
### FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO	Natura
Valor Unitário (R\$/m²)	21,97
Área CONSTRuíDA	34.749,76
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>763.309,70</b>
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>763.000,00</b>

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:

### Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.



AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 13,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 20,28/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 9 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,45/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 20,38/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,39/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 25,67/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior





AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 27,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 25,26/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 23,01/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior





AValiação



#### 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 23,40/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

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 Jundiá I localiza-se na Rodovia Kanebo, 175 - Jundiá/SP, distante aproximadamente 12 km do avaliando, possui 20.456,38 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 20,28/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 3 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



AValiação

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 Mafet Rua Antônio Mion, 275 - Itupeva/SP	944,00	12.272,00	13,00	Condomínio Industrial Mafet	Ana Carolina	(11) 4591-1151 / (11) 4582-8511
2 Eco Prime Condomínio Empresarial Avenida Osmo Rorcoleta, 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 Meroz	(11) 3709-2553
4 Bracalva Condomínio Industrial Avenida Juvenal Arentes, 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	Dairani Tavares	(11) 4191-5040
6 GLP Louveira I Avenida José Luiz Mezall, 450 - Louveira/SP	24.985,42	449.737,56	18,00	GLP	Regina Kono	(11) 99980-0221
7 GLP Louveira IV Rodovia Anhaguera, Louveira/SP	18.753,15	337.556,70	18,00	GLP	Regina Kono	(11) 99980-0221
8 GLP Jundiaí I Rodovia Kaneko, 175 - Jundiaí/SP	20.456,38	347.758,46	17,00	GLP	Regina Kono	(11) 99980-0221



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO								
OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SAANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO	
A	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	

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 43



AVALIAÇÃO

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
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)</b>	<b>21,97</b>	Número de Elementos Após Saneamento	8
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,13
		<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>21,97</b>
		<b>Valor de Mercado para Locação(R\$)</b>	<b>763.309,70</b>



## 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
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>29.403.794,59</b>

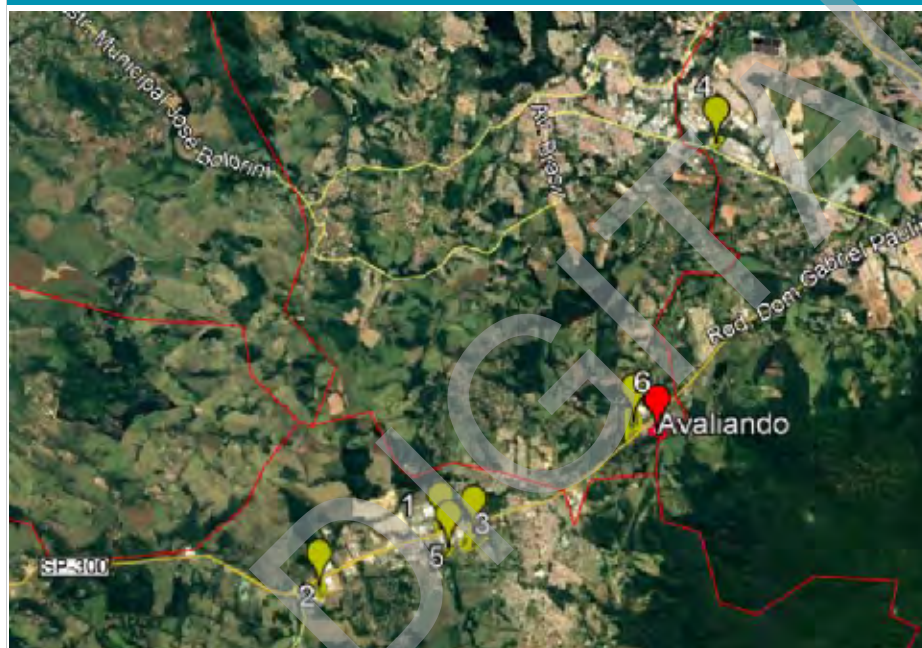
A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:



AVALIAÇÃO

## Análise das amostras

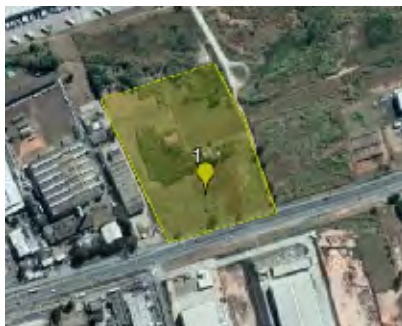
MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



AValiação



#### 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 192,58/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área total e APP de 26.205,00 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 358,25/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



**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 m<sup>2</sup> de área total, APP de 36.000,00 m<sup>2</sup> e área com restrição de uso de 44.600,00 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 206,55/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 264,41/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor





AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> de área total e APP de 14.000,00 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 202,00/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 289,86/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO													
	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE API (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO FEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Natureza jurídica Rodovia Dom Gabriel Palatino Branco Cado, km 74,5, Ilhópolis/SP	142.257,54	16.680,54	0,00	127.245,05	Sr.2 - Setor Industrial 2 (Ilhópolis)	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1	Rodovia Dom Gabriel Palatino Branco Cado / Bairro Piratelli, km 81 - Caramuru/SP	60.000,00	0,00	0,00	60.000,00	Zona de Uso Industrial 1 - Via Aracatiá	10.800.000,00	180,00	180,00	12-Jul	JJM Imóveis	Marco	(11) 4495-2090 (11) 8702-7789
2	Rodovia Dom Gabriel Palatino Branco Cado/ Bairro Piratelli, km 81 - Caramuru/SP	100.000,00	28.205,00	0,00	71.615,50	Zona de Uso Industrial 1 - Via Aracatiá	25.000.000,00	250,00	327,16	10-Jul	Exclusive Brokers	João Pedro	(11) 4805-1800
3	Rodovia Dom Gabriel Palatino Branco Cado (Estada do Oito Gordo) / Bairro Piratelli, km 80 - Caramuru/SP	223.000,00	36.000,00	0,00	186.960,00	Zona de Uso Industrial 1 - Via Aracatiá	25.000.000,00	112,11	160,16	17-Jul	Jamitil Empreendimentos	Jonah	(11) 4521-1000
4	Rodovia Dom Gabriel Palatino Branco Cado (Estada do Oito Gordo) / Bairro Piratelli, km 80 - Caramuru/SP	40.281,26	0,00	0,00	40.281,26	Zona Industrial de Desenvolvimento Residencial Urbano	19.000.000,00	395,54	395,54	12-Jul	Caio Imóveis	Mônica	(11) 4582-3392
5	Estada do Oito Gordo, sn - Caramuru/SP	55.000,00	14.000,00	0,00	42.400,00	Zona de Uso Industrial 1 - Via Cadeiras	7.600.000,00	138,18	179,25	10-Jul	Grupo XXI Xavier Imóveis	Xavier	(19) 3305-1580 (19) 8905-8939
6	Rodovia M6 Rodovia, Ilhópolis/SP	149.000,00	0,00	0,00	149.000,00	Sr.2 - Setor Industrial 2 (Ilhópolis)	41.720.000,00	280,00	280,00	11-Jul	Imobiliária D'Vivo	André	(11) 4495-2000



AValiação

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	0,91	1,10	1,05	1,13	192,58	1,19
		Similar	Menor	Pior	Pior	Pior		
2	0,90	1,00	0,94	1,10	1,05	1,13	358,25	1,22
		Similar	Menor	Pior	Pior	Pior		
3	0,90	1,00	1,04	1,10	1,11	1,13	206,55	1,38
		Similar	Maior	Pior	Pior	Pior		
4	0,90	1,06	0,89	0,80	1,11	0,90	264,41	0,76
		Pior	Menor	Melhor	Pior	Melhor		
5	0,90	1,06	0,87	1,07	1,05	1,20	202,00	1,25
		Pior	Menor	Pior	Pior	Pior		
6	0,90	1,00	1,04	1,00	1,11	1,00	289,86	1,15
		Similar	Maior	Similar	Pior	Similar		
Média						252,27	231,08	



AVALIAÇÃO

### TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 224,31

#### HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%)	327,96
Limite Inferior (-30%)	176,59
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	6

#### SANEAMENTO

Limite Superior	260,76
Limite Inferior	201,40
Intervalo de confiança	80%
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
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,19

<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)</b>	<b>252,27</b>	<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>231,08</b>
		<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>29.403.794,59</b>



## 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.

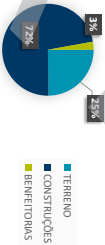
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:



AVALIAÇÃO

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO		ÁREA DE TERRENO (m²)		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)							
ENDEREÇO		142.297,34		206,69		29.402.794,99							
Natura Ilaveira Redonda Dom Gabriel Paulista Bruno Couto, Km 74,5, Ilaveira/SP													
CONSTRUÇÕES													
DESCRIÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PROJETO DA/VE	FATOR IBM	R\$/BASE/LIUNO	CUSTO/UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. (ANOS)	% OBRA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)		
Gapão	32.704,50	2.2.3 Gapão Médio, SLP	1,87	1.415,15	2.647,75	6,00	b	90,00	0,97	86.933.197,61	83.587.824,82		
Mesário gôlfo	395,95	2.1.3.2 Escritório Médio c/ Banheiro	1,84	1.415,15	2.598,22	6,00	b	60,00	1,00	1.026.503,57	980.791,25		
Marquês gôlfo	955,35	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.415,15	697,76	6,00	b	30,00	1,00	697.054,29	594.427,19		
Portaria	81,14	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Banheiro	0,97	1.415,15	1.375,53	6,00	b	70,00	1,00	111.610,16	107.183,10		
Marquês portaria	305,05	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.415,15	697,76	6,00	b	30,00	1,00	210.489,84	187.223,47		
Caixa de bombas	63,45	2.2.2 Gapão SimplesMÉDIA	1,13	1.415,15	1.592,04	6,00	b	60,00	1,00	101.015,18	96.326,13		
Solário	182,90	2.2.2 Gapão SimplesMÉDIA	1,13	1.415,15	1.592,04	6,00	b	60,00	1,00	281.184,80	277.668,34		
GLP / LIXO	17,86	2.2.2 Gapão SimplesMÉDIA	1,13	1.415,15	1.592,04	6,00	b	60,00	1,00	28.593,11	27.268,84		
Resíduos	42,80	2.2.2 Gapão SimplesMÉDIA	1,13	1.415,15	1.592,04	6,00	b	60,00	1,00	67.797,38	64.612,14		
VALOR DAS CONSTRUÇÕES										86.099.405,93	85.613.300,00		
BENEFÍCIOS													
DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA		ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO/UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. (ANOS)	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA ÚTIL	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)		
Caixa d'água	m³		78,69	505,56	6,00	b	50,00	1,00	0,93	38.771,40	38.650,23		
ETE	m³		14,00	905,56	6,00	b	50,00	1,00	0,93	7.077,84	6.591,08		
ETA	m³		4,50	905,56	6,00	b	50,00	1,00	0,93	2.275,02	2.115,35		
Área Paralelepípeda (Pavimento Intermediário) - Páio	m²		21.000,00	83,12	6,00	b	50,00	1,00	0,93	1.746.520,00	1.623.010,75		
Área Verde	m²		45.000,00	38,22	6,00	b	50,00	1,00	0,93	1.719.500,00	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 BENEFÍCIOS										3.589.099,26	3.337.161,28		
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO													
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)										118.654.255,85			
FATOR DE 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).



## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a 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 das 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: 34.844,95m<sup>2</sup>, 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%;



- 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 específicas 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.

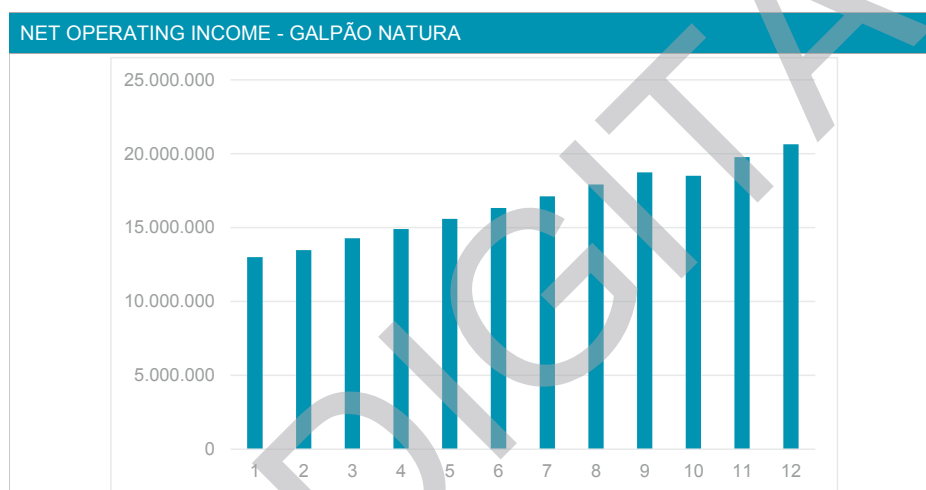


AVALIAÇÃO

## 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.





AValiação

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13				
	Jul-2020	Jul-2021	Jul-2022	Jul-2023	Jul-2024	Jul-2025	Jul-2026	Jul-2027	Jul-2028	Jul-2029	Jul-2030	Jul-2031	Jul-2032	Total			
<b>Rental Revenue</b>																	
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			
Adjusted for Tenant Vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
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	16,978,371	19,405,019	19,405,019	19,405,019	196,246,198			
CPPI 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	18,869,929	18,698,522	19,965,392	20,832,701	21,738,924	224,263,529			
<b>Other Tenant Revenue</b>																	
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			
<b>Operating Expenses</b>																	
CAPEX	355,000	373,566	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	728,566			
IFPU	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	3,201,805			
FFA	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			
<b>Leasing Costs</b>																	
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,617,085			
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	18,514,277	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	18,514,277	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																	
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%				
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	<b>165,982,457</b>																



AVALIAÇÃO

Fluxo de Caixa<sup>2</sup>

## 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 RENOVACÃO

## 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

Cushman &amp; Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 60



**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<sup>3</sup>

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%
<b>Valor de Liquidação forçada (R\$)</b>	<b>137.175.584,30</b>

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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".



AVALIAÇÃO

## 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 3.936,74





## 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, independentemente, 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 reedificação	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

#### 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



AVALIAÇÃO

## 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, independentemente, 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

Cushman &amp; Wakefield

BRESMA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 64





AVALIAÇÃO

## 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>8</b>

\* 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**



### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

#### 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**



### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>14</b>

(\*) Somente para empreendimento nem operação

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



## 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;



- 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;



PREMISSAS E "DISCLAIMERS"

- 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.



CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

## 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*  
72B1A6E2D054D9

Raissa Guimarães  
Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
*Danielly Melo*  
47E40B85D6C044DE

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
*William Gil*  
0E7F5EAD30F03A

William da Silva Gil, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
*Rogério Cerreti*  
33271A11E2771541E

Rogério Cerreti, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor, Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul



ANEXOS

## Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL







ANEXOS

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
140.212	01
	verso

**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 ITUPEVA 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 n.º 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 08.653.753/0001-08, 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, e 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, *[assinatura]* (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 feitas em 24 de outubro de 2013, **todos da matrícula n.º 102.770**, e não como constou, ficando dessa maneira retificado o registro anterior da presente matrícula. Ato isento de emolumentos. A Escrevente Autorizada, *[assinatura]* (MARIANA CARLA GROSSI).

**Av.3:-** Em 31 de janeiro de 2014.

Pelo OFÍCIO/INCRA/SR(08)GAB n.º 3468/2013, expedido aos dezessete (17) 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, *[assinatura]* (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 337.266, de um lado o credor BRC SECURITIZADORA S.A. e de outro a devedora BRES ITUPEVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificadas, de comum acordo **ADITARAM** o instrumento particular e aditivo, que derão origem a 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 anuladas ou revogadas pelo presente, as quais permanecem inalteradas e em pleno vigor. Título qualificado e digitado por Mariana de Oliveira Cirineu Ferreira. A Escrevente Autorizada, *[assinatura]* (MARIANA DE OLIVEIRA CIRINEU).

- continua na ficha n.º 02 -



ANEXOS

**CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 11.160-9**

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

matrícula **140.212** ficha **02**

Jundiaí, 20 de fevereiro de 2014

1º Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí

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 Nono 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 233, 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 (anterior e atual) JPC 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 06.135.309/0001-75 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 08.653.753/0001-08, 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 n.º 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 n.º 3.696/92. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos. A Escrevente Autorizada, (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

**Av.8:-** Em 12 de agosto de 2016.  
Pelo Habite-se n.º 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 n.º 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 34.844,95 metros quadrados de área edificada, sendo 34.055,70 metros quadrados de galpão, 387,19 metros quadrados de portaria, 76,99 metros quadrados de caixa D'Água, 63,45 metros quadrados casa de bombas, quatorze 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





ANEXOS

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

140.212

ficha

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 004452016-88888731 - 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* (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 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 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 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
JPESP:	R\$ 5,97
REG. CIVIL:	R\$ 1,62
TRIB. JUSTIÇA:	R\$ 2,11
IMP. MUNICIPAL:	R\$ 0,92
MIN. PÚBLICO:	R\$ 1,47
<b>TOTAL:</b>	<b>R\$ 51,50</b>
PROTOCOLO	Nº 802353





ANEXOS

■ Projeto de implantação



Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | G



ANEXOS

Planilha CAPEX



INVESTIMENTOS 2019 - IMÓVEIS BRESCO - FUNDO

06/05/2019

Item	EMPENDIMENTO	Descrição	Custo R\$	Custo BRESCO	Custo Associado	STATUS	OBSERVAÇÕES
6	NATURA						
6.1		Retrofit ETE - reuso	210.000,00				
6.2		Retrofit calhas e condutores	500.000,00				

Rent Roll

#	Imóvel	Mes Base Inquilino	Aniversário Igual Base (m2/11)	Descontos	Categoria	Aluguel Mensal Atual (m2/19)	Aluguel Reabilitado (m2/19)	Vencimento de Pagam.	Indice de Contrato	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	ÍPCA	Atipico

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



## 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.” (NBR 14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR 14653-4:2002);
- 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. (NBR 14653-4:2002); 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. (NBR 14653-2:2011).





## Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

**PREPARADO PARA:** BRESKO – 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



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://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 Ibiaporã, 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

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](http://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**  
3DE07242E6A403

Pablo Prado  
Consultor - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**William Gil**  
E2E735A2706A3A

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**Danielly Melo**  
CEA0B893C044FE

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**Rogério Cerreti**  
3201A11E277C541E

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul



## 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 <b>Valor de Mercado para Venda</b> e o <b>Valor de Liquidação Forçada</b> 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



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## 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 fornecidas 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 Dispendios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 07020503200020001 e nº 07020503300030001
Outros:	Planta com quadro de áreas, <i>Rent Roll</i> , quadro de progresso das obras e quadro de custo projetado de Capex



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## 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
Coefficiente 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 (*Built-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

Cushman &amp; Wakefield



BRESKO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | V

## Mapa e fotos da propriedade em estudo







VIA DE ACESSO AO AVALIANDO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO AO AVALIANDO



Fonte: Cushman & Wakefield





APOIO TRANSPORTADORES



Fonte: Cushman & Wakefield

APOIO TRANSPORTADORES



Fonte: Cushman & Wakefield

#### PORTARIA CAMINHÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

#### PORTARIA PEDESTRES



Fonte: Cushman & Wakefield



#### ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### CÉLULA DE ENTRADA E SAÍDA



Fonte: Cushman & Wakefield

REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

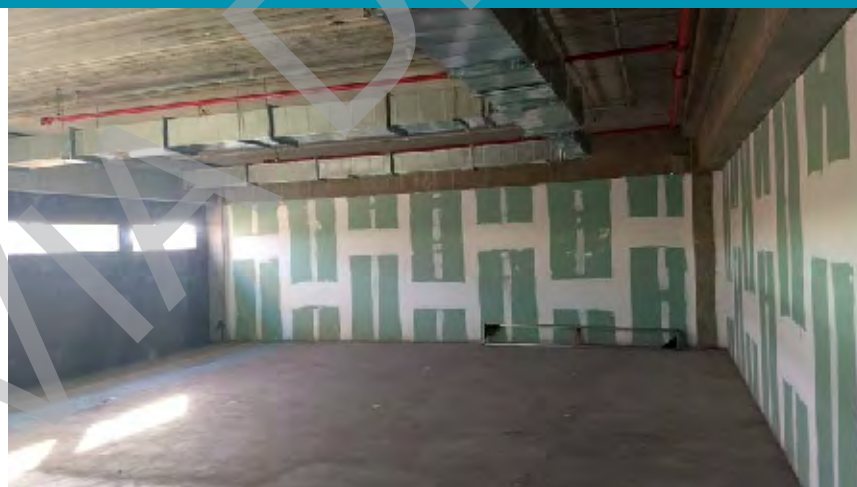


ARMAZÉM



Fonte: Cushman & Wakefield

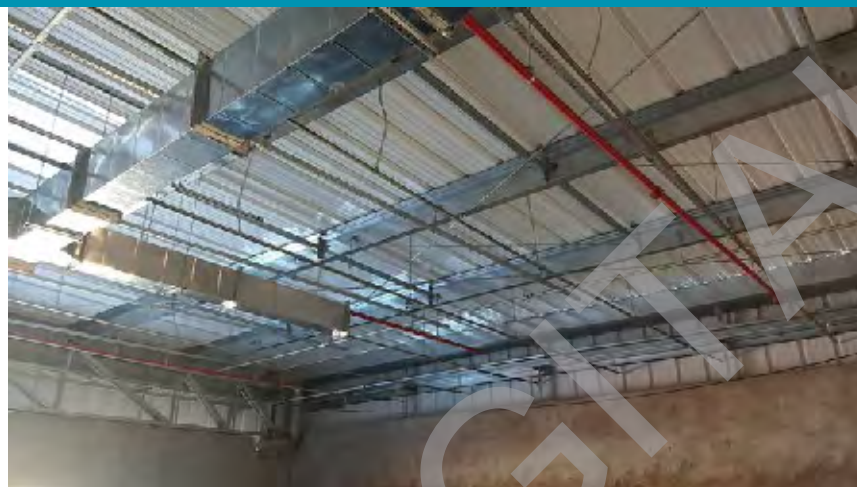
ARMAZÉM



Fonte: Cushman & Wakefield

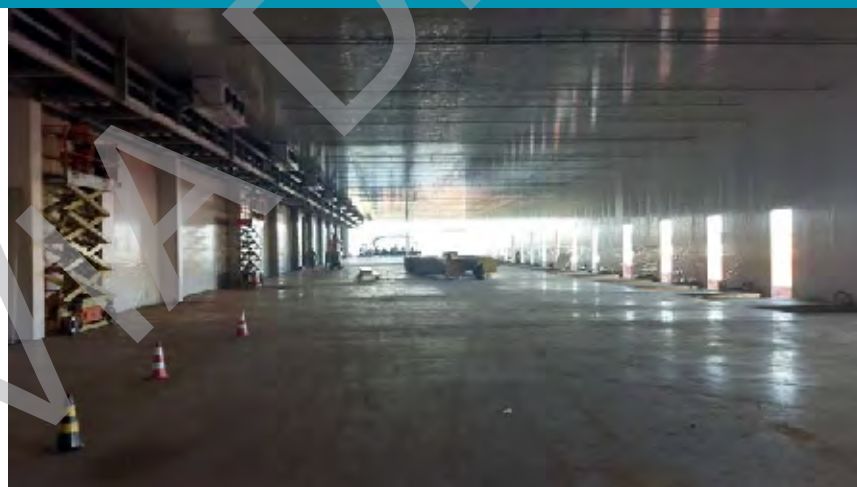


ANEXO – PAV. SUP. ARMAZÉM



Fonte: Cushman & Wakefield

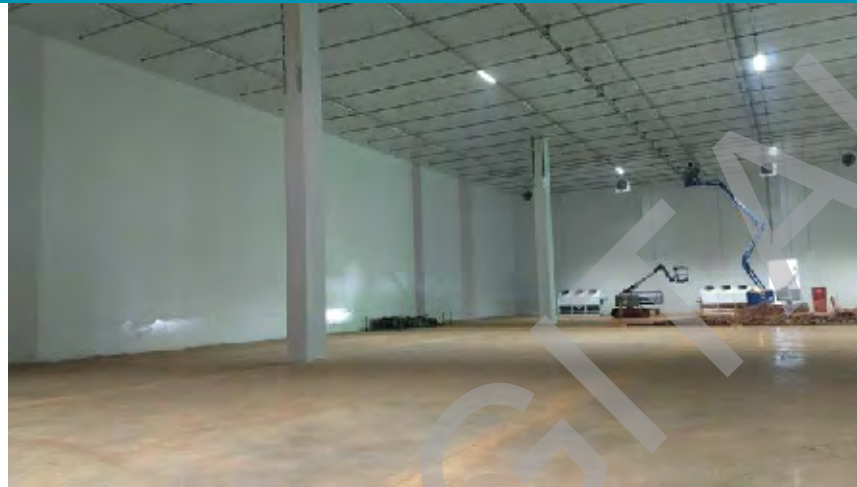
ARMAZÉM



Fonte: Cushman & Wakefield

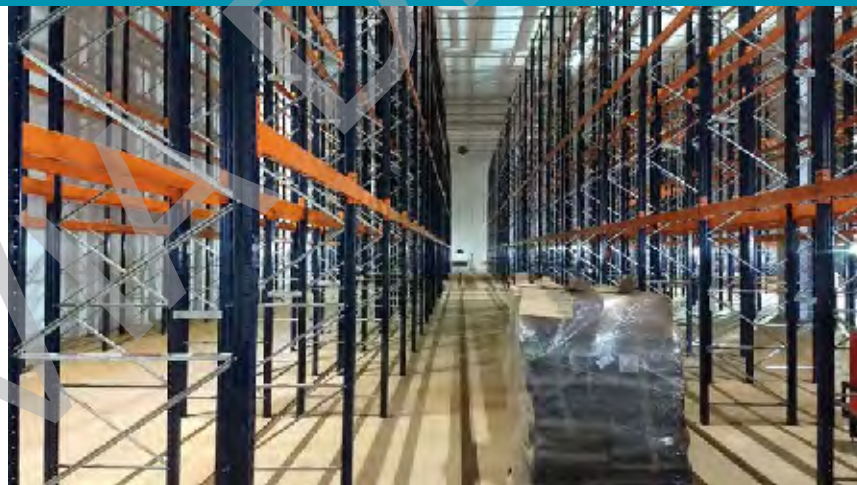


#### ARMAZÉM



Fonte: Cushman & Wakefield

#### ARMAZÉM



Fonte: Cushman & Wakefield



#### ARMAZÉM



Fonte: Cushman & Wakefield

#### DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield





## 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



ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO.....	17
ZONEAMENTO.....	18
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	19
<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>20</b>
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
<b>CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL .....</b>	<b>52</b>
<b>TAXA DE DESCONTO .....</b>	<b>52</b>
RESUMO DE VALORES .....	58
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....	59
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	60
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	61
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>	<b>66</b>
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>69</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>A</b>
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....	A



## 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 BRESKO - 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.



## 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

### PTU

Número de Contribuinte:	. 07020503300030001
Prefeitura:	Londrina
Ano Base do Documento em Referência:	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



## CONTRATO DE LOCAÇÃO

Locatário:	BRF
Data de Início:	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.

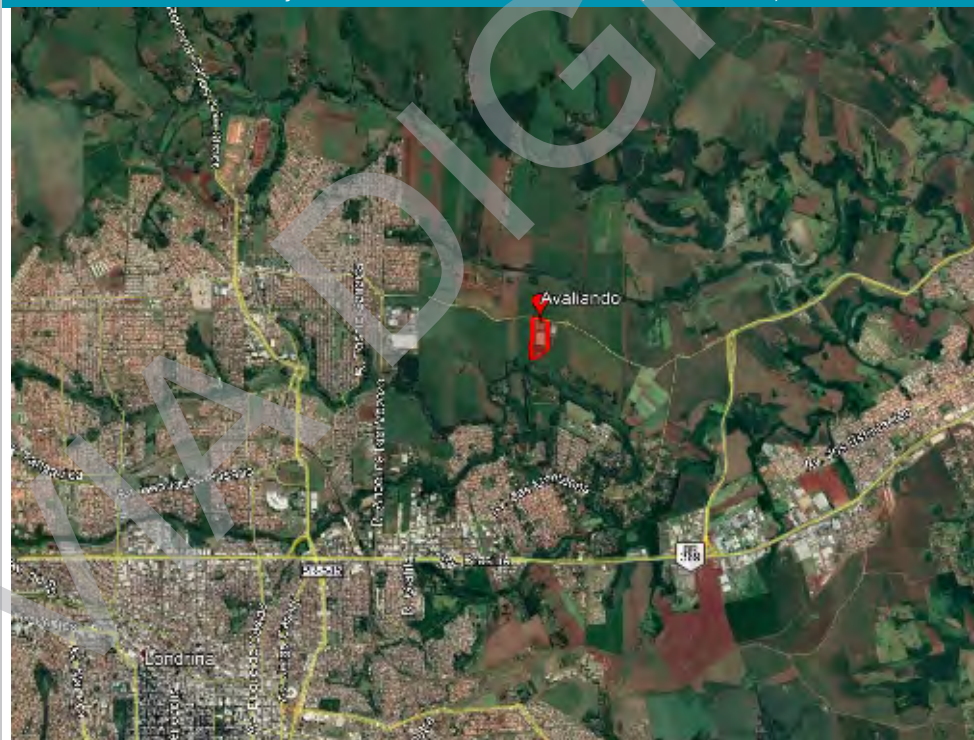
## Análise da localização

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



## 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.



## 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.

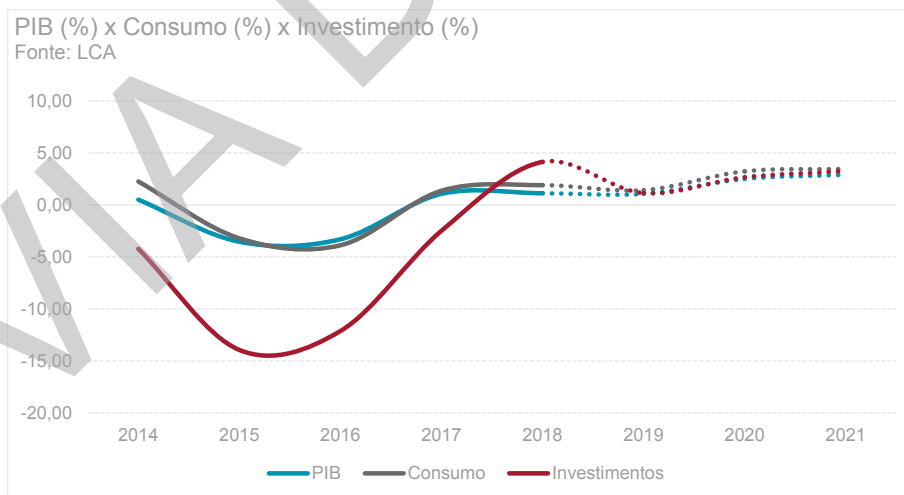
#### PIB

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%.





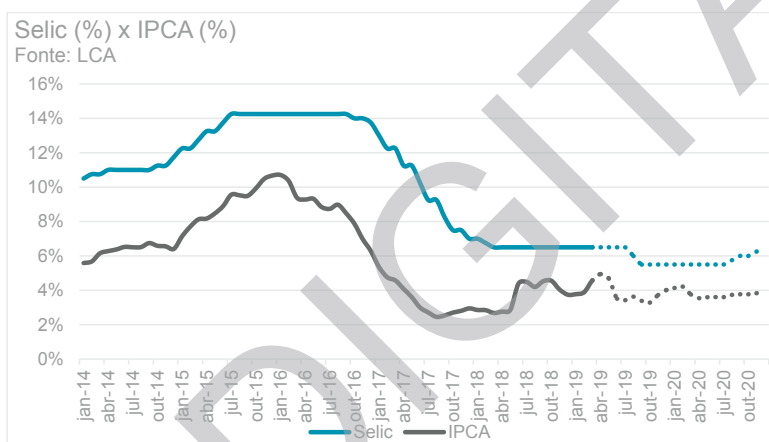


## Contas públicas

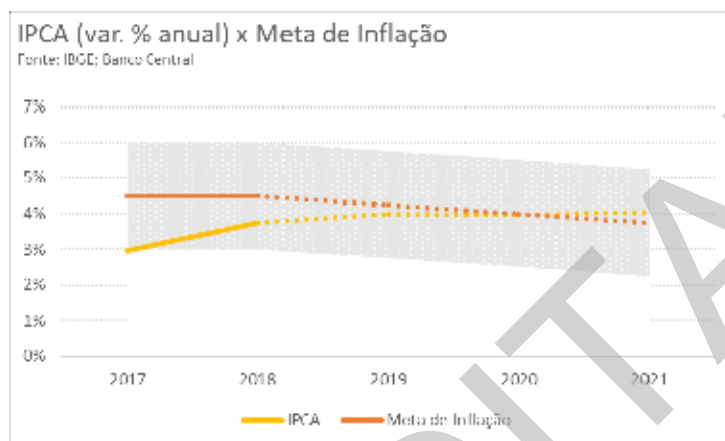
### Taxa Selic e inflação

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%.

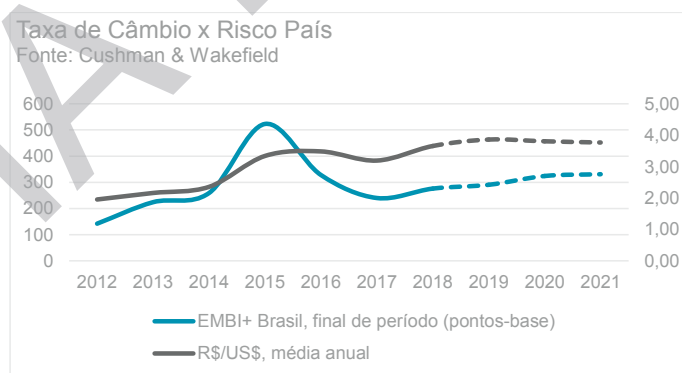


#### Câmbio e risco-país

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.

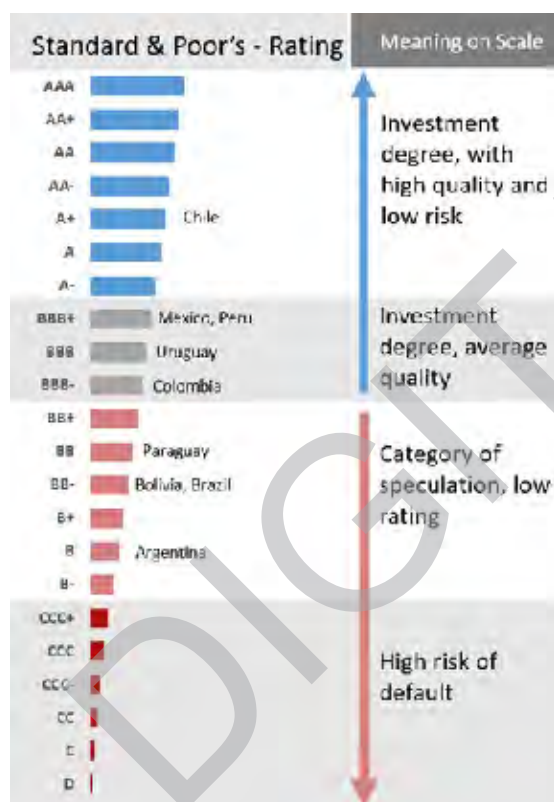
O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:



Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.

Cushman & Wakefield

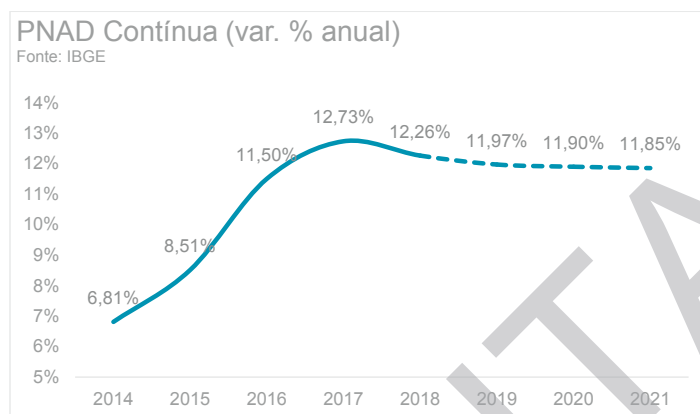
BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 8



### 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%. Porém 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.

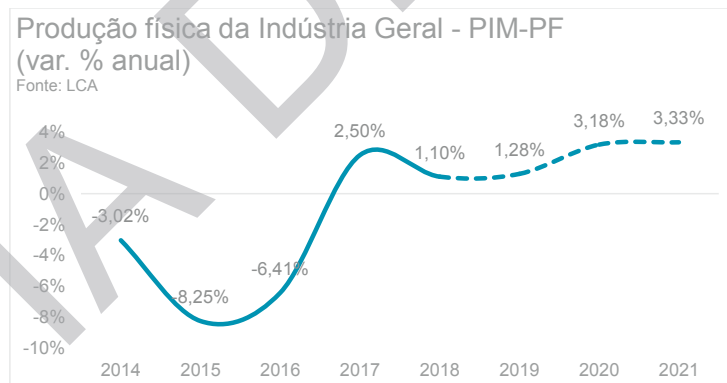
Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.



### 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.





## 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.



## 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/m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 48.400,00 m<sup>2</sup> e 155.936,00 m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup> até R\$ 16,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 2.000,00 m<sup>2</sup> e 22.000,00 m<sup>2</sup>. 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.



## 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 m<sup>2</sup>;
- 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 evidências 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.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



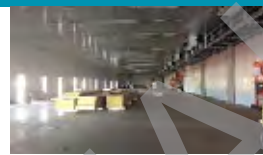
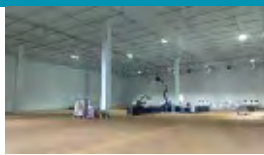
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.



## Descrição das construções e benfeitorias

### GALPÃO EM DESENVOLVIMENTO – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Térreo Pavimento superior
Estrutura	Concreto armado
Fachada	Blocos de concreto
Cobertura	Metálica
Circulação Vertical	Escada de concreto
Segurança Contra Incêndio	Sprinkler
Pé direito (m)	12,00
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Concreto
Paredes	Placas isolantes
Forros	Placas isolantes

**ÁREAS DE APOIO – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES**


Itens	Características
Composição	Térreo
Estrutura	Concreto armado
Fachada	Concreto aparente
Cobertura	Metálica
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Cerâmico
Paredes	Concreto aparente ou cerâmico
Forros	Facefelt



## 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
<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>		
Apoio transportadores	192,98	Quadro de áreas
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	
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	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>	<b>23.091,84</b>	

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

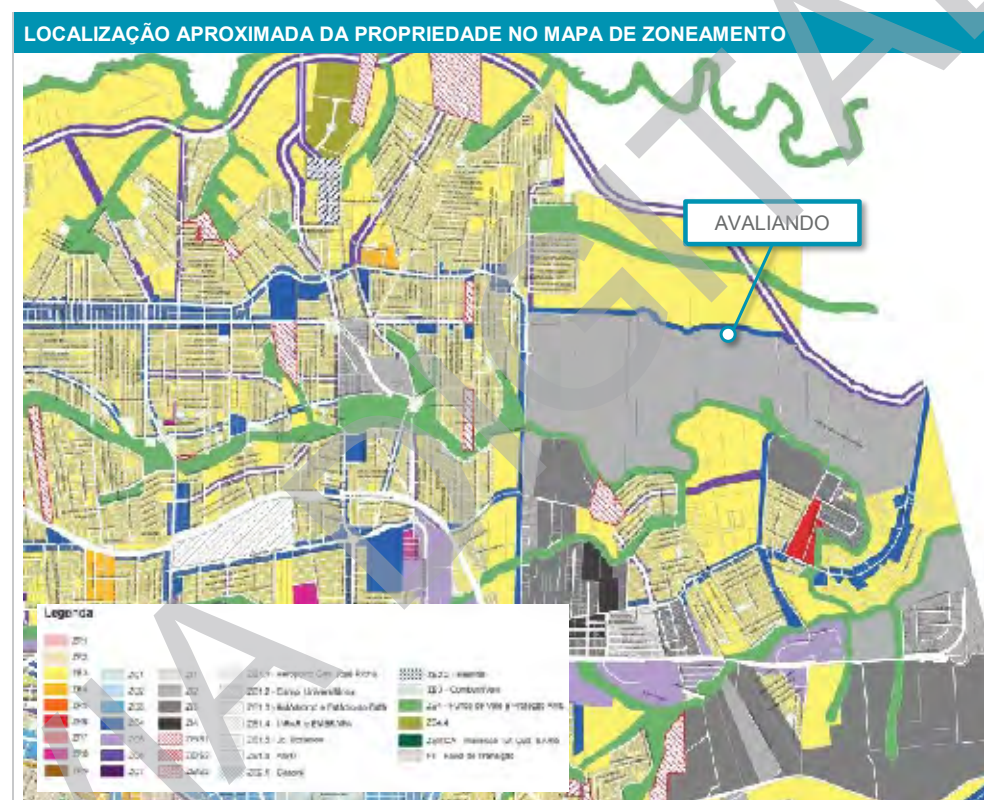
Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non 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.

## 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 dispõe 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**.



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;



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<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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.



## 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.



### 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.



### 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”.





## 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.



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 Dificil 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



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	<b>Muito Bom</b> - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	<b>Bom</b> - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	<b>Regular</b> - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	<b>Ruim</b> - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	<b>Muito Ruim</b> - 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:

$$Fator Área = \left( \frac{Área do Elemento Comparativo}{Área do Avaliando} \right)^{1/4 \text{ ou } 1/8}$$

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:

$$\text{Fator Topografia} = \frac{\text{Nota da Topografia do Imóvel Avaliado}}{\text{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}}$$

As notas de topografia para o avaliado e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

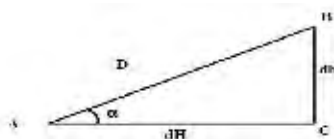
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m 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:

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$





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 ser 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:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.



AVALIAÇÃO

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 INDÍCES 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
	2.2 Galpão	2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		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
3. Especial	3.1 Cobertura	2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
		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)



### 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:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

#### LEGENDA

Valor Unitário	Vunt
Coefficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coefficiente Ross/Heidecke (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:



AVALIAÇÃO

## 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 obsolescência:





AVALIAÇÃO

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	Escritório	Econômico	70	20%
		Simple	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simple	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simple	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).



AVALIAÇÃO

## 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
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>371.350,00</b>

Ajustamos o valor de locação do imóvel, levando em consideração a proporção<sup>2</sup> 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:

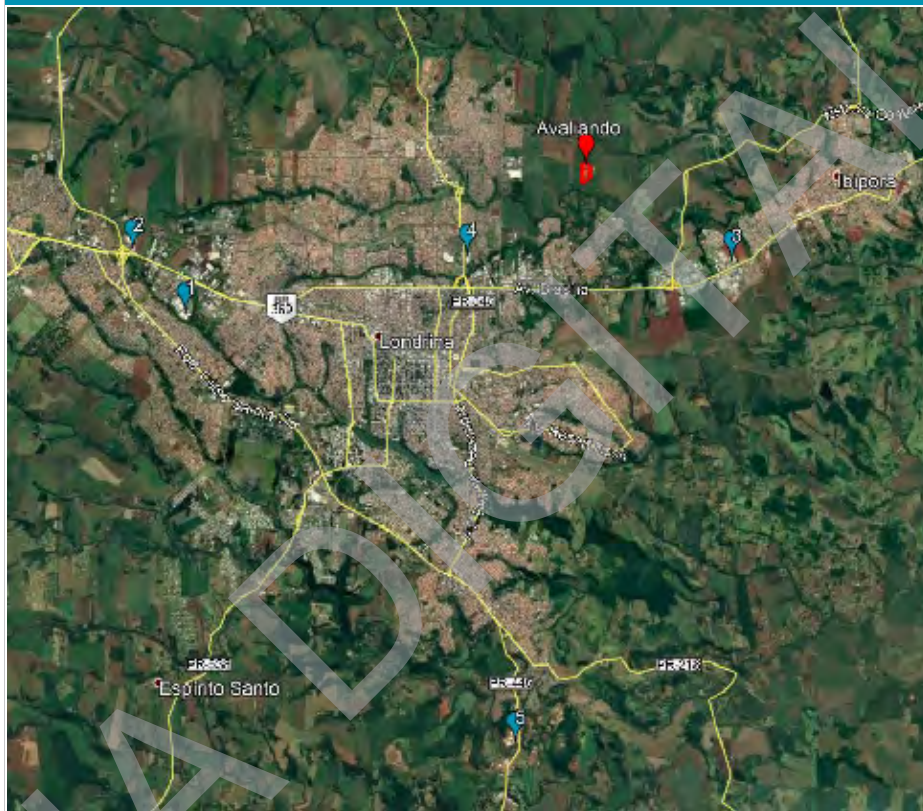
<sup>2</sup> Os pesos que constam acima foram obtidos de estudo da CW, considerando contratos de locação de galpões com as diferentes tipologias de áreas (seca, climatizada, refrigerada e congelada).



AVALIAÇÃO

### Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.



AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 13,50/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 15,67/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 8 T/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 16,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,21/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 8 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



AVALIAÇÃO



#### 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 13,18/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 15,30/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 10,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 16.05/m<sup>2</sup> 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



AVALIAÇÃO



#### Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Célso Garcia Cid, Londrina/PR, distante aproximadamente 15 km do avaliando, possui 11.000,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 10,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 15,89/m<sup>2</sup> 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



AValiação

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 Jordal, 160, Londrina/PR	2.000,00	27.000,00	13,50	Grupo Santreson	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 Ronai Valler 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 Célio Garcia Cid, Londrina/PR	11.000,00	110.000,00	10,00	Perez Empreendimentos Imobiliários	Fernanda	(43) 3376-7500 (43) 99935-1260



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO							
OFERTA	ACESSO	DEPRECIÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	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	1,22
2	0,95	1,00 Similar	1,03 Pior	0,97 Melhor	1,13 Pior	17,21	1,13
3	0,95	1,00 Similar	1,12 Pior	0,97 Melhor	1,13 Pior	15,30	1,22
4	0,95	1,00 Similar	1,24 Pior	0,97 Melhor	1,48 Pior	16,05	1,69
5	0,95	1,00 Similar	1,04 Pior	1,16 Pior	1,48 Pior	15,89	1,67
Média					16,03	16,03	





AVALIAÇÃO

### 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
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)</b>	<b>16,03</b>	Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,04
		<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>16,03</b>



## 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
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>5.521.565,69</b>

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.



AVALIAÇÃO

## Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



AVALIAÇÃO

**Amostra Nº 1**

A propriedade localiza-se na Avenida Saul Elkind, Londrina, distante aproximadamente poucos metros do avaliando, possui 120.000,00 m<sup>2</sup> de área total e APP de 11.686,00 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 47,46/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área total e APP de 3.552,00 m<sup>2</sup>.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Rural.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 41,32/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 42,03/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



AVALIAÇÃO

**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



AVALIAÇÃO

**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



AValiação

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIADO										
LOGRADOURO	ÁREA TOTAL 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 & Marm Imóveis e Empreendimentos	Claudio	(43) 3344-4800 (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	49,23	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 Stress, 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 Mano Fekado, Cambé	136.800,00	24.822,00	114.460,20	ZUE1- Cambé	8.500.000,00	62,13	74,26	Catalal Imóveis	Helena	(43) 3342-5757 (43) 99176-8844
6 Rua Pontal Valtier Sodré, Ibiporã	155.936,00	0,00	155.936,00	87% ZI e 13% ZR2 - Ibiporã	20.000.000,00	128,26	128,26	Imobiliária Santandrea	Claudecir	(43) 3374-5600



AValiação

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			
COMPARATIVOS								
1	0,85	1,00 Similar	1,02 Maior	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	42,03	42,03	1,14
3	0,85	1,06 Pior	0,90 Menor	1,08 Pior	1,06 Pior	48,40	48,40	1,09
4	0,85	0,94 Melhor	0,91 Menor	0,93 Melhor	1,00 Similar	51,23	51,23	0,73
5	0,85	0,94 Melhor	1,03 Maior	0,82 Melhor	1,06 Pior	67,24	67,24	1,07
6	0,85	0,94 Melhor	1,06 Maior	0,70 Melhor	1,00 Similar	69,71	69,71	0,64





AVALIAÇÃO

## 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
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,21
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)</b>	<b>54,34</b>	<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>54,34</b>
		<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>5.521.565,69</b>



## 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:



AVALIAÇÃO

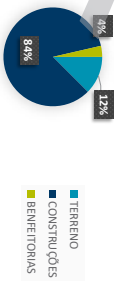
1) Cenário “As Is”

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO		ÁREA DE TERRENO (m²)				UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)				VALOR TOTAL (R\$)			
ENDEREÇO		101.603,86				54,54				5.541.035,64			
B/Rf Avenida Sauli Elkind, Londrina/PR													
CONSTRUÇÕES		ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO BASE	FATOR R\$M	R\$M BASE/ JUNHO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. (ANOS)	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Apoio transportadores		182,88	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador, N.F.	0,97	1.538,93	1.483,90	0,00	a	70,00	0,54	1,00	288.292,04	155.418,24
Portaria cimento		15,62	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador, N.F.	0,97	1.538,93	1.483,90	0,00	a	70,00	0,54	1,00	23.334,65	12.573,71
Apoio motoristas		147,19	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador, N.F.	0,97	1.538,93	1.483,90	0,00	a	70,00	0,54	1,00	219.886,55	118.540,84
Cabine de energia		16,28	2.2.1 Galpão Econômica/EDA	0,61	1.538,93	935,99	0,00	a	60,00	0,54	1,00	15.237,82	8.214,76
Célula de entrada e saída		1.107,26	3.1.3 Cobertura Superior SUP.	0,64	1.538,93	992,10	0,00	a	30,00	0,54	1,00	1.087.438,13	586.237,90
Portaria pedestres		108,91	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador, SUP.	1,44	1.538,93	2.213,18	0,00	a	70,00	0,54	1,00	234.397,81	128.303,88
Relatório		697,51	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador, SUP.	1,44	1.538,93	2.213,18	0,00	a	70,00	0,54	1,00	1.897.623,30	1.023.116,54
Mecaniz		281,79	2.2.2 Galpão Super/EDA	1,13	1.538,93	1.729,05	0,00	a	60,00	0,54	1,00	62.846.060,04	294.528,94
Armazen		19.04,37	2.2.4 Galpão Super/EDA	2,16	1.538,93	3.400,00	0,00	a	80,00	0,54	1,00	42.846.421,00	33.880.505,95
Atacad (pax. Sup. Armazen)		645,88	2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador, SUP.	1,88	1.538,93	2.856,69	0,00	a	60,00	0,54	1,00	1.846.313,39	995.347,55
Passarela 1		316,60	3.1.1 Cobertura Simples/EDA	0,14	1.538,93	218,24	0,00	a	20,00	0,54	1,00	68.877,63	37.132,04
Passarela 2		346,67	3.1.1 Cobertura Simples/EDA	0,14	1.538,93	218,24	0,00	a	20,00	0,54	1,00	75.440,42	40.683,93
Casa de gás		10,33	2.2.1 Galpão Econômica, N.F.	0,62	1.538,93	796,13	0,00	a	60,00	0,54	1,00	8.234,82	4.433,67
Boiler		3,47	2.2.1 Galpão Econômica, N.F.	0,62	1.538,93	796,13	0,00	a	60,00	0,54	1,00	2.762,57	1.483,50
VALOR DAS CONSTRUÇÕES		23.091,94		69.106.135,67									
				37.254.600,00									

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Pavimentação intermediária	m²	20.860,00	96,58	0,00	8	0,54	1,00	2.056.376,80	1.108.593,81
Pavimentação asfáltica	m²	13.278,00	67,85	0,00	8	0,54	1,00	900.912,30	465.681,82
VALOR DAS BENEFETÓRIAS									2.957.289,10
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

Componente	Porcentagem
Benefícios	84%
Terreno	12%
Construção	4%



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).

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 49



AVALIAÇÃO

2) Cenário Pronto, sem CAPEX

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

ENDEREÇO		ÁREA DE TERRENO (m²)		UNIDADE MÉDIA (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)						
BRF Avenida Saul Elkind, Londrina/PR		101.603,86		54,54		5.041.054,64						
CONSTRUÇÕES												
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PAISAGEM BAIXE	FATOR RBN	RBN BASE/ JUNHO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. (ANOS)	VIDA ÚTL. (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Apodo transportadores	162,86	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador, INF.	0,97	1.536,93	1.463,90	0,00	a	70,00	1,00	1,00	288.292,04	288.292,04
Portaria caminho	15,62	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador, INF.	0,97	1.536,93	1.463,90	0,00	a	70,00	1,00	1,00	23.334,65	23.334,65
Apodo motoristas	147,19	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador, INF.	0,97	1.536,93	1.463,90	0,00	a	70,00	1,00	1,00	219.886,55	219.886,55
Cabine de energia	16,28	2.2.1 Galpão Econômico/MECA	0,61	1.536,93	933,50	0,00	a	60,00	1,00	1,00	15.237,92	15.237,92
Cabula de entrada e saída	1.107,26	3.1.3 Cobertura Superior, SUP.	0,64	1.536,93	982,10	0,00	a	30,00	1,00	1,00	1.097.438,13	1.097.438,13
Portaria pedestres	108,91	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador, SUP.	1,44	1.536,93	2.213,18	0,00	a	70,00	1,00	1,00	234.397,81	234.397,81
Relatório	667,61	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador, 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
Mercurit	283,79	2.2.2 Galpão Superfície/EDA	1,13	1.536,93	1.729,05	0,00	a	60,00	1,00	1,00	430.086,04	430.086,04
Armazém	19.044,37	2.2.4 Galpão Superfície/EDA	2,15	1.536,93	3.300,00	0,00	a	60,00	1,00	1,00	62.046.421,00	62.046.421,00
Arquivo (pou. Sup. Armazém)	649,86	2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador, SUP.	1,86	1.536,93	2.856,69	0,00	a	60,00	1,00	1,00	1.846.319,39	1.846.319,39
Passarela 1	315,60	3.1.1 Cobertura Superfície/EDA	0,14	1.536,93	216,34	0,00	a	20,00	1,00	1,00	68.877,83	68.877,83
Passarela 2	345,67	3.1.1 Cobertura Superfície/EDA	0,14	1.536,93	216,34	0,00	a	20,00	1,00	1,00	75.440,42	75.440,42
Casa de gás	10,33	2.2.1 Galpão Econômico, INF.	0,62	1.536,93	756,13	0,00	a	60,00	1,00	1,00	8.224,02	8.224,02
Boiler	3,47	2.2.1 Galpão Econômico, INF.	0,62	1.536,93	756,13	0,00	a	60,00	1,00	1,00	2.762,57	2.762,57
VALOR DAS CONSTRUÇÕES		23.091,84								63.105.135,67		69.105.100,00

BENEFÍCIOS											
DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. (ANOS)	VIDA ÚTL. (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)	CUSTO
Pavimentação interna	m²	20.860,00	98,56	0,00	a	30,00	1,00	1,00	2.056.376,80	2.056.376,80	1,00
Pavimentação externa	m²	13.270,00	67,65	0,00	a	30,00	1,00	1,00	900.912,30	900.912,30	2.957.291,10
VALOR DAS BENEFÍCIOS											2.957.291,10

4%

7%

89%

TERRENO

CONSTRUÇÕES

BENEFÍCIOS

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).



## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a 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 das 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%;



- 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 específicas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 52



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.



AVALIAÇÃO

## 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.







AVALIAÇÃO

1) Cenário “As Is” (situação atual)

For the Years Ending	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Total
	Jul-2020	Jul-2021	Jul-2022	Jul-2023	Jul-2024	Jul-2025	Jul-2026	Jul-2027	Jul-2028	Jul-2029	Jul-2030	Jul-2031	Jul-2032	Jul-2033	Jul-2034	
<strong>Rental Revenue</strong>																
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	7,923,080	7,923,080	129,783,311
Absorption & Turnover Vacancy	-474,695	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4,230,021
Free Rent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	7,923,080	7,923,080	124,927,402
CP1 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	32,035,942
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	15,248,243	156,962,944
<strong>Other Tenant Revenue</strong>																
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	818,297
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	818,297
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	157,781,242
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	157,781,242
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	157,781,242
<strong>Operating Expenses</strong>																
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	79,231	132,467	1,292,873
IFPU	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	847,002
Total Operating Expenses	97,749	119,450	121,574	123,911	126,373	129,013	131,776	134,556	137,417	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
<strong>Leasing Costs</strong>																
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,251,775
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,251,775
<strong>Capital Expenditures</strong>																
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	0	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	138,116,116
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	138,116,116
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%	4.35%	
Present Value	-9,315,819	6,466,179	6,024,055	5,606,028	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	3,739,809		
NPV	<strong>83,103,857</strong>															



AValiação

2) Cenário considerando o imóvel concluído e sem Capex

For the Years Ending	Year 1 Jul-2020	Year 2 Jul-2021	Year 3 Jul-2023	Year 4 Jul-2024	Year 5 Jul-2025	Year 6 Jul-2026	Year 7 Jul-2027	Year 8 Jul-2028	Year 9 Jul-2029	Year 10 Jul-2030	Year 11 Jul-2031	Year 12 Jul-2032	Year 13 Jul-2033	Year 14 Jul-2034	Year 15 Jul-2035	Total
<strong>Rental Revenue</strong>																
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	7,923,080	7,923,080	120,783,311
Absorption & Turnover Vacancy	-474,695	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4,230,021
Free Rent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	7,923,080	7,923,080	114,927,402
CCF Increases	2,171,150	2,581,147	2,581,147	2,581,147	2,581,147	2,581,147	2,581,147	2,581,147	2,581,147	2,581,147	2,581,147	2,581,147	2,581,147	2,581,147	2,581,147	36,035,514
Total Rental Revenue	5,963,608	8,140,230	8,439,285	8,439,285	8,439,285	8,439,285	8,439,285	8,439,285	8,439,285	8,439,285	8,439,285	8,439,285	8,439,285	8,439,285	8,439,285	150,962,916
<strong>Other Tenant Revenue</strong>																
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	75,029	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	75,029	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	13,792,901	14,421,135	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	13,792,901	14,421,135	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	13,792,901	14,421,135	157,781,742
<strong>Operating Expenses</strong>																
FFA	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	79,231	79,231	1,292,873
JPU	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	75,029	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	154,260	158,123	2,140,895
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	13,617,672	14,212,912	155,640,847
<strong>Leasing Costs</strong>																
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,251,775
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,251,775
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	13,617,672	14,212,912	154,389,071
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	13,617,672	14,212,912	154,389,071
Property resale @ 8.50% p.a.																174,330,344
Real rate NPV @ 7.50% a.a.	7.50%															
Inflation (IPCA)	3.91%	4.05%	4.13%	4.67%	4.65%	4.75%	4.70%	4.43%	4.31%	4.33%	4.35%	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	4,261,256	3,985,590	3,719,612	3,470,458	3,238,509	3,022,151	2,819,092	2,622,892	
NPV	<strong>97,710,733</strong>															



AVALIAÇÃO

## 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 R\$/m² privativo

Prazo do novo contrato: 5 anos

Meses Vagos: 12 meses

Carência: 2 meses

Comissão de Locação na Renovação: 1 mês de locação

## DESPESAS

IPTU: R\$ 38.326,27 p/m² locável

FRA - Fundo de Reposição de Aluguel: 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 perpetuidade: 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)."



## 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
<b>Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado</b>	<b>R\$ 83.103.857,00</b>

### 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
<b>Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado</b>	<b>R\$ 97.710.733,00</b>



### Valor de Liquidação Forçada<sup>3</sup>

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 /S”

Valor de Mercado para Venda (R\$)	83.103.857,00
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	10,50%
<b>Valor de Liquidação forçada (R\$)</b>	<b>68.060.733,40</b>

#### 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%
<b>Valor de Liquidação forçada (R\$)</b>	<b>80.023.531,87</b>

<sup>3</sup> 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”.



AVALIAÇÃO

## 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 /S" (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<sup>2</sup> 3.596,85

##### VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 68.061.000,00 (Sessenta e Oito Milhões e Sessenta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 4.216,58

##### VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 80.024.000,00 (Oitenta Milhões e Vinte e Quatro Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 3.453,33





## 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, independentemente, 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 reedificação	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

#### 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



AVALIAÇÃO

### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

#### 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>





## 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>8</b>

\* 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%	
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU III</b>



## 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, independentemente, 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 avaliado	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



### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>13</b>

(\*) Somente para empreendimento nem operação

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



## 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;



- 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;



PREMISSAS E "DISCLAIMERS"

- 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.



CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

## 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**  
SDEN73245644401

Pablo Prado  
Consultor - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**Danielly Melo**  
CEAC0893601401E

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**William Gil**  
DE7F735A270815A

William da Silva Gil, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**Rogério Cerreti**  
3301A11E2277541F

Rogério Cerreti, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul



ANEXOS

## Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL





ANEXOS

## Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL



ANEXOS

▪ **Matrícula:**

1ª TABELA UNO DE NOTAS DE CURITIBA  
FERNANDA GRANJA CAVALCANTE DA COSTA  
TABELA

Livro 2097-N Folha 052  
Protocolo: 01003653

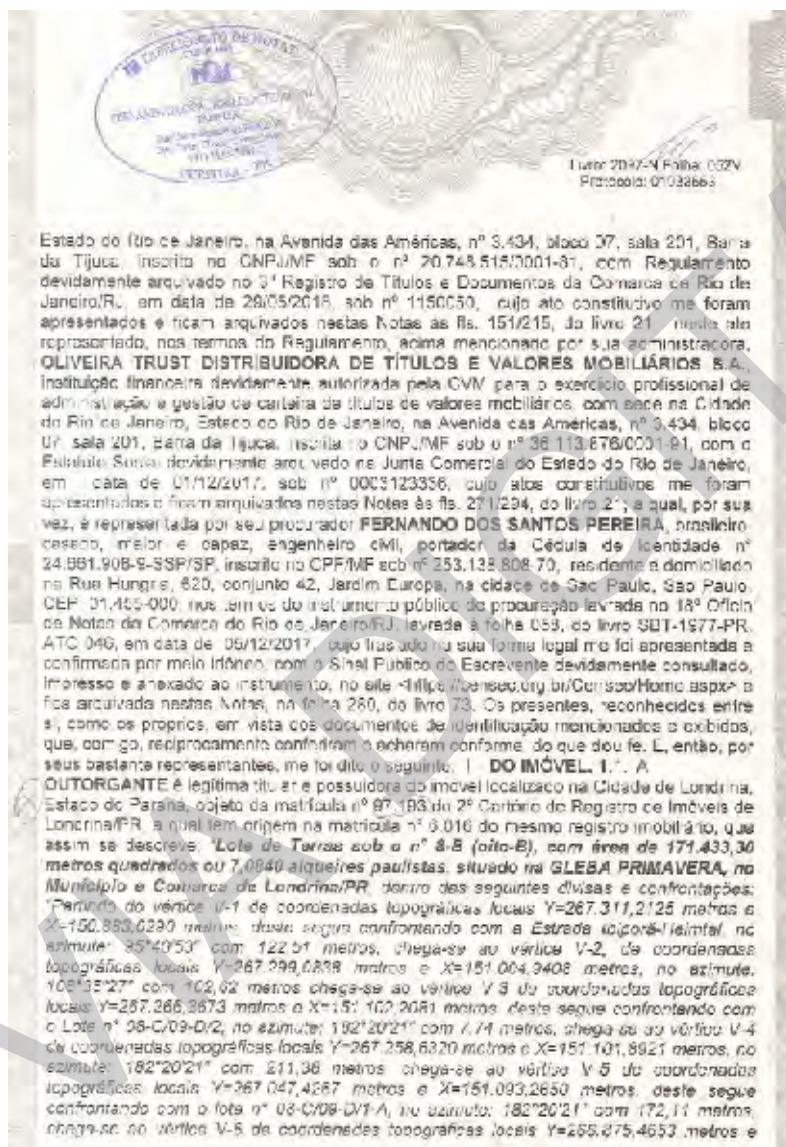
**CERTIFICO**, a pedido verbal de parte interessada, que, revendo nesta 1ª Tabelaionato de Notas de Curitiba o livro número 2097-N às Fls. 052 (cinquenta e dois), verifiquei constar o teor seguinte:

**ESCRITURA PÚBLICA DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE** que fazem BRF S/A, e BRESCO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, na forma abaixo:

Sabem 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 Tzschnei 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 20189076410, em data de 19/09/2018, e Certidão Simplificada Específica expedida em data de 25/09/2018, cuja certidão simplificada e ato constitutivo não foram apresentados e foram arquivados nestas Notas às fls. 219/261, do livro 21, representado neste ato por seus procuradores, RODRIGO CINTRA VILAS BOAS, brasileiro, que declarou ser casado, maior e capaz, administrador, portador da Cédula de Identidade nº 28165840-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 270.124.108-64; e LEANDRO PAIXÃO AVELLAR, brasileiro, que declarou ser solteiro, maior e capaz, administrador, portador da Cédula de Identidade nº 44940093-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 344.661.368-25, ambos com endereço profissional na Avenida 277, 3001, na cidade de Curitiba, Paraná, nos termos do Instrumento público de procuração lavrada na Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Jardim S. Melre - Barueri, São Paulo, lavrada as folhas 353/354, do livro 200, em data de 27/08/2018, cujo traslado na sua forma legal no foi apresentada e confirmada por meio eletrônico, com o Sinal Público do Escrevente devidamente consultado, impresso e anexado ao instrumento, no site <http://conced.org.br/Gerenc/110r1e.aspx> e fica arquivada nestas Notas, na folha 279, livro 73; e, de outro lado, como outorgada superficial, daqui em diante denominada, simplesmente, "SUPERFICIÁRIA", BRESCO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei Federal nº 8.066, de 25 de junho de 1993, com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472, de 31 de outubro de 2000, conforme alterada e, ainda, pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com sede na Cidade do Rio de Janeiro,



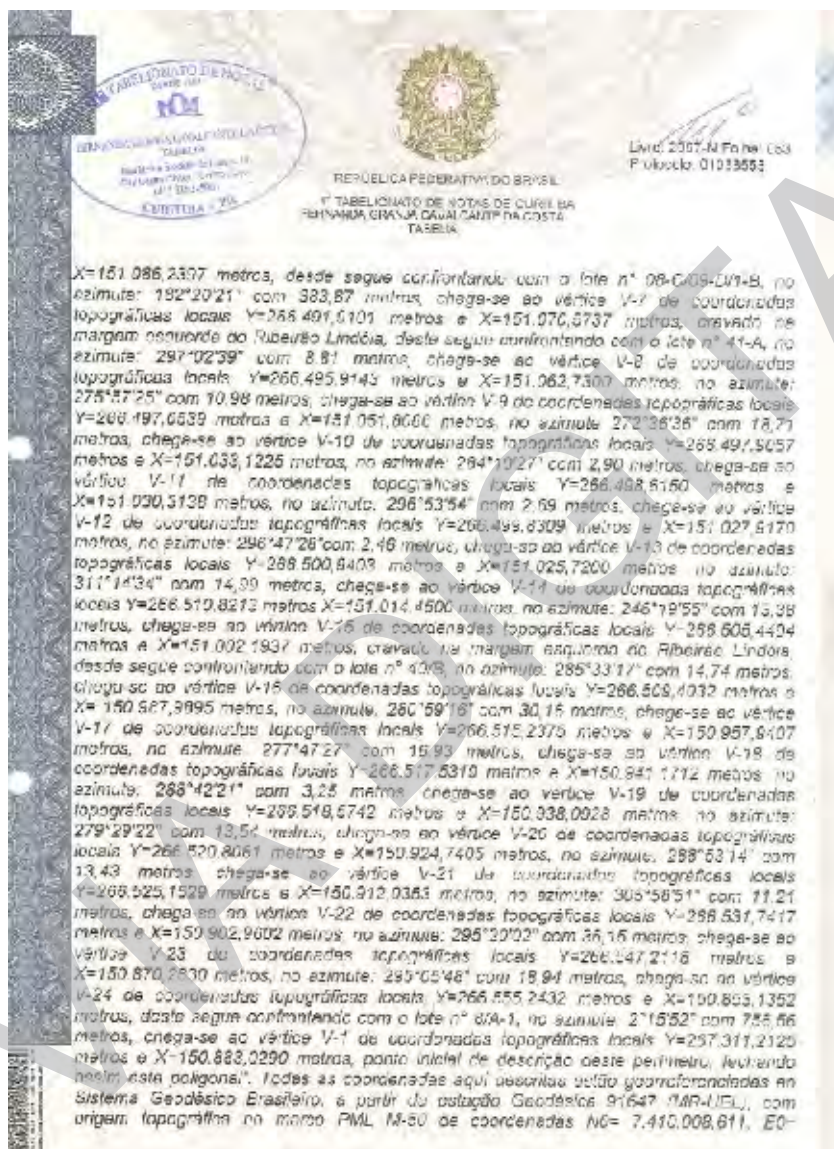
ANEXOS





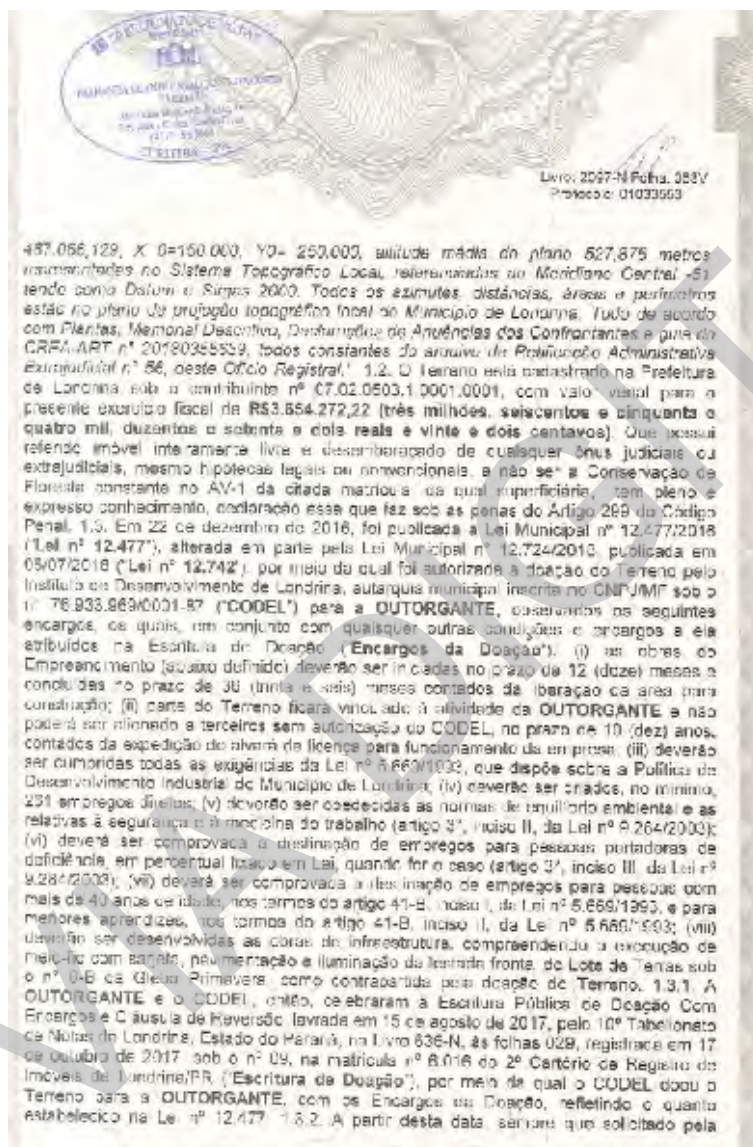


ANEXOS





ANEXOS







ANEXOS

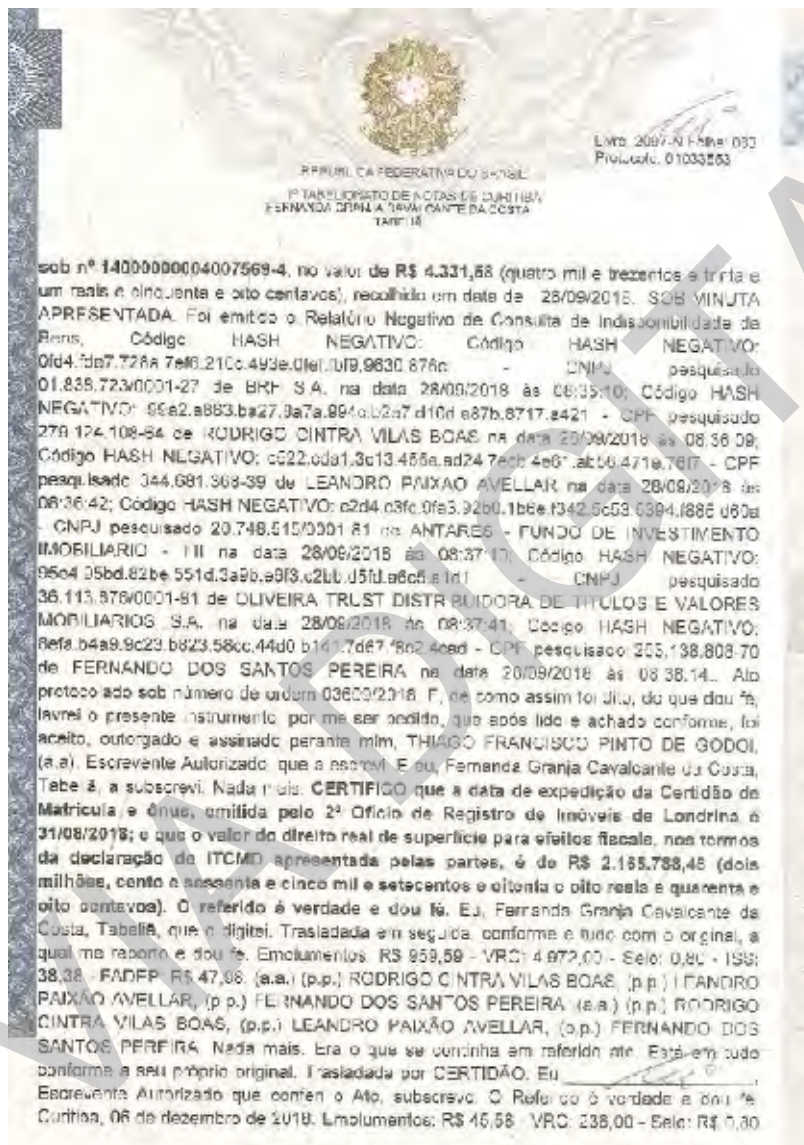








ANEXOS







ANEXOS





ANEXOS

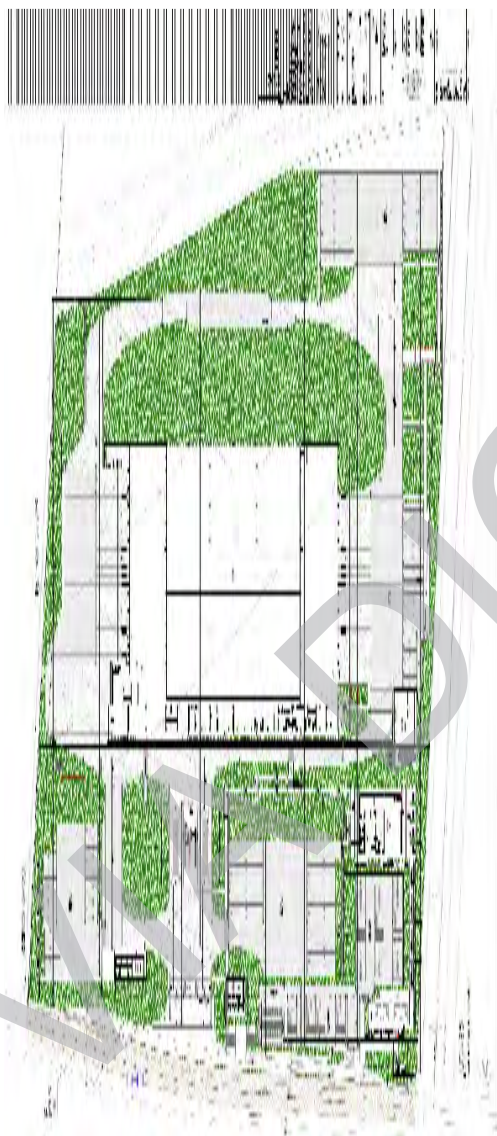
- IPTU:

[illegible]



ANEXOS

■ Planta:





ANEXOS

■ Quadro de áreas:

**QUADRO RESUMO DE ÁREAS (m2)**

<b>TERRENO:</b>	<b>101.603,86 M2</b>
<b>ÁREAS A CONSTRUIR (COBERTO):</b>	
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
<b>TOTAL A CONSTRUIR COBERTO:</b>	<b>23.091,84 M2</b>
<b>TOTAL PERMEÁVEL:</b>	<b>34.901,79 M2</b>
<b>TAXA DE PERMEABILIDADE</b>	<b>34.35%</b>





ANEXOS

■ **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
<b>Saldo mensal</b>	-	-	<b>52.650.534</b>
% do total contratado	0,00%	0,00%	69,2%
<b>Saldo acumulado</b>	<b>52.654.529</b>	<b>52.654.529</b>	<b>52.650.534</b>
% 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
<b>Saldo mensal</b>	<b>7.183.008</b>	<b>8.615.461</b>	<b>5.410.489</b>	<b>2.247.405</b>	<b>23.456.364</b>
% do total	30,6%	36,7%	23,1%	9,6%	100,0%
<b>Saldo acumulado</b>	<b>7.183.008</b>	<b>15.798.469</b>	<b>21.208.958</b>	<b>23.456.364</b>	<b>23.456.364</b>
% 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



ANEXOS

▪ Quadro de áreas galpão



Danielly,

Segue quadro de áreas:

ABI Total: 23.173m<sup>2</sup>

Área Congelada (-18°C): 5.715,77m<sup>2</sup>

Área Resfriada (0-1°C): 4.058,19m<sup>2</sup>

Expedição (4-8°C): 2.676,08m<sup>2</sup>

Antecâmara (4-8°C): 2.417,47m<sup>2</sup>

Área Não Climatizada: 8.305,54m<sup>2</sup>

Abss,







## 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.” (NBR 14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR 14653-4:2002);
- 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. (NBR 14653-4:2002); 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. (NBR 14653-2:2011).





## 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



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://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, concluiremos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de agosto de 2019:

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](http://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**  
0B4957770E44E0

Renata Marques  
Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**Danielly Melo**  
0E40B90C6044E0

Danielly Melo  
Coordenadora – Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**William Gil**  
0E7F0EAD0044E0

William da Silva Gil, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
**Rogério Cerreti**  
0004A1DE2704E0

Rogério Cerreti, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor, Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul



## 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 <b>Valor de Mercado para Venda</b> e o <b>Valor de Liquidação Forçada</b>
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



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
Terreno:	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Regular
	Área:	50.000,64 m <sup>2</sup> (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 m <sup>2</sup> (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 m <sup>2</sup> (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 m <sup>2</sup> (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.



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

<b>Acessibilidade:</b>	É feita através da Rua H
<b>Vizinhança:</b>	Majoritariamente industrial e comercial
<b>Infraestrutura logística:</b>	Rodoviária
<b>Transporte:</b>	Privado
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Infraestrutura básica disponível

**DOCUMENTAÇÃO**

<b>Registros:</b>	4º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS DE RESENDE/RJ sob a matrícula nº 3090
<b>Taxas e Dispendios:</b>	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 25.3.19.01.72.000
<b>Outros:</b>	Contrato de compra e venda/ quadro de áreas/ <i>Rent Roll</i>

**ZONEAMENTO**

<b>Zona:</b>	ZI – Zona Industrial
<b>Uso:</b>	Industrial
<b>Taxa de Ocupação:</b>	0,50
<b>Coefficiente de aproveitamento máximo:</b>	1,25 vezes a área de terreno

**MERCADO**

O imóvel avaliando está localizado no Bairro da Fazenda 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.



RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda:	R\$ 51.022.000,00 (Cinquenta e Um Milhões e Vinte e Dois Mil Reais).	R\$/m <sup>2</sup> 2.001,82
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 41.040.000,00 (Quarenta e Um Milhões e Quarenta Mil Reais).	R\$/m <sup>2</sup> 1.610,18



## Mapa e fotos da propriedade em estudo







## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

### ACESSO PRINCIPAL



Fonte: Cushman & Wakefield

### FACHADA DA PORTARIA



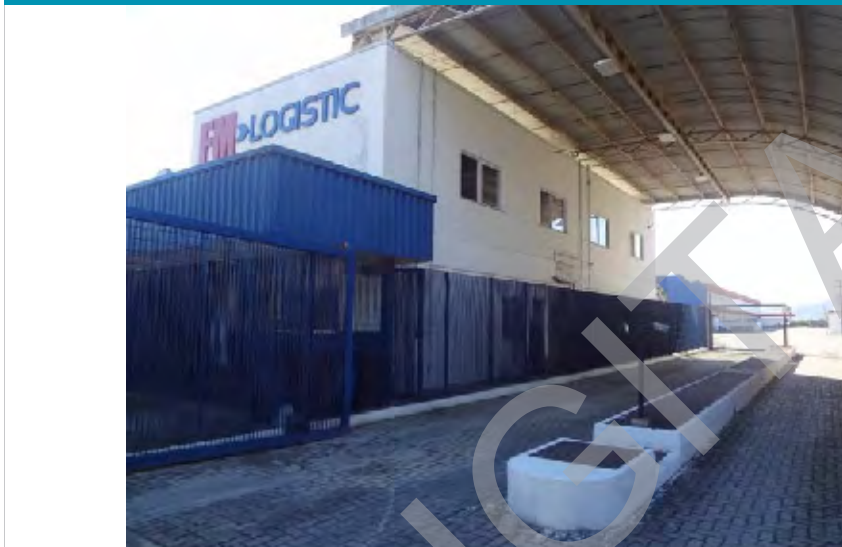
Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | VIII



PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA POSTERIOR DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO E ACESSO DE VEÍCULOS



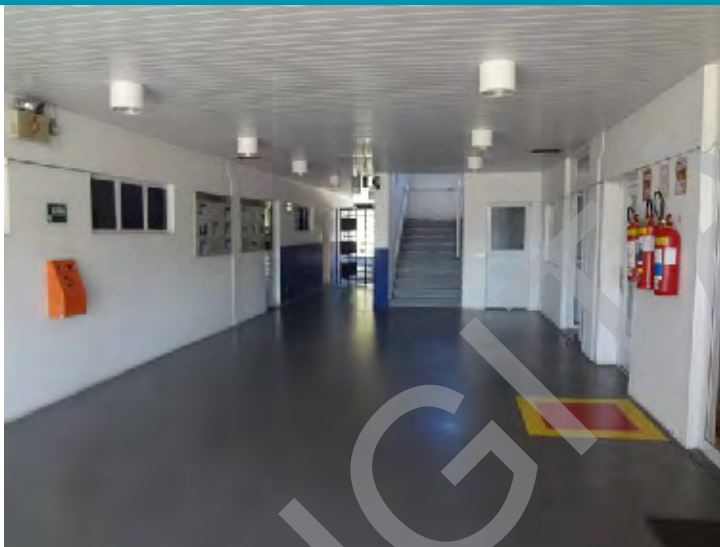
Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | IX



#### TÉRREO DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### ESCRITÓRIO DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | X



#### RESTAURANTE



Fonte: Cushman & Wakefield

#### PÁTIO



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | XI



#### GALPÃO AZUL



Fonte: Cushman & Wakefield

#### GALPÃO BRANCO



Fonte: Cushman & Wakefield





INTERIOR DO GALPÃO BRANCO



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DO GALPÃO BRANCO



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | XIII



#### MEZANINO DO GALPÃO BRANCO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### ESCRITÓRIO DO MEZANINO DO GALPÃO BRANCO



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | XIV



#### INTERIOR DO GALPÃO AZUL



Fonte: Cushman & Wakefield

#### MEZANINO DO GALPÃO AZUL



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | XV





#### CABINE DE FORÇA



Fonte: Cushman & Wakefield

#### ÁREA DE DESCANSO



Fonte: Cushman & Wakefield



## 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



<b>AVALIAÇÃO</b>	<b>21</b>
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
<b>CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL</b>	<b>52</b>
<b>TAXA DE DESCONTO</b>	<b>52</b>
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	58
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	59
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	60
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS”</b>	<b>66</b>
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO</b>	<b>69</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>A</b>
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	A



## 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 BRESKO - 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.



## 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 Referência:	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.



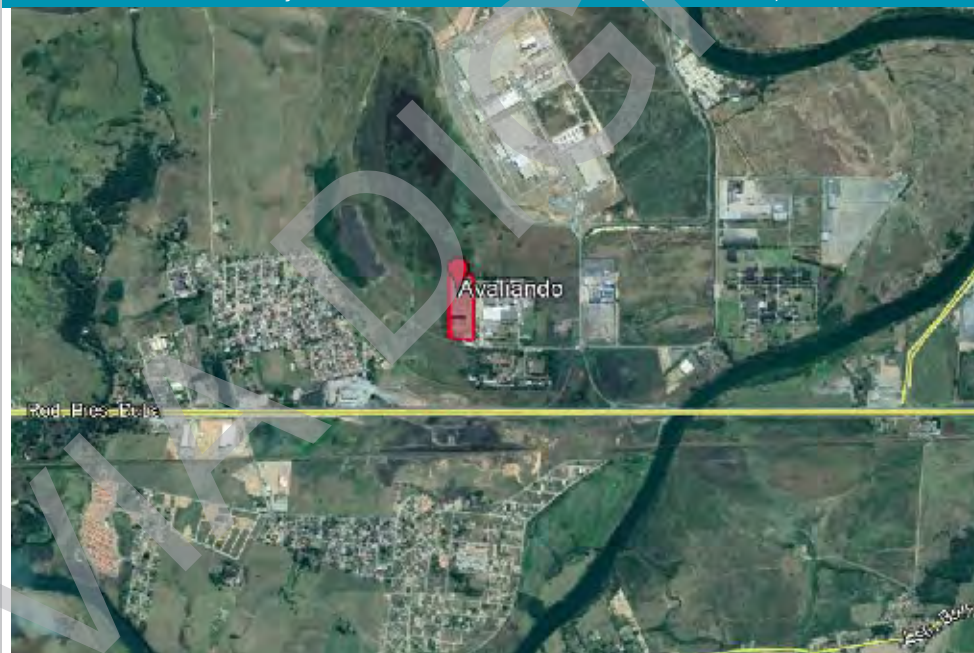
## Análise da localização

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



## 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).



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.





## 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.

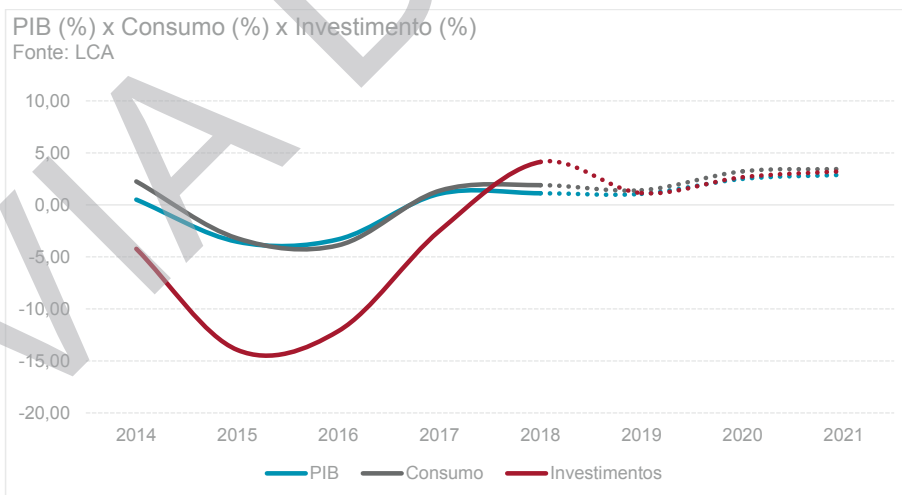
#### PIB

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%.



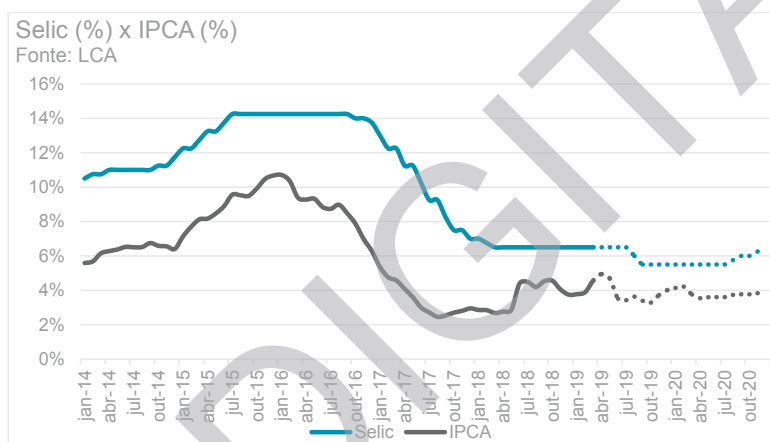


## Contas públicas

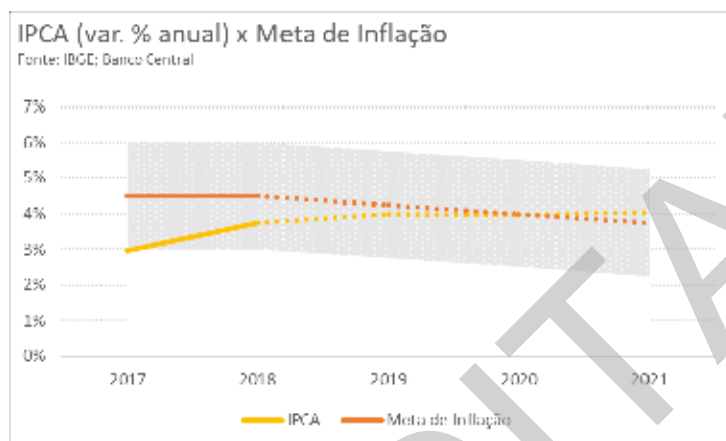
### Taxa Selic e inflação

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%.

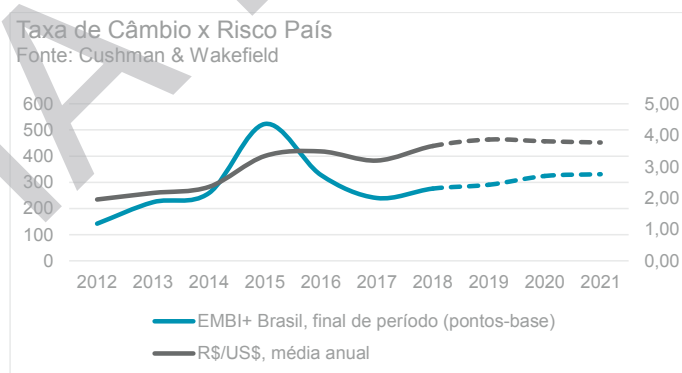


#### Câmbio e risco-país

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.

Cushman & Wakefield

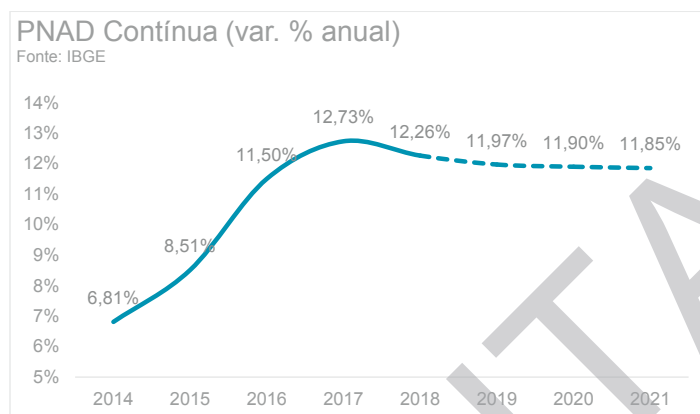
BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 8



### 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%. Porém 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.

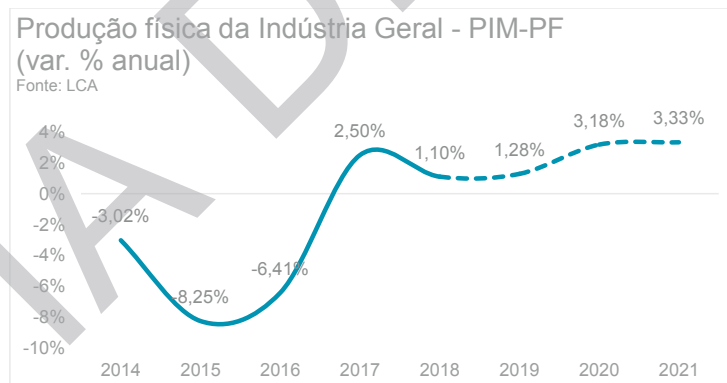
Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.



### 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.





## 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.



## 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 /m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 15.000,00 m<sup>2</sup> e 191.664,00 m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup> e R\$ 17,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 764,50 m<sup>2</sup> e 35.359,98 m<sup>2</sup>. 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.



## Análise da Propriedade

### Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

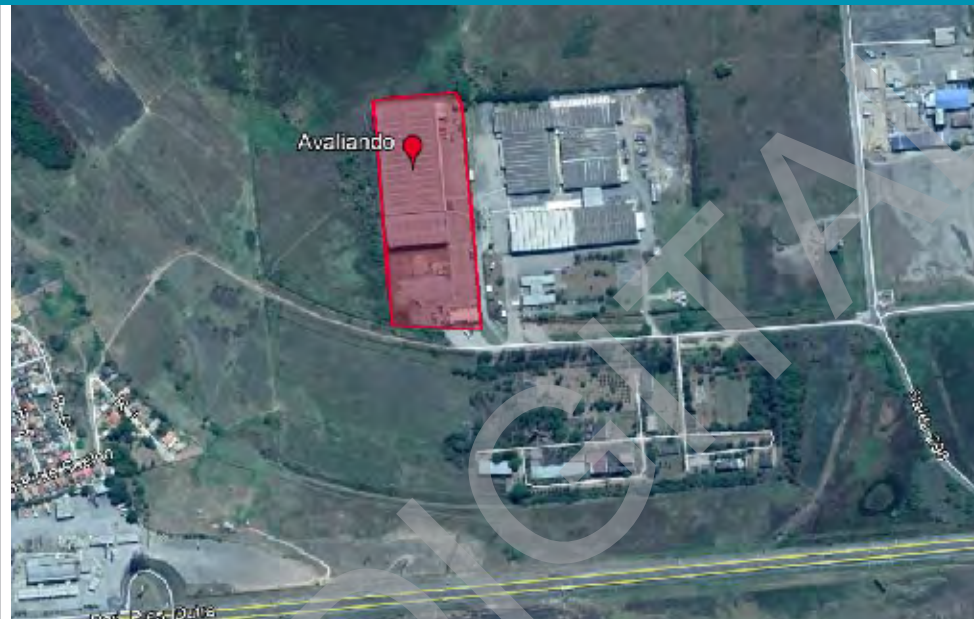
#### Terreno

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 evidências 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.



DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

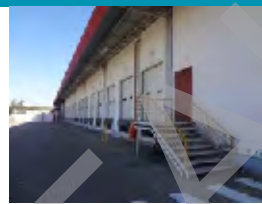


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**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.

## Descrição das construções e benfeitorias

### Galpão Branco – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



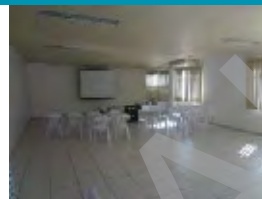
Itens	Características	
Composição	Térreo	Galpão de armazenagem
	Mezanino	Escritórios
Estrutura	Concreto pré-moldado	
Fachada	Bloco de concreto e placas de metal	
Porta de Acesso de Pedestres	Metal	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Telhado em águas	
Circulação Vertical	Escada	
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	

## Galpão Azul – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características	
Composição	Térreo Mezanino	Galpão de armazenagem 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	
<b>Principais acabamentos internos</b>		
Pisos	Concreto usinado e cerâmico no mezanino	

## Bresco Resende – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Térreo Pavimentos superiores
Estrutura	Concreto pré-moldado
Fachada	Bloco de concreto
Porta de Acesso de Pedestres	Porta tomiquete
Esquadrias	Alumínio
Vidros	Esquadria com vidro
Cobertura	Laje com calhas
Circulação Vertical	Escada
Air 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
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Cerâmico, piso epóxi
Paredes	Tinta látex
Forros	Forro mineral modular



## 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
<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>		
Armazém 3	5.459,48	Quadro de áreas
Mezanino	76,96	
Marquise	252,00	
CMI - Casa de Máquinas de Incêndio	6,25	
Gerador	74,29	
Armazém (Vermelho)	16.150,00	
Mezanino (Armazém /Vermelho)	1.162,00	
Marquise	498,00	
Edifício de Apoio (Térreo)	1.160,50	
Edifício de Apoio (Superior)	624,25	
Casa de Bombas	24,00	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>	<b>25.487,73</b>	

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.

## 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**.



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.

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 19



## 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<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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.



## 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.





### 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 estimativa 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 estimativa 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 estimativa 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.



### 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”.



## 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.



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 Dificil 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



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	<b>Muito Bom</b> - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	<b>Bom</b> - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	<b>Regular</b> - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	<b>Ruim</b> - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	<b>Muito Ruim</b> - 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:

$$Fator Área = \left( \frac{Área do Elemento Comparativo}{Área do Avaliando} \right)^{1/4 \text{ ou } 1/8}$$

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:

$$\text{Fator Topografia} = \frac{\text{Nota da Topografia do Imóvel Avaliado}}{\text{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}}$$

As notas de topografia para o avaliado e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

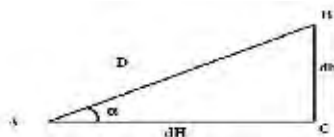
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m 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:

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$





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 ser 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:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.



AVALIAÇÃO

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 INDÍCES 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)





### 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:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

#### LEGENDA

Valor Unitário	Vunt
Coefficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coefficiente Ross/Heidecke (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:



## 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 obsolescimento:



AVALIAÇÃO

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	Escritório	Econômico	70	20%
		Simple	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simple	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simple	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
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>401.893,78</b>
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>402.000,00</b>

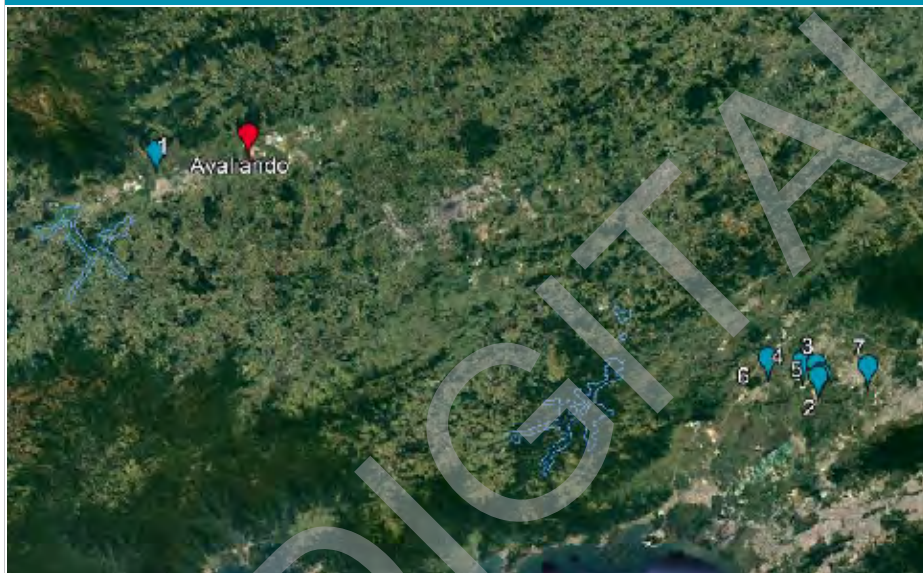
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo.



AVALIAÇÃO

### Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.



AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 14,05/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

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 Moraes Sarmiento, 100 - Queimados/RJ, distante aproximadamente 85 km do avaliando, possui 35.359,98 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 16,22/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Melhor



AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 16,54/m<sup>2</sup> de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIACÃO: 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,90/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 18,22/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12,00 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIACÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior



AVALIAÇÃO

**Amostra Nº 5**

A propriedade denominada Queimados Investimentos Industriais localiza-se na Rua Aramando Moraes Sarmento, Queimados/RJ, distante aproximadamente 85 km do avaliando, possui 764,50 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 14,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 15,97/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10,00 m e capacidade do piso de 7 T/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 13,99/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar



AValiação



#### Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, Queimados/RJ, distante aproximadamente 90 km do avaliando, possui 13.000,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,38/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 15,38/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIACÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar





AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO MÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

ENDERECO	TIPO DE MÓVEL	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A Breco Resende Fazenda da Barra 3, Resende/RJ	seleção	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 Amaro Moura Samento, 100 - Queimados/RJ	Imóveis Urbanos, Industriais, Galpões	35.359,98	601.119,65	17,00	27-jun	AQ3 Asset management	Octávio Vaz (21) 2240-3638	
3 GLP Queimados Rodovia Presidente Dutra, km 197 - Queimados/RJ	Imóveis Urbanos, Industriais, Galpões	24.112,00	409.504,00	17,00	11-jul	GLP	Regina Kono (11) 3500-3686	
4 Protogis Queimados Rodovia Presidente Dutra, KM 198 - Queimados/RJ	Imóveis Urbanos, Industriais, Galpões	12.920,00	205.429,00	15,90	24-jun	Protogis	Ruan Faria Cavallhosa (11) 2665-6936 dos Santos	
5 Queimados Investimentos Industriais Rua Arzando Moura Samento, Queimados/RJ	Imóveis Urbanos, Industriais, Galpões	764,50	10.703,00	14,00	26-jun	Queimados Investimentos Industriais	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 Pala (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 Jose6	11 4750-7455

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 38



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO						
OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	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
2	0,95	1,00 Similar	1,12 Pior	1,00 Similar	0,89 Melhor	16,22
3	0,95	1,00 Similar	1,02 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	16,54
4	0,95	1,00 Similar	0,99 Melhor	1,00 Similar	1,21 Pior	18,22
5	0,95	1,00 Similar	0,99 Melhor	1,00 Similar	1,21 Pior	15,97
6	0,95	1,00 Similar	0,98 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	13,99
7	0,95	0,94 Melhor	1,16 Pior	0,95 Melhor	1,00 Similar	15,38
Média					15,77	15,77

Cushman & Wakefield



AVALIAÇÃO

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
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)</b>	<b>15,77</b>	Número de Elementos Após Saneamento	7
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,09
		<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>15,77</b>
		<b>Valor de Mercado para Locação(R\$)</b>	<b>401.893,78</b>



## 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
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>4.312.972,35</b>
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>4.313.000,00</b>

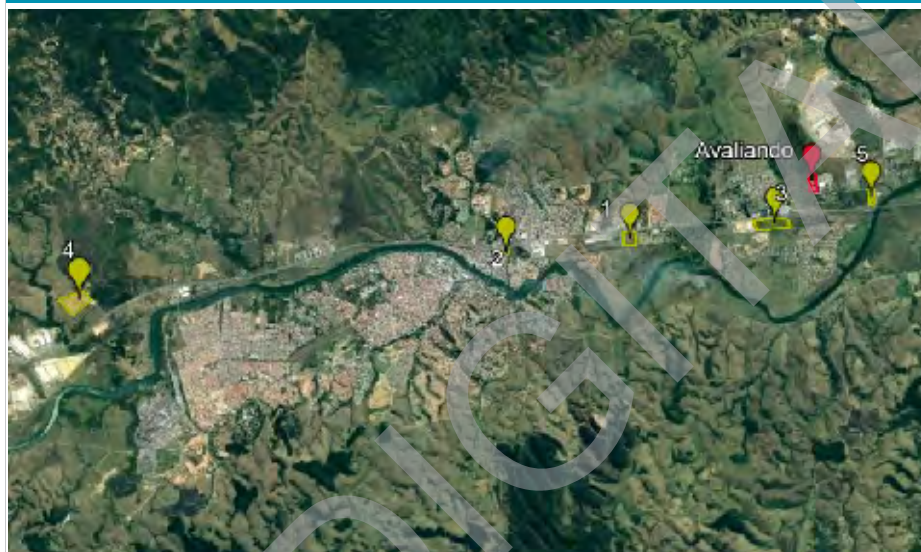
A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise.



AVALIAÇÃO

### Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



AVALIAÇÃO

**Amostra Nº 1**

A propriedade localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, Resende/RJ, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 76.457,00 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 64,96/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área total, APP de 2.200,00 m<sup>2</sup> e área construída é de 900,00 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 86,87/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



AVALIAÇÃO

**Amostra Nº 3**

A propriedade localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, Resende/RJ, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 153.503,00 m<sup>2</sup> de área total e APP de 38.375,75 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 79,16/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 97,78/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



AValiação



#### Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 42.000,00 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 102,53/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar





AVALIAÇÃO

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 DEPRECIAÇÃO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)
A	Bresco Residence Fazerenda de Barra 3, Resende/RJ	50.000,64	0,00	50.000,64	25	-	-	-	-
COMPARATIVOS									
1	Rodovia Presidente Dutra, Resende/RJ	78.457,00	0,00	78.457,00	0,00	25	6.000.000,00	0,00	78,46
2	Rodovia Presidente Dutra, Resende/RJ	15.000,00	2.200,00	13.020,00	900,00	25	2.700.000,00	679.820,66	134,66
3	Rodovia Presidente Dutra, Resende/RJ	153.503,00	38.375,75	118.964,83	0,00	25	10.000.000,00	0,00	65,15
4	Itaipuaçu, Resende/RJ	191.694,00	0,00	191.694,00	0,00	27 - Residência	16.000.000,00	0,00	83,46
5	Rodovia Presidente Dutra, Resende/RJ	42.000,00	0,00	42.000,00	0,00	21	4.500.000,00	0,00	107,14
									107,14
									107,14
									1814
									Almeida
									24 3355-3008 / 86559-9157
									6201 3350-1307
									(021) 39659-5351
									11 2659-0722
									12 3352-0234
									(21) 3352-3440 / (41) 3 3961

WADigital



AValiação

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				
COMPARATIVOS									
1	0,95	0,94	1,05	0,94	1,05	0,88			
		Meior	Meior		Pior	Meior	64,96	64,96	0,87
		0,94	0,85	0,87	1,05	0,88			
2	0,95	Meior	Meior		Pior	Meior	86,87	86,87	0,59
		1,00	1,11	0,94	1,05	0,88			
3	0,95	Similar	Meior	Meior	Pior	Meior	79,16	79,16	0,99
		1,00	1,18	1,06	1,05	0,94			
4	0,95	Similar	Meior	Pior	Pior	Meior	97,78	97,78	1,23
		1,00	0,96	1,00	1,05	1,00			
5	0,95	Similar	Meior	Similar	Pior	Similar	102,53	102,53	1,01
		1,00	0,96	1,00	1,05	1,00			
Média							86,26	86,26	



AVALIAÇÃO

## TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 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
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>86,26</b>	<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>86,26</b>
		<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>4.312.972,35</b>



## 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:



AVALIAÇÃO

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Bruços Resende Fazenda da Barra 3, Resende/RJ	50.000,64	86,26	4.312.872,35

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PAQUETO BAPE	FATOR RHN	R\$N BAPE/LUNO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA CADA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Arquitetura 3	5.469,48	2.2.3 Galpão Máscul. INF.	1,37	1.494,32	2.044,23	11,00	c	60,00	1,00	0,92	11.160.431,49	10.254.607,95
Muro	79,96	Execução Muro s/ Escadaria Média. INF.	1,66	1.494,32	342,20	11,00	c	60,00	1,00	0,90	190.444,75	170.466,47
Muro	252,00	3.1.2 Cobertura Média. INF.	0,23	1.494,32	342,20	11,00	c	20,00	1,00	0,80	86.234,22	52.003,46
Incêndio	6,25	1.2.3 Casa Econômica Média. INF.	1,07	1.494,32	1.566,62	11,00	c	70,00	1,00	0,91	9.693,27	9.063,26
Gerador	74,29	2.2.3 Casa Econômica Média. INF.	1,37	1.494,32	2.044,23	11,00	c	80,00	1,00	0,95	33.014.310,62	31.463.986,45
Arquitetura (Vermeio)	16.160,00	2.2.3 Galpão Máscul. INF.	1,66	1.494,32	2.474,99	6,00	c	60,00	1,00	0,94	2.876.478,14	2.716.266,47
Muro (Arquitetura Vermeio)	1.162,00	3.1.2 Escadaria Média. INF.	0,23	1.494,32	342,20	6,00	c	20,00	1,00	0,84	170.415,34	143.169,49
Margem	498,00	3.1.2 Cobertura Média. INF.	1,45	1.494,32	2.169,75	6,00	c	60,00	1,00	0,94	2.517.667,64	2.376.666,78
Edifício de Apoio (Térreo)	1.160,50	2.1.3 Escadaria Média s/ Escad. L. INF.	1,45	1.494,32	2.169,75	6,00	c	60,00	1,00	0,94	1.364.468,09	1.279.463,23
Edifício de Apoio (Super)	624,25	2.1.3 Escadaria Média s/ Escad. L. INF.	1,45	1.494,32	2.169,75	6,00	c	60,00	1,00	0,94	82.074,06	49.191,19
Casa de Barras	24,00	2.1.3.1 Escadaria Média s/ Escad. L. INF.	1,45	1.494,32	2.169,75	6,00	c	60,00	1,00	0,94	51.950.631,75	48.665.000,00

BENEFITÓRIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA CADA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Área Pavimentada (Pavimento Intertravado) - Páteo	m²	18.374,00	104,95	11,00	b	50,00	1,00	0,86	1.908.351,30	1.664.723,94
Área Verde	m²	6.306,00	38,42	11,00	b	30,00	1,00	0,75	241.015,32	186.048,68
Área de estacionamento	m²	1.610,00	164,95	11,00	b	50,00	1,00	0,86	168.969,50	146.625,65
VALOR DAS BENEFITÓRIAS									2.338.336,12	1.997.098,16



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO			
CUSTO DE PERCEPÇÃO TOTAL (R\$)	54.586.071,53		
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,90		
VALOR DO MERCADO PARA VENDA (R\$)	49.426.000,00		
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	1.941,00		
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	889,00		

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).



## 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 das 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 roll* 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%;



- 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 específicas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 52



AValiação

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.



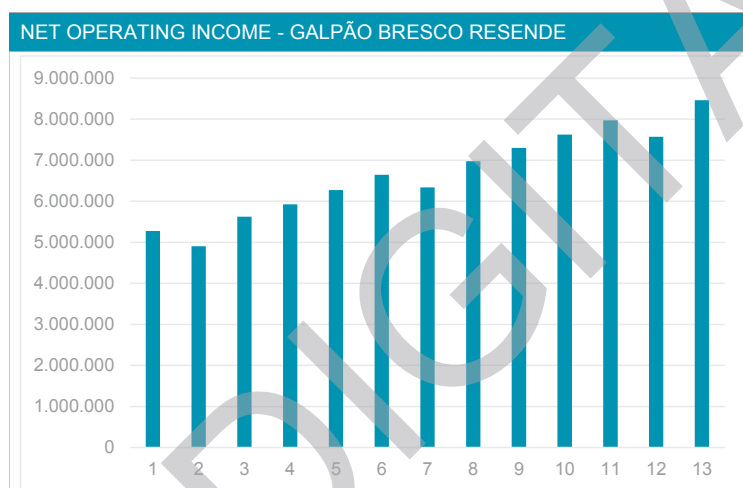


AVALIAÇÃO

## 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.





AVALIAÇÃO

# **Cash Flow As Of Report** Bresco Resende (Amounts in BRL) ago, 2019 through Jul, 2032

For the Years Ending

## **Rental Revenue**

Potential Base Rent  
Absorption & Turnover Vacancy  
Scheduled Base Rent  
CPI Increases

Total Rental Revenue

## **Other Tenant Revenue**

Total Expense Recoveries  
Total Other Tenant Revenue

Potential Tenant Revenue

Effective Gross Revenue

## **Operating Expenses**

IPRU  
FRA  
CAPEX

Total Operating Expenses

Net Operating Income

## **Leasing Costs**

Leasing Commissions  
Total Leasing Costs

Total Leasing & Capital Costs

Cash Flow Before Debt Service

Cash Flow Available for Distribution

Property resale @ 9.00% p.a.

Real rate NPV @ 9.50% a.a.

Inflation (GDP-M)

Present Value

NPV

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17
	Jul-2020	Jul-2021	Jul-2022	Jul-2023	Jul-2024	Jul-2025	Jul-2026	Jul-2027	Jul-2028	Jul-2029	Jul-2030	Jul-2031	Jul-2032	Jul-2033	Jul-2034	Jul-2035	Jul-2036
Rental Revenue	5,581,743	5,675,860	5,605,523	5,605,523	5,605,523	5,950,017	6,991,091	6,991,091	6,991,091	6,991,091	6,991,091	7,290,054	8,518,447	83,402,575			
Potential Base Rent	0	-437,478	0	0	0	0	-580,693	0	0	0	0	-754,274	0	-1,772,445			
Absorption & Turnover Vacancy	5,581,743	5,238,381	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				
Scheduled Base Rent	0	72,460	375,865	724,731	1,094,131	1,044,871	54,665	381,298	704,829	1,094,793	1,124,785	32,015	6,661,442				
CPI Increases	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			
Total Rental 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			
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 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			
Potential 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			
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	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			
IPRU	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			
FRA	305,000	321,592	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	626,592			
CAPEX	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			
Total Operating Expenses	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			
Net Operating Income	0	467,127	0	0	0	0	582,591	0	0	0	0	0	709,871	0	1,759,588		
Leasing Costs	0	467,127	0	0	0	0	582,591	0	0	0	0	0	709,871	0	1,759,588		
Leasing Commissions	0	467,127	0	0	0	0	582,591	0	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	0	709,871	0	1,759,588		
Total Leasing & Capital Costs	0	467,127	0	0	0	0	582,591	0	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 (GDP-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																

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 55



AVALIAÇÃO

## 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
0,89	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
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									
Comissão de Locação:	1 Mês de aluguel – para espaços vagos									
Valor de Locação:	R\$ 15,77 R\$/m² privativo									
Área Privativa de galpão (m²)	25.487,73 m²									
Receita Bruta Potencial 1º ano:	R\$ 5.581.743,00									
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO										
Premissas de Mercado										
Probabilidade de Renovação:	75,00%									
Prazo do novo contrato:	1 mês de locação									
Meses Vagos:	3 meses									
Comissão de Locação na Renovação:	1 mês de locação									
DESPESAS										
IPTU:	R\$ 118.019,10									
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita Base de Locação Programada									
CAPEX:	R\$ 610.000,00									
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 perpetuidade:	2,50%									
RESULTADOS										
VPL - Valor Presente Líquido:	51.021.731 R\$									
VPL/ÁREA:	2.001,82 VPL/Área privativa									

Fonte: Cushman &amp; Wakefield – Valuation &amp; Advisory



AVALIAÇÃO

**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



## Valor de Liquidação Forçada<sup>2</sup>

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%
<b>Valor de Liquidação forçada (R\$)</b>	<b>41.039.820,63</b>

<sup>2</sup> 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".



AVALIAÇÃO

## 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 MERCADO PARA VENDA

R\$ 51.022.000,00 (Cinquenta e Um Milhões e Vinte e Dois Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 2.001,82

#### VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 41.040.000,00 (Quarenta e Um Milhões e Quarenta Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 1.610,18





## 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, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



AVALIAÇÃO

**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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>8</b>

\* 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%	
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>	<b>GRAU III</b>		





AVALIAÇÃO

## 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>9</b>

\* 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**



AVALIAÇÃO

### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

#### 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



AVALIAÇÃO

### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>7</b>

#### 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>14</b>

(\*) Somente para empreendimento nem operação

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



## 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 faturais. 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;



- 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;



PREMISSAS E "DISCLAIMERS"

- 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.



CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

## 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*  
CONSULTORA

Renata Marques  
Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
*Danielly Melo*  
COORDENADORA

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
*William Gil*  
GERENTE

William da Silva Gil, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
*Rogério Cerreti*  
DIRETOR

Rogério Cerreti, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul





ANEXOS

## Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL



ANEXOS

## Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL



ANEXOS

- **Contrato de compra e venda**

QUOTA PURCHASE AGREEMENT AND	CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE
OTHER COINVESTANTS	QUOTAS DE OUTRAS AVEJUNTAS
Contract signed between:	Contrato assinado entre:
BY: LOGISTIC DO BRASIL	POR: LOGÍSTICA DO BRASIL
OPERATIONALS DO BRASIL LTDA.	OPERACIONAIS DO BRASIL LTDA.
BY:	E:
BRISE INVESTIMENTOS S.A.	BRISCE INVESTIMENTOS S.A.
Contracted on February 11, 2015	Contratado em 11 de fevereiro de 2015
QUOTA PURCHASE AGREEMENT AND	CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE
OTHER COINVESTANTS	QUOTAS E OUTRAS AVEJUNTAS
Contract signed between:	Contrato assinado entre:
BY: LOGISTIC DO BRASIL	POR: LOGÍSTICA DO BRASIL
OPERATIONALS DO BRASIL LTDA.	OPERACIONAIS DO BRASIL LTDA.
Contracted on February 11, 2015	Contratado em 11 de fevereiro de 2015

[illegible]

2

[illegible]

Inducted: advised to use "Pain", not Inductante's suggested "Type" & as being up to "Pain".

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

IMO PROPERTIES DO BRASIL INC. PROPERTIES DO BRASIL  
 EMPRESARIAS LTDA. PROPRIETARIAS EXPEDIENTES/DOCUMENTOS PROPRIETARIAS



5) *Yield* (kg/ha) depends on the intensity of the tillage. Based on the results of the Caraca Property (6) (Serra and FIM Properties) and from the Barro Alto Property (3), BAGUA's *Optimal Tillage Intensity* (kg/ha) gives the combination of the conditions required for each of the FIM (from "0" to "4" until the maximum) as a single translation for the purpose of the management: *Intensidade Mínima* (0) to the "Tubo Zero".

(1984). This business is a small-scale, low-income, temporary activity for the development of enterprises for the sake of the workers' proposed and assumed production in their conceptual model of the production of income and real goods (enterprise for the long term, lack of corporate form).

(b) The Advisory Committee for United States Companies ("ACU") issued by Secret for the sole purpose of holding the Properties in trust, during that time of the Applied Company has been or are directly or indirectly in any form of agreement, including consignment or purchase.

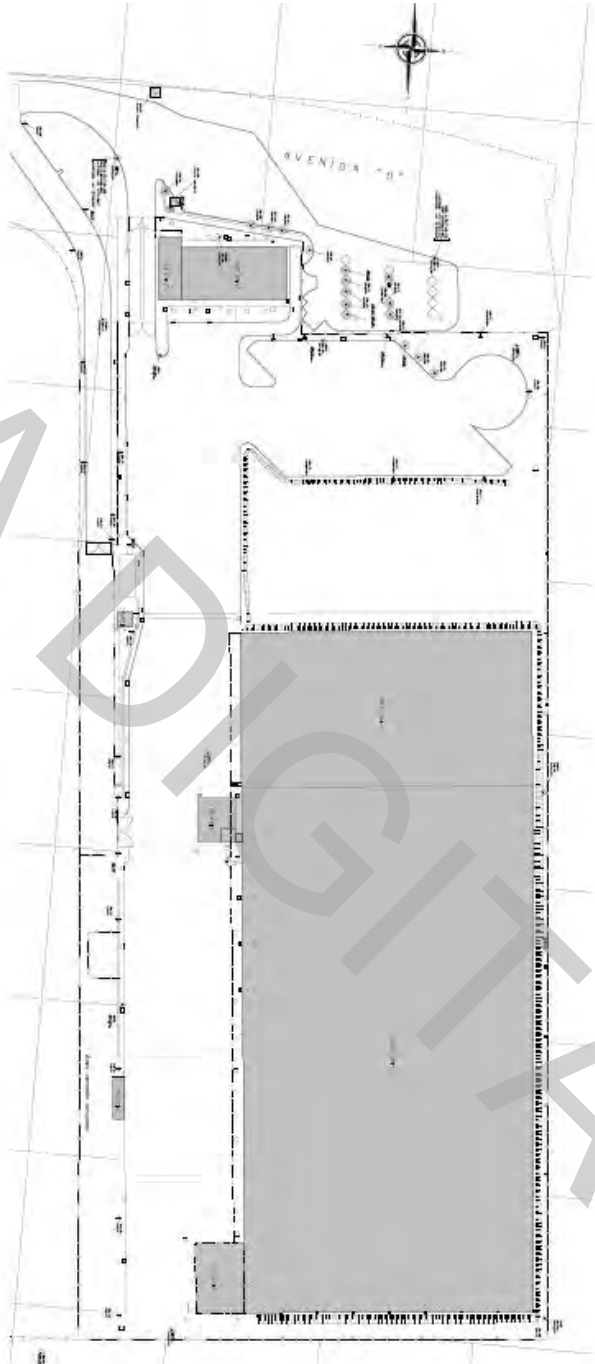
(c) Pre-Transaction was approved by the (c) Pre-Transaction (d) special police  
Armed Authority on January 8, 2012, Canada Administration de Defense





ANEXOS

■ Planta





ANEXOS

■ IPTU 2019

PREFEITURA MUNICIPAL DE RESENDE Secretaria Municipal de Fazenda IPTU 2019 - Parcela: 0		PREFEITURA MUNICIPAL DE RESENDE Secretaria Municipal de Fazenda IPTU 2019 - Parcela: 1	
<p>Nº Cédula: 01672190 Refer. Cadastal: 25.3.19.01.72.000 Vencimento: 15/02/2019 Valor (R\$): 106.595,78</p> <p><b>** Não receber após 15/02/2019 **</b></p> <p>Bancos conveniados: Brasil, Itau, CEF, Casas Lotéricas, Caixa Eletrônicas e Internet</p> <p>81810001055-1 95783587201-2 90215010315-5 95800000001-7</p>	<p>Nº Cédula: 01672190 Refer. Cadastal: 25.3.19.01.72.000 Vencimento: 15/02/2019 Valor (R\$): 124.230,33 Desconto (R\$): 18.634,55 Multa/Mora (R\$): 0,00 Total (R\$): 105.595,78</p> <p>Nome: 80015 - BRES RESENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA <b>** Não receber após 15/02/2019 **</b></p> <p>81810001055-1 95783587201-2 90215010315-5 95800000001-7</p>	<p>Nº Cédula: 01672190 Refer. Cadastal: 25.3.19.01.72.000 Vencimento: 15/02/2019 Valor (R\$): 11.801,91</p> <p><b>Não receber após 31/12/2019</b></p> <p>Bancos conveniados: Brasil, Itau, CEF, Casas Lotéricas, Caixa Eletrônicas e Internet</p> <p>81730000118-4 01913587201-8 90215010315-5 96200000001-8</p>	<p>Nº Cédula: 01672190 Refer. Cadastal: 25.3.19.01.72.000 Vencimento: 15/02/2019 Valor (R\$): 12.423,06 Desconto (R\$): 621,15 Multa/Mora (R\$): 0,00 Total (R\$): 11.801,91</p> <p>Nome: 80015 - BRES RESENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA Após Vencimento: Desconto = R\$0,00. Multa de 0% + Juros de 1% ao mês. Não receber após 30/12/2018.</p> <p>81730000118-4 01913587201-8 90215010315-5 96200000001-8</p>
<p>Nº Cédula: 01672190 Refer. Cadastal: 25.3.19.01.72.000 Vencimento: 15/03/2019 Valor (R\$): 11.801,88</p> <p><b>Não receber após 31/12/2019</b></p> <p>Bancos conveniados: Brasil, Itau, CEF, Casas Lotéricas, Caixa Eletrônicas e Internet</p> <p>81760000118-1 01883587201-3 90315010315-3 95700000001-7</p>	<p>Nº Cédula: 01672190 Refer. Cadastal: 25.3.19.01.72.000 Vencimento: 15/03/2019 Valor (R\$): 12.423,03 Desconto (R\$): 621,15 Multa/Mora (R\$): 0,00 Total (R\$): 11.801,88</p> <p>Nome: 80015 - BRES RESENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA Após Vencimento: Desconto = R\$0,00. Multa de 0% + Juros de 1% ao mês. Não receber após 29/12/2018.</p> <p>81760000118-1 01883587201-3 90315010315-3 95700000001-7</p>	<p>Nº Cédula: 01672190 Refer. Cadastal: 25.3.19.01.72.000 Vencimento: 15/04/2019 Valor (R\$): 11.801,88</p> <p><b>Não receber após 31/12/2019</b></p> <p>Bancos conveniados: Brasil, Itau, CEF, Casas Lotéricas, Caixa Eletrônicas e Internet</p> <p>81790000118-2 01883587201-3 90415010315-4 95600000001-7</p>	<p>Nº Cédula: 01672190 Refer. Cadastal: 25.3.19.01.72.000 Vencimento: 15/04/2019 Valor (R\$): 12.423,03 Desconto (R\$): 621,15 Multa/Mora (R\$): 0,00 Total (R\$): 11.801,88</p> <p>Nome: 80015 - BRES RESENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA Após Vencimento: Desconto = R\$0,00. Multa de 0% + Juros de 1% ao mês. Não receber após 29/12/2018.</p> <p>81790000118-2 01883587201-3 90415010315-4 95600000001-7</p>





ANEXOS

**PREFEITURA MUNICIPAL DE RESENDE**  
Secretaria Municipal de Fazenda  
IPTU 2019  
Parcela: 8  
Inscrição: 54337  
Jornal: 25/01/2019

Nº Cobrança	Refer. Cadastrel	Valor (R\$)	Desconto (R\$)	Multa/Mora (R\$)	Total (R\$)
01572190	25.3.19.01.72.000	11.891,88	621,15	0,00	11.891,88
Vencimento	16/09/2019				

Não receber após 31/12/2019

Bancos conveniados:  
Brasil, Itaú, CEF, Casas Lotéricas, Caixa  
Eletrônicas e Internet

81770000118-0 01603587201-3 90916010315-8 96000000091-5

**PREFEITURA MUNICIPAL DE RESENDE**  
Secretaria Municipal de Fazenda  
IPTU 2019 - Parcela: 8  
Inscrição: 54337  
Jornal: 25/01/2019

Nº Cobrança	Refer. Cadastrel	Valor (R\$)	Desconto (R\$)	Multa/Mora (R\$)	Total (R\$)
01572190	25.3.19.01.72.000	11.891,88	621,15	0,00	11.891,88
Vencimento	16/09/2019				

Não receber após 31/12/2019

Bancos conveniados:  
Brasil, Itaú, CEF, Casas Lotéricas, Caixa  
Eletrônicas e Internet

81770000118-0 01603587201-3 90916010315-8 96000000091-5

**PREFEITURA MUNICIPAL DE RESENDE**  
Secretaria Municipal de Fazenda  
IPTU 2019  
Parcela: 9  
Inscrição: 54337  
Jornal: 25/01/2019

Nº Cobrança	Refer. Cadastrel	Valor (R\$)	Desconto (R\$)	Multa/Mora (R\$)	Total (R\$)
01572190	25.3.19.01.72.000	11.891,88	621,15	0,00	11.891,88
Vencimento	16/10/2019				

Não receber após 31/12/2019

Bancos conveniados:  
Brasil, Itaú, CEF, Casas Lotéricas, Caixa  
Eletrônicas e Internet

81780000118-0 01603587201-3 91016010315-8 96000000091-5

**PREFEITURA MUNICIPAL DE RESENDE**  
Secretaria Municipal de Fazenda  
IPTU 2019 - Parcela: 9  
Inscrição: 54337  
Jornal: 25/01/2019

Nº Cobrança	Refer. Cadastrel	Valor (R\$)	Desconto (R\$)	Multa/Mora (R\$)	Total (R\$)
01572190	25.3.19.01.72.000	11.891,88	621,15	0,00	11.891,88
Vencimento	16/10/2019				

Não receber após 31/12/2019

Bancos conveniados:  
Brasil, Itaú, CEF, Casas Lotéricas, Caixa  
Eletrônicas e Internet

81780000118-0 01603587201-3 91016010315-8 96000000091-5

**PREFEITURA MUNICIPAL DE RESENDE**  
Secretaria Municipal de Fazenda  
IPTU 2019  
Parcela: 10  
Inscrição: 54337  
Jornal: 25/01/2019

Nº Cobrança	Refer. Cadastrel	Valor (R\$)	Desconto (R\$)	Multa/Mora (R\$)	Total (R\$)
01572190	25.3.19.01.72.000	11.891,88	621,15	0,00	11.891,88
Vencimento	16/11/2019				

Não receber após 31/12/2019

Bancos conveniados:  
Brasil, Itaú, CEF, Casas Lotéricas, Caixa  
Eletrônicas e Internet

81790000118-0 01603587201-3 91116010315-8 96000000091-5

**PREFEITURA MUNICIPAL DE RESENDE**  
Secretaria Municipal de Fazenda  
IPTU 2019 - Parcela: 10  
Inscrição: 54337  
Jornal: 25/01/2019

Nº Cobrança	Refer. Cadastrel	Valor (R\$)	Desconto (R\$)	Multa/Mora (R\$)	Total (R\$)
01572190	25.3.19.01.72.000	11.891,88	621,15	0,00	11.891,88
Vencimento	16/11/2019				

Não receber após 31/12/2019

Bancos conveniados:  
Brasil, Itaú, CEF, Casas Lotéricas, Caixa  
Eletrônicas e Internet

81790000118-0 01603587201-3 91116010315-8 96000000091-5



ANEXOS

■ Quadro de áreas

**ARQUITETURA**  
(SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO)

FOLHA 01 / 08

PROJETO: CONSTRUÇÃO DE UM ARMAZEM COMERCIAL

PROPRIETÁRIO: Mc LANE Empreendimentos Imobiliários LTDA.

ENDEREÇO: Av. Gupê, Nº 9.791 Sl. 10 - Cep 05422-120 - Barueri SP.

LOCAL DA OBRA: ACESSO AO ENTREPOSTO DA ZONA FRANCA DE MANAUS

BARRIO: POLO INDUSTRIAL DE RESENDE

CIDADE: RESENDE - RJ

ESCALA INDICADA

SITUAÇÃO SEM ESCALA

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DESTES PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETÁRIO: Mc LANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
CNPJ: 10.959.753/0001-51

RESPONSÁVEL TÉCNICO: JULIO CESAR LAMB  
ENG. CIVIL - CREARJ 000000000

VISTO:

ÁREAS EXISTENTES APROVADAS PROCESSO Nº 12.740/06		ÁREAS A CONSTRUIR	
TERRENO	20.000,00	TERRENO UNIFICADO	50.000,00
CONSTRUÇÃO: ARMAZEM	4.500,00	CONSTRUÇÃO: ARMAZEM	10.000,00
MOBILIÁRIO	20.000,00	MOBILIÁRIO	10.000,00
OUTROS	2.000,00	OUTROS	1.000,00
QUADRO	1.000,00	CASA BOMAS	10.000,00
TOTAL DA CONSTRUÇÃO	5.500,00	TOTAL A CONSTRUIR	11.000,00
TE. COBERTO	20.000	ÁREAS TOTAIS	31.000,00
		TE. COBERTO TOTAIS	40.000

**PREFEITURA MUNICIPAL DE RESENDE**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO  
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO  
DIVISÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

PROCESSO Nº 08.12.09

ALVARÁ Nº 484/09

REGISTRO Nº

APROVADO

Em: 26 / 10 / 2009

Arquiteto: Marco Antonio  
Engenheiro: Marco Antonio  
Engenheiro: Marco Antonio



ANEXOS

## CAPEX



INVESTIMENTOS 2019 - IMÓVEIS BRESKO - FUNDO

06/06/2019

Item	EMPREENHIMENTO	Descrição	Custo R\$	Custo Bresco	Custo Associação	STATUS	OBSERVAÇÕES
5	PM 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		Limbo de vidro	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

Tenant	Tenants	Net Area Análise de m²	Annual Base (R\$/m²)	Período	Deposito de R\$	Indicador de Renda	Tipos de Renda
PM Logística Resende	PM Logística	0	R\$ 454.934,40	R\$ 454.964,32	mar/23	100%	Ativo



## 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.” (NBR 14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR 14653-4:2002);
- 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. (NBR 14653-4:2002); 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. (NBR 14653-2:2011).



## Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

**PREPARADO PARA:** BRESKO – 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



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://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:

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](http://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  
7730A8E2D00579

Raissa Guimarães  
Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
Danielly Melo  
C7EAB8E8D00579

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
William Gil  
7730A8E2D00579

William da Silva Gil, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
Rogério Cerreti  
3301A11E277541F

Rogério Cerreti, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul



## 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 <b>Valor de Mercado para Venda</b> e o <b>Valor de Liquidação Forçada</b>
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





## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Regular
	Área:	61.013,00 m <sup>2</sup> (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 m <sup>2</sup> (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 fornecidas 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 Dispendios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 119.297.0045-7
Outros:	Projeto de implantação, quadro de áreas, <i>Rent Roll</i> (informações dos contratos de locação)

## ZONEAMENTO

Zona:	ZPI-1
Uso:	Predominantemente industrial
Taxa de Ocupação:	0,01
Coefficiente de aproveitamento:	Básico: 1,00 vezes a área de terreno Máximo: 1,50 vezes a área de terreno



## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

## 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

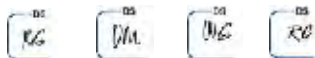
- Localiza-se acerca da Rodovia Anchieta, no município de São Paulo; e
- Próximo das fronteiras de dois municípios de ABC (São Caetano do Sul e São Bernardo do Campo).

## 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





## Mapa e fotos da propriedade em estudo



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

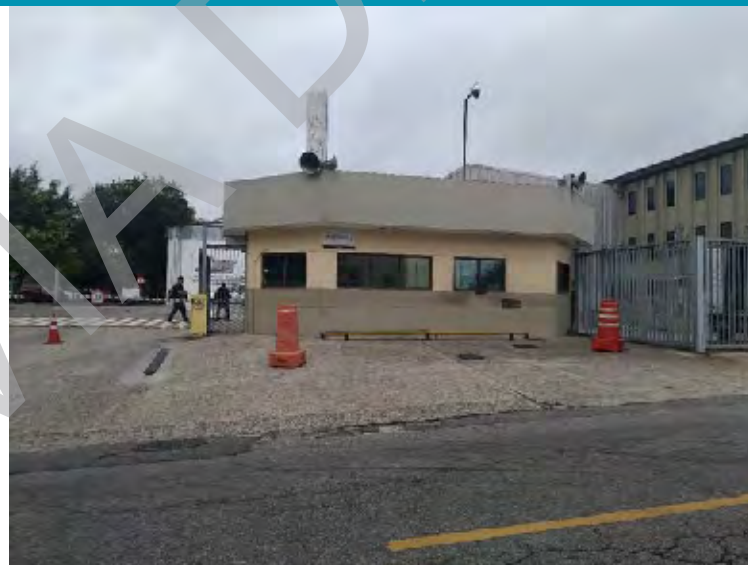


#### ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

#### PORTARIA 1



Fonte: Cushman & Wakefield

[Cushman & Wakefield](#)

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | VII



PRÉDIO ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

PRÉDIO ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | VIII





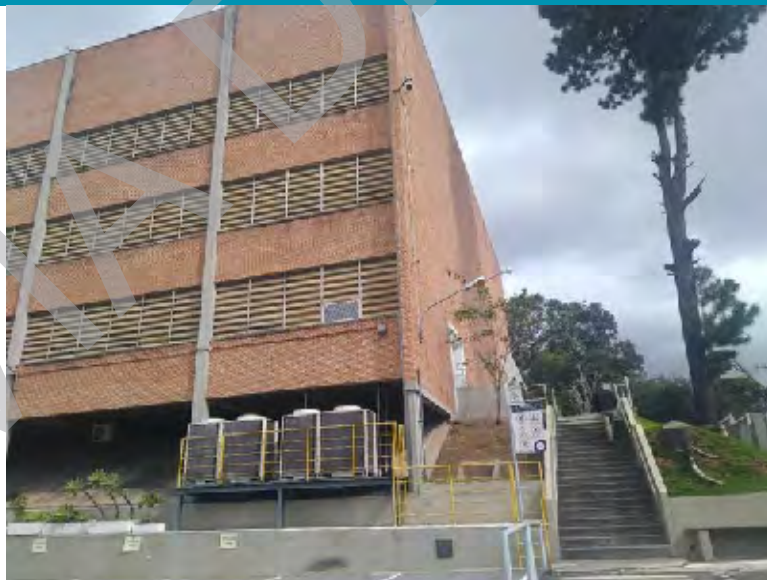
## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES

### DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

### ACESSO A PRÉDIOS APA



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | IX



APA 3



Fonte: Cushman & Wakefield

REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | X



## 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





COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO .....	24
<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>25</b>
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
<b>CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL .....</b>	<b>56</b>
<b>TAXA DE DESCONTO .....</b>	<b>56</b>
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....	61
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR .....	62
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	63
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>	<b>69</b>
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO .....</b>	<b>72</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>A</b>
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....	



## 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 BRESKO - 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.



## 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 Referência:	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.



### 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

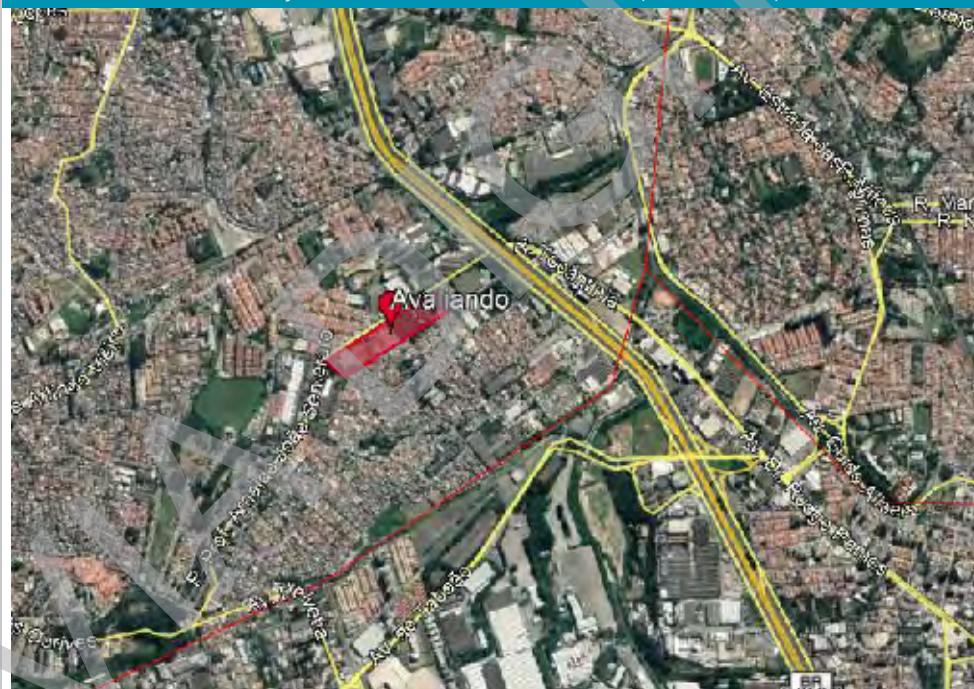
## Análise da localização

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



## 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.



## 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



## 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.

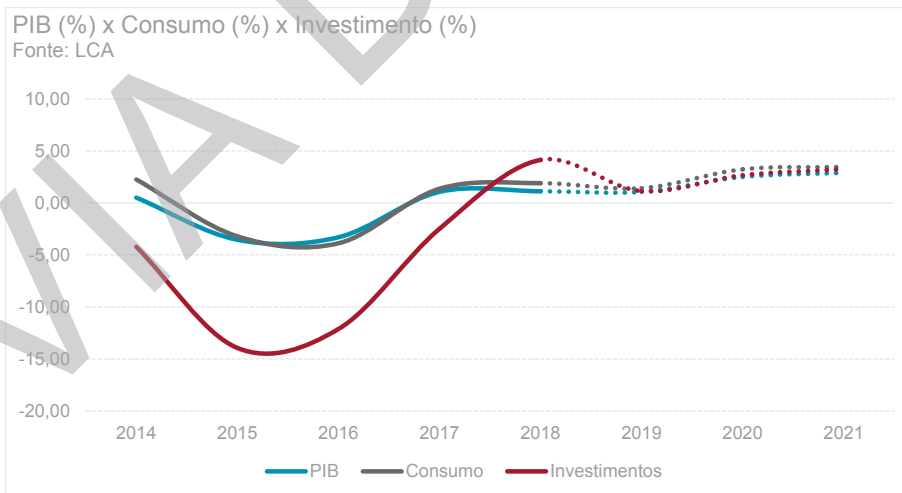
#### PIB

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 às 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%.





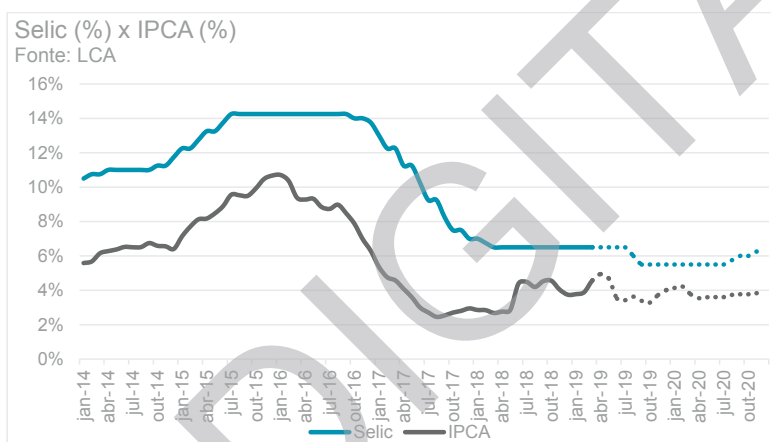


## Contas públicas

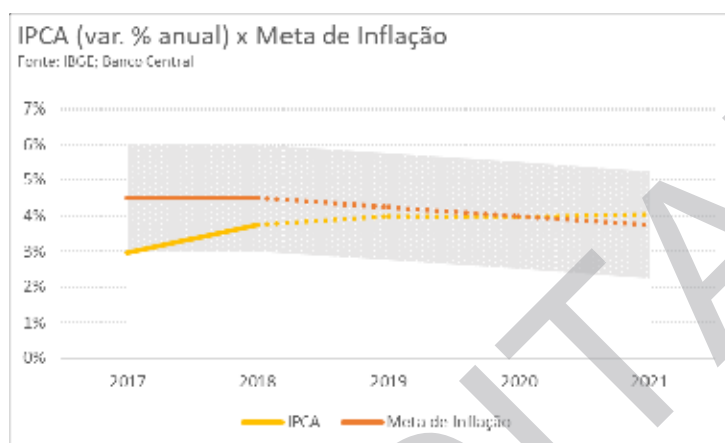
### Taxa Selic e inflação

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%.

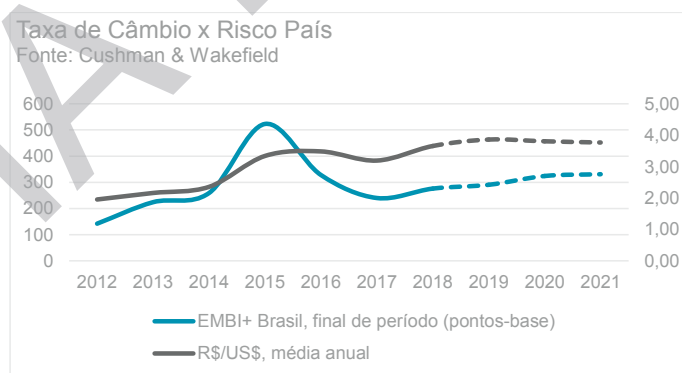


#### Câmbio e risco-país

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.

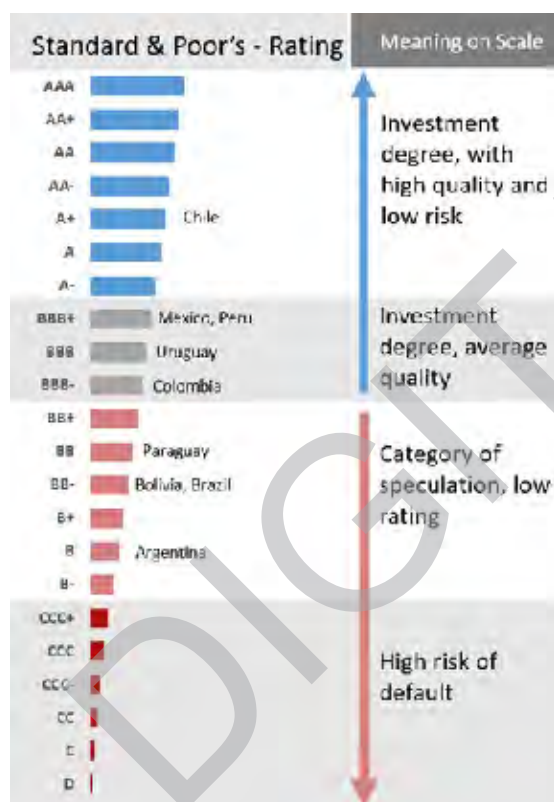
O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:



Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.

Cushman & Wakefield

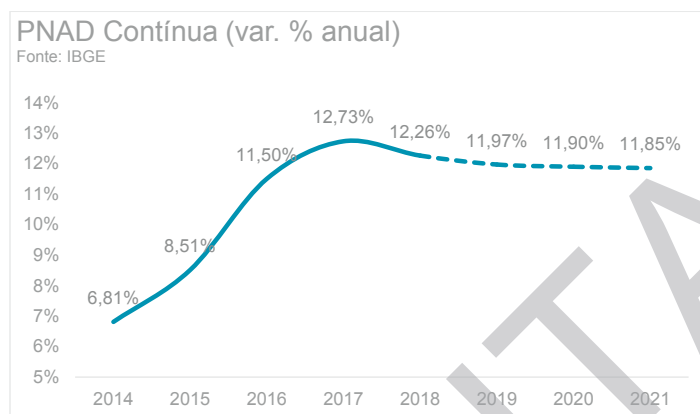
BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 9



### 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%. Porém 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.

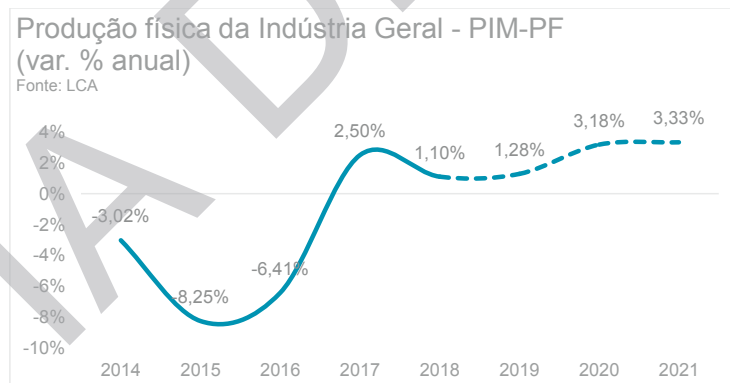
Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.



### 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.





## Projeções para a economia brasileira

### Atividade Econômica

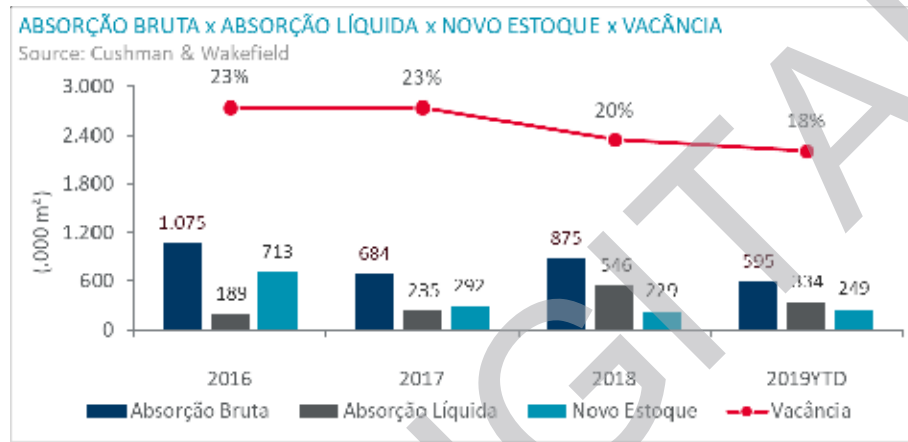
Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PIB Real, %	0.5	-3.55	-3.31	1.06	1.11	1.06	2.49	2.88
Taxa de Desemprego, %	6.82	8.52	11.51	12.74	12.26	11.97	11.90	11.85
Empregos Brasil, #	152,714	-1,625,551	-1,371,363	-123,428	421,078	810,961	734,007	818,404
Empregos em Escritórios, #								
São Paulo	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

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.

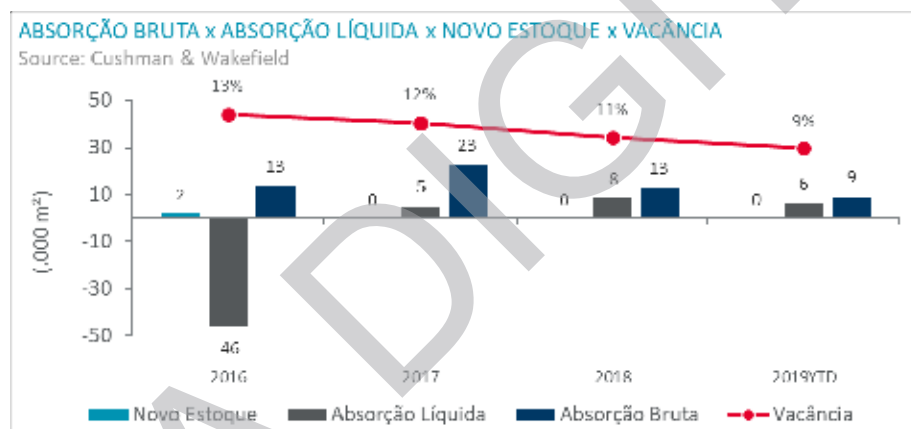


Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos, e mesmo assim, as taxas de absorção líquida continuam baixas. As empresas têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade. A absorção bruta até o segundo 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 Geografia 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 detêm 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.

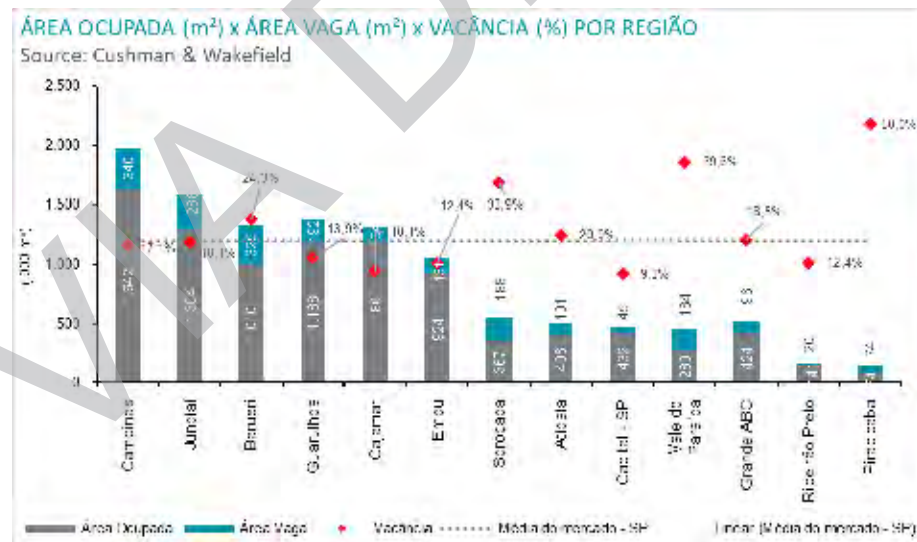
### Oferta e demanda

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:

**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.







No segundo trimestre de 2019, o mercado paulista registrou 11.496.776 m<sup>2</sup> construídos de condomínios logísticos. A Capital de São Paulo possui o quinto menor estoque (476.941 m<sup>2</sup> - 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/m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 1.218,00 m<sup>2</sup> e 4.400,00 m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup> até R\$ 33,33/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 1.732,00 m<sup>2</sup> e 18.000,00 m<sup>2</sup>. 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.



## 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 evidências 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.



DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

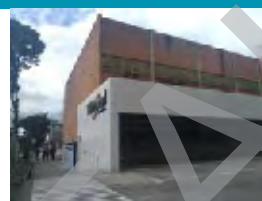


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

## Descrição das construções e benfeitorias

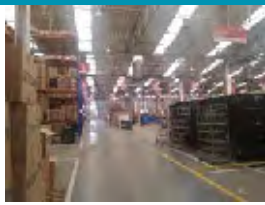
### APAs – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	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
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Concreto pintura látex
Paredes	Pintura látex

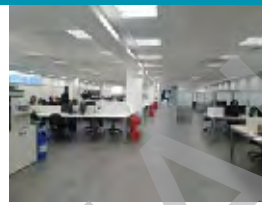
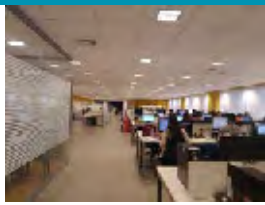


### GALPÕES – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Depósito - Térreo + mezanino Depósito - Térreo + mezanino Pré-fabricado - Térreo + 2 pavimentos 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
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Concreto pintura látex
Paredes	Pintura látex

## ADMINISTRATIVO – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	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
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Piso laminado salas e cerâmico banheiros
Paredes	Pintura látex
Forros	Mineral



## 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
<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>		
APA 2 - Térreo	1.453,09	Projeto de implantação
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	
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	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>	<b>50.952,46</b>	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

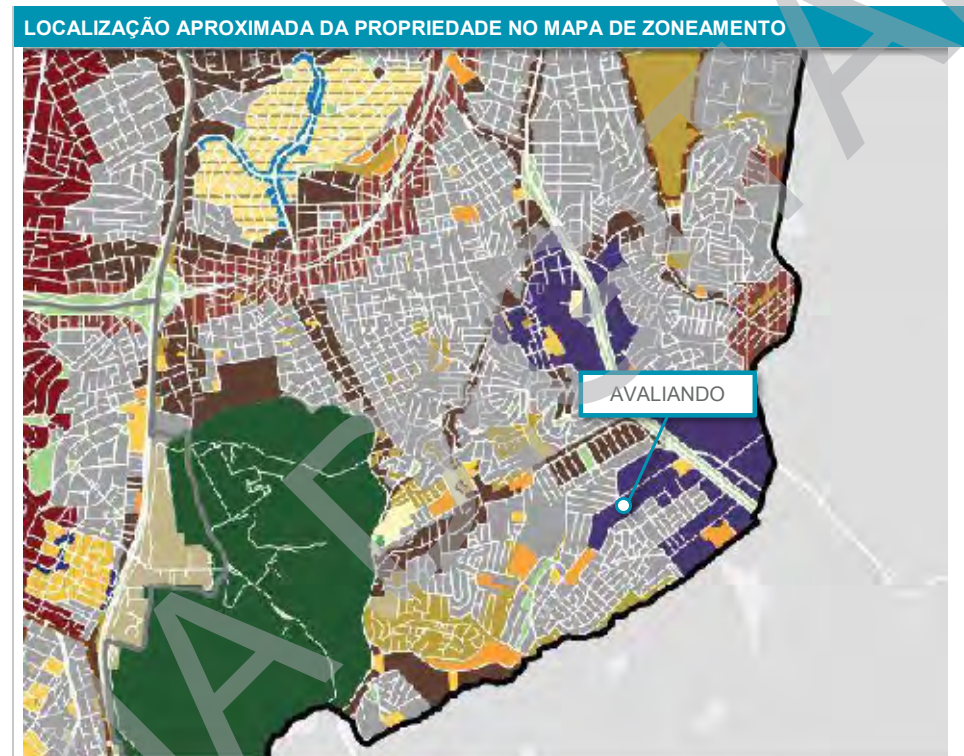
**OBS.:** As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.



## 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)**.



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;





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<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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.



## 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.



### 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 estimativa 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 estimativa 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 estimativa 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.



### 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”.



## 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.



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 Dificil 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



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	<b>Muito Bom</b> - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	<b>Bom</b> - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	<b>Regular</b> - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	<b>Ruim</b> - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	<b>Muito Ruim</b> - 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:

$$Fator Área = \left( \frac{Área do Elemento Comparativo}{Área do Avaliando} \right)^{1/4 \text{ ou } 1/8}$$

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 avaliando.

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:

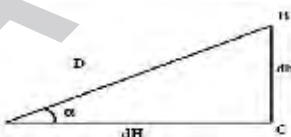
TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m 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:

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$



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 ser 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:

$$Fator\ Padrão = 1 + W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

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:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.



AVALIAÇÃO

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 INDÍCES 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
	2.2 Galpão	2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		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
3. Especial	3.1 Cobertura	2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
		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)



### 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:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

#### LEGENDA

Valor Unitário	Vunt
Coefficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coefficiente Ross/Heidecke (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:



AVALIAÇÃO

## 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 obsolescimento:



AVALIAÇÃO

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	Escritório	Econômico	70	20%
		Simple	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simple	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simple	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 CONSTRUIDA	50.952,46
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>938.525,66</b>
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>939.000,00</b>

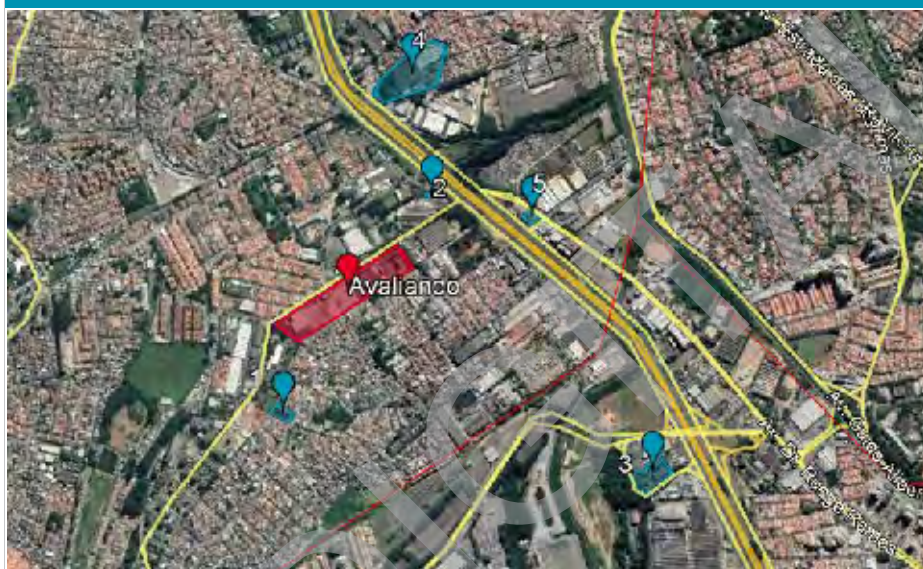
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo:



AVALIAÇÃO

### Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.



AVALIAÇÃO

**Amostra Nº 1**

A propriedade localiza-se na Avenida Carlos Liviero, São Paulo/SP, distante aproximadamente 500 m do avaliando, possui 1.732,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 28,87/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 22,42/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 15,74/m<sup>2</sup> de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar



AVALIAÇÃO

**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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 33,33/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 21,27/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 19,44/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,84/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6 m e capacidade do piso de 3 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior





AVALIAÇÃO



#### Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Via Anchieta – São Paulo/SP, distante aproximadamente 500 m do avaliando, possui 18.000,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 14,83/m<sup>2</sup> 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



AVALIAÇÃO

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 Semearo, 381, 675 e 737 - São Paulo/SP 04183-901	61.013,00	50.952,48	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS							
1 Avenida Carlos Líbero, São Paulo/SP	0,00	1.732,00	50.000,00	28,87	Imper Administração Predial Ltda Epp	Joyce	1111 (11) 9940-1112/1195
2 Rua Gás 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) 3247-5888 (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 Zefireno vaz, s/n - São Paulo/SP	33.000,00	18.000,00	350.000,00	19,44	Paulinho Imóveis	Alex	(11)45161668
5 Via Anchieta, São Paulo/SP	3.386,00	3.000,00	60.000,00	20,00	Curcial Imóveis	Marcelia/Jos e Brito	(11)2614 0714



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZAD O (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	



AVALIAÇÃO

### 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
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)</b>	<b>18,42</b>	Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,18
		<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>18,42</b>
		<b>Valor de Mercado para Locação(R\$)</b>	<b>938.525,66</b>



## 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.

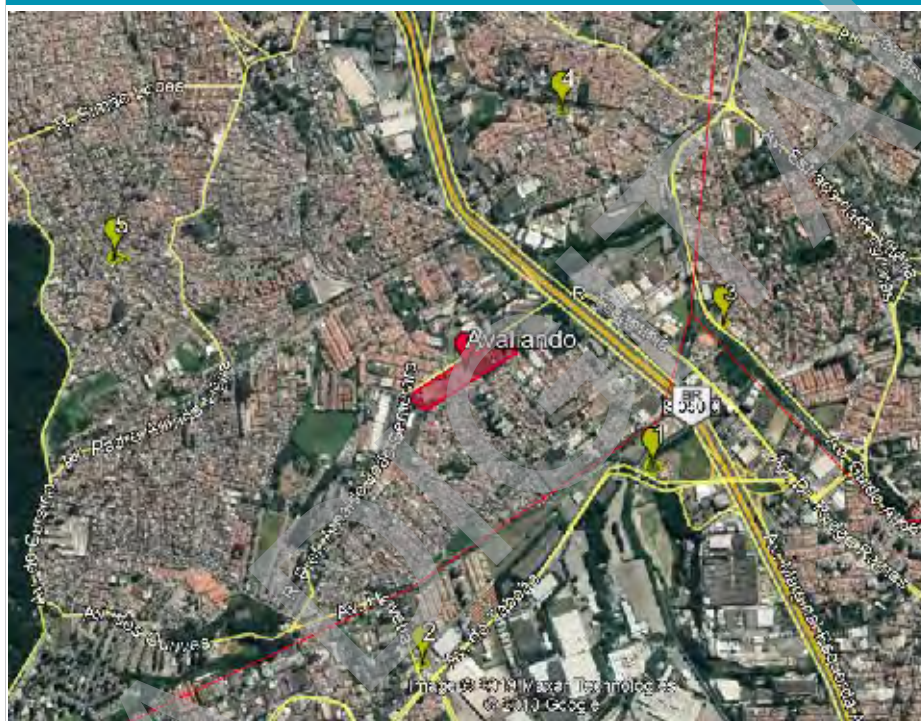
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

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
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>74.757.074,45</b>

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:

## Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



AValiação



#### Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida do Taboão, 590 - São Bernardo do Campo /SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 4.400,00 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.534,00/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de área total. A área construída é de 312,00 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.213,34/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Melhor



AVALIAÇÃO

**Amostra Nº 3**

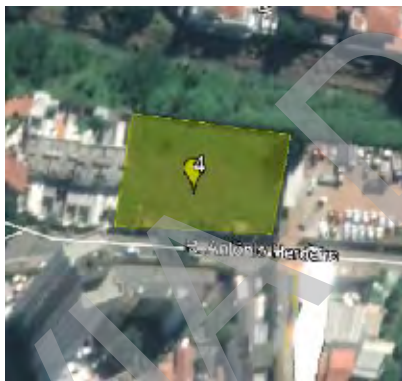
A propriedade localiza-se na Avenida Guido Aliberti, São Caetano do Sul/SP, distante aproximadamente 1,30 km do avaliando, possui 1.218,00 m<sup>2</sup> de área total.

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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.115,87/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.139,14/m<sup>2</sup>.

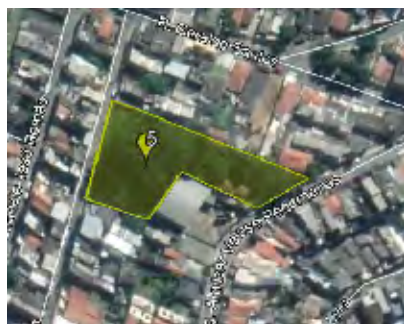
A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor





AVALIAÇÃO



#### 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.123,97/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO							AVALIAÇÃO		
LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	INFORMANTE	TELEFONE
A Whitpool S.A. Rua Olimpia Senriano, 381, 675 e 737 - São Paulo/SP 04183-901	61.013,00	50.952,46	Zp-1	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS									
1 Avenida do Tênis, 590 - São Bernardo do Campo /SP	4.400,00	0,00	ZER-1	Oferta	19.800.000,00	0,00	4.500,00	Corab&Nascimento	(11) 3437.6898 / (11) 94390.8771
2 Avenida Hevelia, São Bernardo do Campo/SP	1.500,00	312,00	ZUD-1	Oferta	3.650.000,00	357.673,46	2.194,88	ATTITUDE IMOVEIS	(11) 43369900
3 Avenida Guido Alberti, São Caetano do Sul/SP	1.218,00	-	Z-2	Oferta	2.200.000,00	0,00	1.806,24	NEWCORE	(11) 98825-1160
4 Rua Antonio Herdeto, s/n - São Paulo/SP	1.790,00	0,00	ZIM	Oferta	2.900.000,00	0,00	1.620,11	Admiral Imóveis	(11) 3774-2424
5 Rua Brigadeiro Antícar Valseo Pederneras, 318 - São Paulo/SP	3.345,00	0,00	ZIM	Oferta	3.725.000,00	0,00	1.113,60	ESCODELAR INTELIGENCIA IMOBILIARIA	(11) 24761887



AValiação

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA						AValiação		
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			
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	0,94 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	



AVALIAÇÃO

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
		Distrib. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,14
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)</b>	<b>1.225,26</b>	<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>1.225,26</b>
		<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>74.757.074,45</b>



## 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 0,85 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.

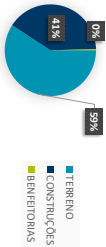
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:





AVALIAÇÃO

BENEFÍCIOS									
DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. (ANOS)	VIDA ÚTIL (% DEPRECIAÇÃO)	CUSTO INICIAL (R\$)	CUSTO DEPRECADO (R\$)	CUSTO DEPRECADO (R\$)
Pavimentação concreto	m²	2.184,45	236,65	27,00	6	50,00	516.850,09	294.381,73	
Pavimentação asfáltica	m²	12.224,02	68,65	27,00	6	30,00	839.178,87	118.614,59	
Pavimentação metrô anela	m²	1.616,72	97,02	27,00	6	30,00	156.757,15	22.157,00	
VALOR DAS BENEFÍCIOS								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 DE REAJUSTAMENTO	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	1.799,00

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).



## Método da Capitalização da renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a 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 das 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: 50.952,46m<sup>2</sup>, 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%;





- 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 específicas 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:

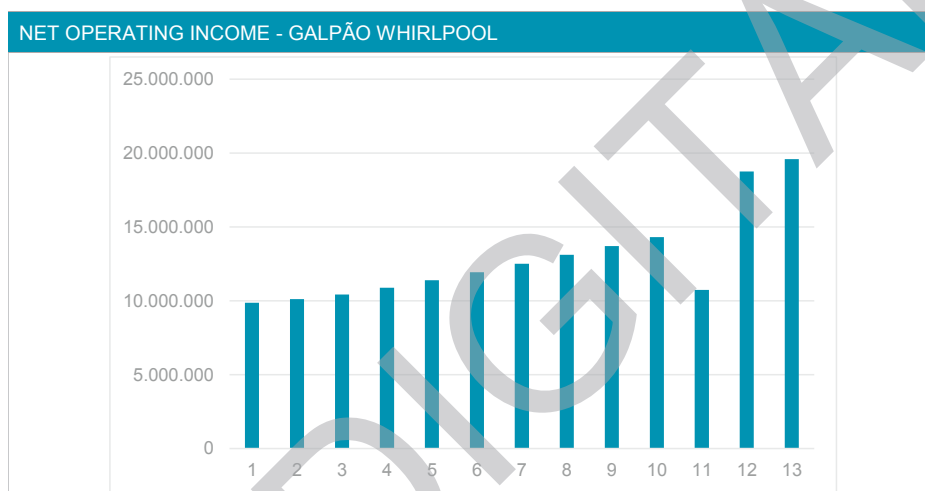
- CAPEX de investimento;
- IPTU (Reembolsável);
- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.



## 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.





AVALIAÇÃO

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Forecast
	Jul-2020	Jul-2021	Jul-2022	Jul-2023	Jul-2024	Jul-2025	Jul-2026	Jul-2027	Jul-2028	Jul-2029	Jul-2030	Jul-2031	Jul-2032	Total
<b>Rental Revenue</b>														
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
Adjusted for Tenant Allowance & Turnover/Vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-5,301,451	0	0	0
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	146,898,707
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	4,583,725	2,295,953	205,765	1,032,772	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
<b>Other Tenant Revenue</b>														
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
<b>Operating Expenses</b>														
CAPEX	100,000	104,940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	204,940
IFPU	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
FFA	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
<b>Leasing Costs</b>														
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,576,745	0	1,576,745
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,576,745	0	1,576,745
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,576,745	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





AVALIAÇÃO

## 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

Cushman &amp; Wakefield

BRESKO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 60



**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<sup>2</sup>

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%
<b>Valor de Liquidação forçada (R\$)</b>	<b>111.562.727,24</b>
<b>Valor de Liquidação forçada (R\$)</b>	<b>111.563.000,00</b>

<sup>2</sup> 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".



AVALIAÇÃO

## 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 2.518,80





## 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>7</b>

\* 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.





AVALIAÇÃO

**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	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, independentemente, 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.



AVALIAÇÃO

**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



### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

#### 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



AVALIAÇÃO

### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>5</b>

#### 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU I</b>



### 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, independentemente, 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>14</b>

(\*) Somente para empreendimento nem operação

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>



## 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;



- 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;



PREMISSAS E "DISCLAIMERS"

- 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.





CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

## 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

Raissa Guimarães  
Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
Danielly Melo

Danielly Melo  
Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
William Gil

William da Silva Gil, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
Rogério Cerreti

Rogério Cerreti, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul



ANEXOS

## Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL





ANEXOS

**PREFETURA DE SÃO PAULO**  
FACEDOR

**OPÇÃO 1 - Parcela Única**

**DATA DE VENCIMENTO:** 04/02/2019  
**CAPTACÃO DO PAGAMENTO:** 310.227.0045-7

**OPÇÃO PARA PAGAMENTO À VISTA**  
**FEVEREIRO**  
**VALOR:** R\$ 1.275.000,00

**OPÇÃO 2 - Pagamento parcelado**  
**Parcela: 1/13**

**DATA DE VENCIMENTO:** 04/02/2019  
**CAPTACÃO DO PAGAMENTO:** 310.227.0045-7

**FEVEREIRO**  
**VALOR:** R\$ 111.231,47

**2400003296**



ANEXOS

## ■ 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** **14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**  
matrícula nº 89.136 **14** São Paulo, 11 de Agosto de 1987

**IMÓVEL:** Rua Olímpia Senezero nº719, antiga Rua Santo Antonio, na Saúde-21ªSubdistrito.

UM PRÉDIO CONSTITUÍDO DE UM CONJUNTO INDUSTRIAL E RESPC--  
TIVO TERREIRO, localizado no quilometro 12,450 da Via An--  
chieta, distante da mesma Via Anhietá 269,5m, principiando--  
em um ponto denominado "A", desse ponto vira à esquerda -  
com o rumo de 5.16º57', e num percurso de 114,64m até o --  
ponto "B", dividindo-se com S.P.A.M. Sociedade Paulista de --  
Artefatos Metalúrgicos, onde vira à direita com o rumo de --  
2.7155", 71 M, segue numa distancia de 500,47m chegando --  
ao ponto "C", confinando a Villa Oliveira, daí vira a di--  
reta com o rumo de N.190 23' 8" W, num percurso de 127,88m  
até alcançar o ponto "D", dividindo com propriedade de An--  
gela Queiroz e outros, onde vira à direita pela curva -  
de raio de 18,00m sendo pela corda de 7,79m e rumo N.620 -  
13' 1" E, de lá vira para a direita com o rumo 710 3' -  
E, num percurso de 542,09m para alcançar o ponto "A" que -  
é o ponto de partida desta descrição, confinando neste úl--  
timo trecho com a Rua Olímpia Senezero, para a qual faz -  
frente, encobrando a área de 61.013,00m2. A presente matrí--  
cula foi aberta em decorrência da fusão dos imóveis objeto--  
dos Registros abaixo mencionados.

**PROPRIEDADE:** SENEZ S/A., com sede nesta Capital, à Rua -/  
Olímpia Senezero n.719-CDOMP.61.364.725/0001-53.

**REGISTROS ANTERIORES:** TN.85.872 e R-1 na Matrícula número  
89.136 deste Registro.

**CONTRIBUINTES:** -157.130.001 e 119.397.0001.

A matr. autª de 11.910.146 (Rafael Taniguchi)

Av.1, em 19 de novembro de 1.990.

Do requerimento de 31 de outubro de 1.990 e do Auto de Conclui--  
são nº 0500027897-01, expedido em 21 de julho de 1.991, pela/  
Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o pré--  
dio nº 719 da Rua Olímpia Senezero, teve um aumento de área -  
construída de 11.910,146m², passando a ter a área construída -  
total de 37.870,76m², cuja construção acha-se quite perante o

continua na verso.

Mat. 89.136

Verificação: Cartão Registrado de São Paulo, 11 de Agosto de 1987, nº 89.136, 14.º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil.

Observação: Segundo a Constituição desta jurisdição registral os registros imobiliários são de natureza pública e não podem ser objeto de apropriação particular. Assim, sendo, a presente matrícula, embora inscrita no 14.º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, não pode ser objeto de apropriação particular.

Pág. 00001/00009



ANEXOS

**14º Registro  
de Imóveis**

89.198 01 continuação.-

IAPAS, conforme CND nº 768.484 de 11 de setembro de 1.990, - que fica arquivada neste Cartório.-

A Escr. Autª. Liliana Astoriano Costa (Liliana Astoriano Costa)

Av. 1, em 27 de junho de 1.991.

Do requerimento de 17 de junho de 1.991 e da certidão número 83.762/91-4, de 03 de junho de 1.991, expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel da Rua Olympia Semararo é lançado atualmente pelos lotes 381, 675 e 737.

A Escr. Autª. Liliana Astoriano Costa (Liliana Astoriano Costa)

Av. 1, em 27 de junho de 1.991.

Do requerimento de 17 de junho de 1.991, e da certidão número 83.762/91-4 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 número 119.297.0045-7.

A Escr. Autª. Liliana Astoriano Costa (Liliana Astoriano Costa)

Av. 1, em 07 de novembro de 1.994.

Da instrução particular de 27 de junho de 1.994, da Ata da Reunião do Conselho de Administração, realizada em 25 de abril de 1.994, na Junta Comercial deste Estado, atas das Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária, realizada em 25 de abril de 1.994, registradas na Junta Comercial deste Estado, respectivamente em 25 de abril de 1.994 sob os nºs 56.701/94-9 e 56.700/94-1, Lendo de avaliação de 25 de abril de 1.994, verifica-se que NÚMER S/A, inscrita no CDE, sob nº 61.564.723/0001-53, transferiu por incorporação ao patrimônio da MULTIMARK S/A ELETRÔ-DOMESTICOS, SGC, nº 59.105.999/0001-84, com sede desta Capital, a dívida das Notas Unidas nº 19.739, pelo valor de R\$5.799.693.089, o imóvel desta matrícula.

O Escr. Autª. Guilherme Scaquetti (Guilherme Scaquetti).

-continuação nº 02-



FOLHA 000000



ANEXOS

**14º Registro  
de Imóveis**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14ª OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 19 de setembro de 2.001.

Av. 5.989.198, em 19 de setembro de 2.001.

Conforme Ofício SESAB/DRF/SBC nº 0303/01 da Delegacia da Receita Federal em São Bernardo do Campo/SP, postulado sob nº 245858, o imóvel desta matrícula de propriedade de MULTIRAS S/A - ELETRODOMESTICOS, CNPJ nº 19.101.999/0026-34, foi arrolado desde 17 de agosto de 2001, nos termos do parágrafo 5º do artigo 64 da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997.

O Escr. Aut. (Geraldo José Derrico)

R. 6.389.198, em 09 de abril de 2002.

ONUS - PENHORA

Conforme se verifica do mandado judicial nº 807/02 de 04 de abril de 2002, expedido pelo Juízo Federal da 5ª Vara de Execuções Fiscais, desta Capital, escusado dos autos de Execução Fiscal nº 2002/61.82.03781-8, movida por INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL- INSS, contra MULTIRAS S/A ELETRODOMESTICOS, CNPJ nº 19.101.999/0026-34, e, assim, o imóvel desta matrícula foi penhorado, nos termos do auto de penhora, depósito e intimação de 04 de abril de 2001, tornando-se indisponível nos termos do artigo 53 § 1º da Lei 8.212 de 24 de julho de 1991, para cobrança do dívida de R\$3.316.709,42 (três milhões, trezentos e dezessete mil, setecentos e sessenta e nove reais e quarenta e dois centavos). Domicílio: Sra. ZABETTA MACARENI CARBONIANI, brasileira, casada, advogada, OAB nº 108.363-SP, CPF nº 132.795.168-11, com endereço nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, 12.995, 32º andar, Jato do Futuro, Dr. CEIÃO BEGIN.

O Escr. Aut. (Geraldo José Derrico)

Av. 2.389.198, em 12 de fevereiro de 2.004.

Conforme se verifica do ofício nº SECAT/DRF/SBC/004/04 emitido pela Delegacia da Receita Federal em São Bernardo do Campo/SP - Serviço de Consócio e Acompanhamento Tributário - SECAT, em 22 de janeiro de 2004, processo administrativo nº 10925/00207993-721, o imóvel desta matrícula, de propriedade de MULTIRAS S/A ELETRODOMESTICOS, CNPJ nº 19.101.999/0026-34, foi arrolado, nos termos do parágrafo 5º do artigo 64, da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997, sendo que a alienação, transferência ou oneração do imóvel desta matrícula, deverá ser comunicada à Delegacia da Receita Federal em São Bernardo do Campo/SP.

O Escr. Aut. (Gleimário Scapatti)

Av. 8.89.198, em 24 de julho de 2.006.

- continua no verso -



ANEXOS

**14º** Registro  
de Imóveis

Matrícula	Folha	
89.198	02	- continuação -

A vista do requerimento de 20 de junho de 2006 e da ata das assembleias gerais ordinária e extraordinária realizadas em 24 de abril de 2006, registrada sob nº 122.954/06-3 na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, em 11 de maio de 2006, publicada no Diário Oficial Empresarial em 03 de maio de 2006, apresentada em cópia autenticada pelo 13º Tabelião de Notas desta Capital, faço constar que MULTIBRAS S/A ELETRODOMESTICOS passou a denominar-se WHIRLPOOL S/A.

O Escr. Aut. *[Assinatura]* (Daniel Luiz Rodrigues Júnior)

Av. 9/89.198, em 08 de janeiro de 2.007.

Conforme ofício DERAT-SPODICAT/GAB nº 2869/2006 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 10880.00217/2002-46 e da relação de bens e direitos em nome do sujeito passivo MULTIBRAS S/A ELETRODOMESTICOS, CNPJ nº 35.105.999/0028-04, o imóvel desta matrícula foi 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 comunicada a referida Delegacia da Receita Federal no prazo de 48 horas.

O Escr. Aut. *[Assinatura]* (Paulo Fernando de Mello Pires)

Av. 10/89.198, em 13 de setembro de 2.007.

A vista do ofício DERAT-SPODICAT/GAB nº 3877/2007, 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, expedido do processo nº 10880.00217/2002-46 em nome de MULTIBRAS S/A ELETRODOMESTICOS, CNPJ nº 35.105.999/0028-04, faço constar o encerramento do arrolamento que se refere a Av-A, em cumprimento a Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 1976 de 10 de abril de 2007 e o Ato Declaratório Interpretativo RFB nº 09, de 05 de junho de 2007, conforme artigo 2º da IN 264/2002.

O Escr. Aut. *[Assinatura]* (Fábio Cristiano Franciulli)

Av. 11/89.198, em 30 de outubro de 2.008.

A vista do mandado nº 089/08 de 18 de janeiro de 2008, expedido pela 5ª Vara Federal de Execuções Fiscais desta Capital, extraição dos autos nº 2050.61.82.037383-8 da ação de execução fiscal, movida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS em face de MULTIBRAS S/A ELETRODOMESTICOS e outros, faço constar o

- continua na folha nº 03 -





ANEXOS



**14º** Registro  
de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

14º Oficial de Imóveis  
de São Paulo

89.198 03

São Paulo, 30 de outubro de 2008.

**cancelamento da penhora a que se refere o R.E., nos termos da decisão proferida em 17 de agosto de 2007.**

O Exor. Aut. *[Assinatura]* (Valdir de Santana)

Av. 12.939.198, em 04 de dezembro de 2008.

A vista do ofício SECAT/DRF/SBC2466/08 expedido em 24 de novembro de 2008, pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em São Bernardo do Campo - Serviço de Controle e Acompanhamento Tributário - SECAT (processo administrativo nº 10920.002079/95-92), faz constar o cancelamento do arrolamento de bens a que se refere a Av.7, em cumprimento ao julgamento do Supremo Tribunal Federal na ação direta de inconstitucionalidade nº 1976, e ao ato declaratório interpretativo RFB nº 09 de 05 de junho de 2007.

O Exor. Aut. *[Assinatura]* (Geraldo José Demico)

R. 13.89.198, em 06 de março de 2009.

**ÔNUS - HIPOTECA JUDICIAL.**

Conferido mandado de 18 de fevereiro de 2009, expedido pelo Juízo de Direito da 26ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, exarado dos autos nº 58.1.00.2001.096157-0/03 da ação de procedimento ordinário movida pelo BANCO SAFRA S/A, CNPJ nº 58.160.788/0001-28, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 2100, em face de WHIRLPOOL S/A, CNPJ nº 59.109.999/028-04, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2003, o imóvel desta matrícula de propriedade da executada, e outras localizadas em outras circunscrições, foram hipotecadas judicialmente. Valor da causa: R\$283.128.040,86 (duzentos e oitenta e três milhões, cento e oitenta e oito mil e quarenta reais e oitenta e seis centavos) em novembro de 2008. Juiz do Exor. Dr. César Santos Pereira.

O Exor. Aut. *[Assinatura]* (Fabio Cristiana Franciulli).

Av. 14.939.198, em 25 de outubro de 2012.

Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei nº 6.015/73, para ficar constando, do registro nº 13, que o nome social da executada é WHIRLPOOL S/A, conforme se verifica da macrofotografia do título (vol. 7238), que deu origem ao referido registro e ao como consta (WHIRLPOOL S/A).

O Oficial *[Assinatura]* (Ricardo Nahat).

- continua no verso -



ANEXOS



**14º Registro  
de Imóveis**

matrícula nº 89.198 03 - continuação -

Av. 15.889.198, em 25 de outubro de 2012.

A vista do mandado de 20 de abril de 2012 expedido pelo Juízo de Direito do 2º Var. Cível desta Capital, extrado dos autos nº 583.00.2001.006157-2/000012-000 (controlado nº 1673), da ação processamento ordinário (em geral), movida pelo BANCO SAFRA S/A, em face de WHIRLPOOL S/A, faço constar o cancelamento do registro 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. *Flávia Fernandes Tanshorino* (Flávia Fernandes Tanshorino).

Av. 16.939.198, em 24 de maio de 2013.

A vista de ofício nº 696/2013 de 09 de maio de 2013, expedido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil desta Capital, extrado do processo nº 16153721660/2012-51, de arrolamento de bens em nome do sujeito passivo WHIRLPOOL S/A, CNPJ nº 59.103.990/0001-86, faço constar que os imóveis desta e da matrícula nº 22.440, foram arrolados nos termos do parágrafo 5º do art. 64 da Lei nº 8.532 de 10 de dezembro de 1997, de acordo com o citado preceito legal, na ocorrência de alienação, transferência ou oneração dos imóveis, devendo ser comunicada à referida Delegacia no prazo de 48 horas.

A Escr. Aut. *Sandra de Fátima Domingues Alves* (Sandra de Fátima Domingues Alves).

R. 17.939.198, em 02 de janeiro de 2018.

**TÍTULO - VENDA E COMPRA.**

Por escritura de 14 de dezembro de 2017 do 14º Tabelião de Notas desta Capital (1ª 5.039, pag. 289), WHIRLPOOL S/A, CNPJ nº 59.103.999/0001-86, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 12.895, 21º, 27º, 31º e 32º andares, transmitiu à BRESCO V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 21.920.370/0001-46, com sede nesta Capital, na Rua Ilhaçanga nº 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais). Coteja da escritura que a vendadora apresentou a certidão positiva (sem efeitos de negativa) de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa do União Código de controle 8031.9770.0893-4E34 emitida em 23 de junho de 2017 pela PF/RS/NF.

O Escr. Aut. *Marcelo Tadeu Lima da Queiroz Mello* (Marcelo Tadeu Lima da Queiroz Mello).

Av. 18.889.198, em 18 de janeiro de 2018.

A vista da ata notarial de 11 de janeiro de 2018 do 14º Tabelião de Notas desta Capital (1ª 5049, pag. 3538), e do requerimento de 11 de janeiro de 2018, faço constar o cancelamento do arrolamento a que se refere a Av. 5, nos termos do artigo 9º da Instrução

- continua na folha nº 04 -



ANEXOS

**14º Registro  
de Imóveis**LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**14º Oficial de Registro de Imóveis  
de São Paulo**  
CIBR 001 CONDIÇÃO NACIONAL DE TRABALHO 1.011

89.198

04

São Paulo, 18 de janeiro de 2.018.

Normativa nº 1.565, de 11 de maio de 2015, da RFB.

O Enc. Aut. Marcos Antonio de Albuquerque Ferreira.

At. 19/09/198, em 18 de janeiro de 2.018.

À vista dos mesmos, sua notarial e requerimento, faço constar o cancelamento do arrolamento a que se refere a At. 16, nos termos do artigo 9º da Instrução Normativa nº 1.565, de 11 de maio de 2015, da RFB.

O Enc. Aut. Marcos Antonio de Albuquerque Ferreira.

R. 20/09/198, em 23 de fevereiro de 2.018.

ON. 5 - LOCAÇÃO.

Por instrumento particular de 14 de dezembro de 2017, BRESCO V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 21.920.579/0001-40, com sede nesta Capital, na Rua Hungria nº 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, deu em locação a WHIRLPOOL S/A, CNPJ nº 30.105.999/0001-86, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 12.995, 21º, 22º, 23º e 24º andares, o imóvel desta matrícula, pelo prazo de 12 anos, a partir da data do instrumento, sendo o aluguel mensal no valor de R\$ 762.500,00 (setecentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais), devendo ser pago no dia 5º de cada mês subsequente ao vencido, reajustado anualmente de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes do instrumento, cujo instrumento fica arquivado neste Registro. Consta do instrumento a cláusula de vigência como terceira em caso de alienação do imóvel.

A Enc. Aut. Marcia Cristina da Rocha Gersen Martins.

At. 21/09/198, em 25 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 Enc. Aut. Marcia Cristina da Rocha Gersen Martins.

At. 22/09/198, em 03 de abril de 2.018.

À vista do requerimento de 01 de março de 2018 e do certificado de regularidade da edificação nº 000006199 emitido em 18 de dezembro de 2017, pela Prefeitura do Município de São Paulo, faço constar que, em virtude de reforma e ampliação o prédio sob nrº 381,

- continua no verso -



ANEXOS



**14º** Registro  
de Imóveis

89.138 64 - continuação -

675 e 737 da Rua Olímpia Senzara, número a ter a área construída de 50.348,00m², estando quitada perante o INSS, conforme CND relativa às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 005972017-88888710 emitida em 26 de outubro de 2017.

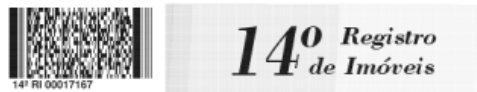
A Escr. Aut. (Simão Lorena da Silva Galvão).



VIA DIGITAL



ANEXOS



Certidão	<b>14º Registro de Imóveis</b> Rua Junckel, 60 - 7º andar - Itaipu - Telefone 3885.6881
	<b>Pedido nº: 0017167</b>
	Oficial: Ricardo Nahai Substituta: Eunice dos Santos Bonfim
	<p>Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada, referindo a situação jurídica do imóvel com respeito às alienações, ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias e prenotações, não existe também indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 14/06/2018, podem existir títulos prenotados posteriormente a 14/06/2018 e até o momento da assinatura desta certidão, que ainda estão sendo lançados em nosso sistema. A presente certidão foi emitida 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 24/08/01, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido, nos termos do artigo 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/73, é verdade e dá fé. São Paulo, 15/06/2018. A Escriptante Autorizada, Carla Paschoalino da Silva.</p>

Emolumentos = R\$ 30,69 - Estado = R\$ 8,72 - Aposentadoria = R\$ 5,97 - Registro Civil = R\$ 1,62 - Tribunal de Justiça = R\$ 2,11 - Ministério Público = R\$ 1,47 - (Custas e Contribuição Previdenciária recolhidas por conta) - Imposto de Serviços = R\$ 0,00 - TOTAL: R\$ 51,59

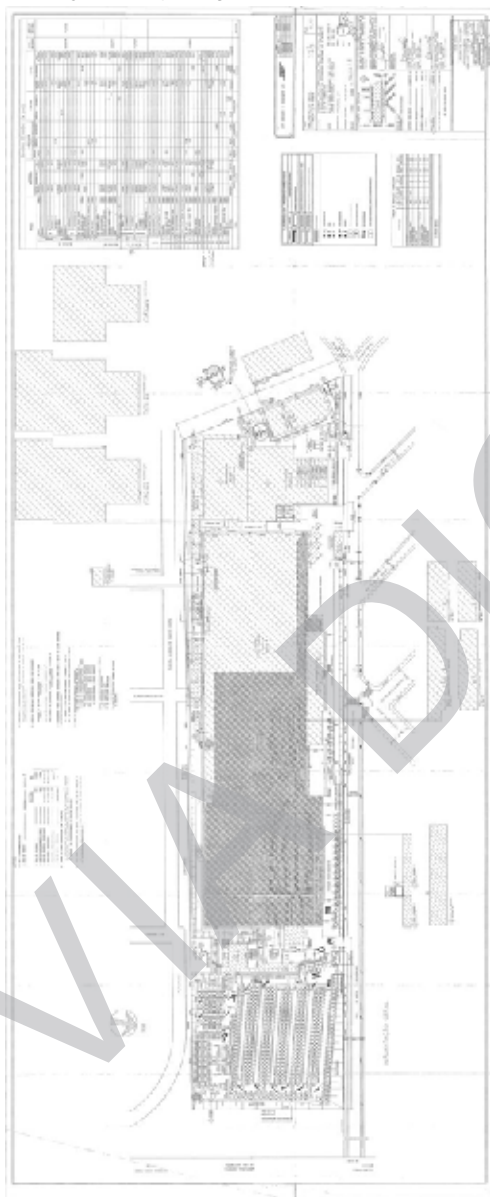


VIA DIGITAL



ANEXOS

■ Projeto de implantação



Cushman & Wakefield

BRESCO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | M



ANEXOS

Planilha CAPEX



INVESTIMENTOS 2019 - IMÓVEIS BRESCO - FUNDO

06/05/2019

Item	EMPENDIMENTO	Descrição	Custo R\$	Custo Bresco	Custo Associado	STATUS	OBSERVAÇÕES
7	WHIRLPOOL						
7.1		Consultoria ambiental	120.000,00				

Rent Roll

#	Imóvel	Inquilino	Mês Base Aniversário Inquilino Base (01/11)	Descontos	Categoria	Aluguel Mensal Atual (01/19)	Aluguel Estabilizado (01/19)	Verificação de Nóminas	Índice	Fluxo de Controle
14	Whirlpool São Paulo	Whirlpool	R\$ 800.382,77	R\$ 0,00	n/a	R\$ 800.382,77	R\$ 819.434,82	3m/30	ICPA	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



## 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.” (NBR 14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR 14653-4:2002);
- 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. (NBR 14653-4:2002); 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. (NBR 14653-2:2011).