



BR PROPERTIES S.A.

Companhia Aberta de Capital Autorizado

CNPJ/ME nº 06.977.751/0001-49

NIRE 35.300.316.592

PROPOSTA PARA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA BR PROPERTIES S.A., A SER REALIZADA EM 10 DE AGOSTO DE 2021

Prezadas Senhoras e Prezados Senhores,

Nos termos do §2º do artigo 71, combinado ao §3º do artigo 135 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), os membros da administração da BR Properties S.A. ("Emissora") submetem à apreciação de V.Sas. a proposta a seguir, a ser deliberada em assembleia geral de titulares de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da 16ª (décima sexta) emissão da Emissora ("Assembleia Geral de Debenturistas", "Debenturistas" e "Debêntures", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da BR Properties S.A.*", celebrado em 28 de janeiro de 2021 entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Agente Fiduciário"), conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão").

A Assembleia Geral de Debenturistas se realizará no dia 10 (dez) de agosto de 2021, às 11:00 horas, por meio exclusivamente digital, conforme detalhado no Edital de Convocação (conforme definido abaixo), observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, da Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada, e do estatuto social da Emissora, conforme edital de convocação disponibilizado para consulta nesta data no website de relações com investidores da Emissora (www.brpr.com.br/ri), nos websites da CVM (www.gov.br/cvm), da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") (www.b3.com.br) e do Agente Fiduciário (www.vortex.com.br) e que será publicado nos dias 9, 13 e 14 de julho de 2021 no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Valor Econômico" ("Edital de Convocação").

Os termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta proposta que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão.

Deliberações

Nos termos do Edital de Convocação, no âmbito da Assembleia Geral de Debenturistas e considerando o disposto na Cláusula IX da Escritura de Emissão, serão deliberadas as seguintes matérias:

- (i) a aprovação da liberação parcial da alienação fiduciária de terreno, incluindo qualquer galpão, edificação e/ou benfeitoria a serem realizadas no referido terreno, de titularidade da Emissora, localizado na Rodovia Anhanguera, km 43, Cidade de Cajamar, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 149.585 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo ("Alienação Fiduciária Imóvel Cajamar", "Imóvel Cajamar" e "RGI Jundiaí", respectivamente) outorgada e constituída pela Emissora, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 9 de fevereiro de 2021 ("Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Cajamar") exclusivamente sobre a parte determinada do Imóvel Cajamar correspondente ao "Galpão 300", com área total de aproximadamente 36.600m² (sendo área privativa de aproximadamente 35.500m² e área comum proporcional de aproximadamente 1.100m²) ("Galpão 300") conforme será descrito e indicado no respectivo memorial de incorporação do empreendimento imobiliário sob o regime de condomínio edilício a ser desenvolvido no Imóvel Cajamar ("Empreendimento Imóvel Cajamar"), a ser apresentado pela Emissora perante o RGI Jundiaí, de acordo com o projeto de construção objeto do alvará nº 5093/18, emitido em 23 de julho de 2018 pela Prefeitura Municipal de Cajamar, conforme modificado e aprovado em sua versão definitiva ("Área Galpão 300", "Memorial de Incorporação Empreendimento Imóvel Cajamar" e "Projeto Empreendimento Imóvel Cajamar", respectivamente), bem como sobre quaisquer construções e/ou benfeitorias (incluindo o Galpão 300) a serem realizadas na Área Galpão 300 ("Liberação Parcial Alienação Fiduciária Imóvel Cajamar"), sendo certo que a Liberação Parcial Alienação Fiduciária Imóvel Cajamar deverá ocorrer automaticamente mediante a outorga e constituição, pela Emissora, adicionalmente às garantias já existentes no âmbito da Emissão, das Garantias Adicionais (conforme definido abaixo), caso aprovada pelos Debenturistas na Assembleia Geral de Debenturistas a matéria prevista no item (v) da ordem do dia;
- (ii) a aprovação da liberação parcial da cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos aluguéis, presentes e futuros, do Imóvel Cajamar, outorgada e constituída pela Emissora, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças*" celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 9 de fevereiro de 2021 ("Cessão Fiduciária de Recebíveis Imóvel Cajamar" e "Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis", respectivamente), para fins de liberar a Cessão Fiduciária de Recebíveis Imóvel Cajamar exclusivamente sobre direitos creditórios decorrentes dos aluguéis, presentes e futuros, de construções e/ou benfeitorias (incluindo o Galpão 300) realizadas na Área Galpão 300 ("Liberação Parcial Cessão Fiduciária de Recebíveis Imóvel Cajamar"), sendo certo que a Liberação Parcial Cessão Fiduciária de Recebíveis Imóvel Cajamar deverá ocorrer automaticamente mediante a outorga e constituição, pela Emissora,

adicionalmente às garantias já existentes no âmbito da Emissão, das Garantias Adicionais, caso aprovada pelos Debenturistas na Assembleia Geral de Debenturistas a matéria prevista no item (v) da ordem do dia;

- (iii) a aprovação da abertura da matrícula do Galpão 300 como unidade autônoma (subcondomínio) do Empreendimento Imóvel Cajamar, para fins de separação da Área Galpão 300 em matrícula individualizada, de acordo com o Memorial de Incorporação Empreendimento Imóvel Cajamar ("Individualização Área Galpão 300"), sendo certo que a Individualização Área Galpão 300 será automaticamente autorizada mediante a outorga e constituição, pela Emissora, adicionalmente às garantias já existentes no âmbito da Emissão, das Garantias Adicionais, caso aprovada pelos Debenturistas na Assembleia Geral de Debenturistas a matéria prevista no item (v) da ordem do dia;
- (iv) a aprovação da venda ou promessa de venda a terceiro, pela Emissora, da Área Galpão 300 e respectivas construções e/ou benfeitorias (incluindo o Galpão 300), desde que **(a)** o respectivo instrumento de compromisso de venda e compra entre a Emissora e o terceiro adquirente ("Compromisso de Venda e Compra Galpão 300") determine que a transferência da propriedade da Área Galpão 300 e respectivas construções e/ou benfeitorias (incluindo o Galpão 300) ocorrerá somente após a Liberação Parcial Alienação Fiduciária Imóvel Cajamar; e **(b)** seja aprovada pelos Debenturistas na Assembleia Geral de Debenturistas a matéria prevista no item (v) da ordem do dia;
- (v) exclusivamente em caso de aprovação pelos Debenturistas na Assembleia Geral de Debenturistas das matérias previstas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) da ordem do dia, a aprovação da outorga, pela Emissora, adicionalmente às garantias já existentes no âmbito da Emissão, das seguintes garantias reais em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas: **(a)** alienação fiduciária de imóvel denominado Horto Tafarello - Gleba nº 01 (Edifício Cupuaçu – Galpão, no Centro Empresarial Espaço Gaia Terra), de titularidade da Emissora, localizado na Estrada Municipal (JAR-010) Alberto Tofanin, Cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 109.898 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo ("Alienação Fiduciária Imóvel Cupuaçu" e "Imóvel Cupuaçu", respectivamente), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", o qual será elaborado substancialmente na forma do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Cajamar e celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas ("Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Cupuaçu"); **(b)** alienação fiduciária das unidades 13, 14, 15, 16 e 17, do imóvel denominado Edifício Araucária, no Centro Empresarial Espaço Gaia Terra, de titularidade da Emissora, localizado à Estrada Municipal (JAR-010) Alberto Tofanin, km 5,5, Bairro do Pinhal, zona urbana do município de Jarinu, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 126.886, 126.887, 126.888, 126.889 e 126.890 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo

("Alienação Fiduciária Imóvel Araucária" e "Imóvel Araucária", respectivamente), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", o qual será elaborado substancialmente na forma do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Cajamar e celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas ("Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Araucária" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Cupuaçu, os "Contratos de Alienação Fiduciária Imóveis Adicionais"); e **(c)** cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos aluguéis, presentes e futuros, do Imóvel Cupuaçu e do Imóvel Araucária ("Direitos Creditórios Adicionais"), bem como das respectivas contas vinculadas nas quais deverão ser depositados os Direitos Creditórios Adicionais ("Cessão Fiduciária de Recebíveis Adicionais" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária Imóvel Cupuaçu e a Alienação Fiduciária Imóvel Araucária, "Garantias Adicionais"), a ser constituída por meio do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, sendo certo que as Garantias Adicionais serão consideradas outorgadas e constituídas (inclusive para fins da automática Liberação Parcial Alienação Fiduciária Imóvel Cajamar e Liberação Parcial Cessão Fiduciária de Recebíveis Imóvel Cajamar, bem como da automática autorização para a Individualização Área Galpão 300) mediante a obtenção das aprovações societárias de Emissora necessárias de acordo com seu estatuto social vigente e o efetivo registro dos Contratos de Alienação Fiduciária Imóveis Adicionais e do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos competentes cartórios de registro de imóveis ou cartórios de títulos e documentos, conforme o caso, indicados nos respectivos instrumentos;

- (vi)** a autorização à Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para realização de todos e quaisquer atos e celebração de todos e quaisquer documentos necessários e/ou pertinentes à implementação e formalização das deliberações relacionadas às matérias constantes da ordem do dia e aprovadas na Assembleia Geral de Debenturistas, incluindo, mas não se limitando **(a)** a celebração do aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Cajamar (especialmente para fins da Liberação Parcial Alienação Fiduciária Imóvel Cajamar), do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (especialmente para fins da Liberação Parcial Cessão Fiduciária de Recebíveis Imóvel Cajamar e da constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis Adicionais) e dos Contratos de Alienação Fiduciária Imóveis Adicionais; **(b)** a celebração do Compromisso de Venda e Compra Galpão 300; **(c)** a celebração do aditamento à Escritura de Emissão e demais instrumentos de constituição das garantias já existentes no âmbito da Emissão (especialmente para fins de refletir as referências e alterações cabíveis em decorrência da Liberação Parcial Alienação Fiduciária Imóvel Cajamar, da Liberação Parcial Cessão Fiduciária de Recebíveis Imóvel Cajamar e das Garantias Adicionais); e **(d)** a assinatura e entrega de todos e quaisquer documentos acessórios (tais como requerimentos, declarações, termos de liberação etc) perante a Prefeitura Municipal de Cajamar, os competentes cartórios de registro de imóveis ou cartórios de títulos e documentos, conforme o caso, e/ou demais órgãos competentes, conforme aplicável, inclusive

visando o atendimento de eventuais exigências formuladas por estes, para fins **(1)** do registro dos instrumentos mencionados nas alíneas (a), (b) e (c) acima; **(2)** da elaboração, modificação, formalização, conclusão, aprovação e/ou registro do Projeto Empreendimento Imóvel Cajamar, do Memorial de Incorporação Empreendimento Imóvel Cajamar e/ou da Individualização Área Galpão 300; **(3)** da formalização, conclusão e registro da Liberação Parcial Alienação Fiduciária Imóvel Cajamar (além dos atos previstos no item (2) acima), da Liberação Parcial Cessão Fiduciária de Recebíveis Imóvel Cajamar e das Garantias Adicionais; e **(4)** da formalização, conclusão e registro do Compromisso de Venda e Compra Galpão 300; e

- (vii)** a ratificação de todos os atos praticados pela Emissora para fins de implementação das deliberações relacionadas às matérias constantes da ordem do dia e aprovadas na Assembleia Geral de Debenturistas e em consonância com os termos das deliberações.

Comentários da Administração

A alienação de imóveis faz parte da estratégia desenhada pela Emissora nos últimos anos, visando a, entre outros objetivos, reciclar parte de seu portfólio e rentabilizar o investimento de maneira atrativa, além de manter continuamente o processo de otimização de sua estrutura de capital.

Desse modo, no curso ordinário de seus negócios, a Emissora sempre monitora o mercado com o objetivo de identificar oportunidades que se enquadrem na referida estratégia. Nesse contexto, a Emissora avalia a possibilidade de venda a terceiro da Área Galpão 300 e respectivas construções e/ou benfeitorias (incluindo o Galpão 300).

Para fins de esclarecimento, a Emissora está desenvolvendo o Empreendimento Imóvel Cajamar, que consiste em um empreendimento imobiliário localizado no Imóvel Cajamar composto por 3 (três) galpões, com área privativa total de aproximadamente 145.000.000m² e área comum total de aproximadamente 4.500m², a ser submetido ao regime de condomínio edilício, conforme demonstrado no Anexo I da presente proposta.

Ou seja, mediante venda a terceiro da Área Galpão 300 e respectivas construções e/ou benfeitorias (incluindo o Galpão 300), os demais 2 (dois) galpões do Empreendimento Imóvel Cajamar (denominados "Galpão 100" e "Galpão 200") e os recebíveis dos seus aluguéis permanecerão onerados em favor dos Debenturistas no âmbito da Emissão.

Não obstante, a Emissora tem ciência que a Área Galpão 300 compõe o conjunto de garantias reais atualmente constituído no âmbito da Emissão. Nesse sentido, a Emissora oferece aos Debenturistas as Garantias Adicionais, as quais serão constituídas em contrapartida à aprovação da liberação do ônus sobre a Área Galpão 300.

Para referência, o Imóvel Cupuaçu e o Imóvel Araucária possuem os seguintes valores de mercado:

Imóvel	Valor de Mercado
Imóvel Cupuaçu	R\$17.400.000,00 (dezessete milhões e quatrocentos mil reais) ¹
Imóvel Araucária	R\$38.800.000,00 (trinta e oito milhões e oitocentos mil reais) ²

¹ Conforme Fato Relevante divulgado pela Emissora em 7 de agosto de 2020.

² Conforme laudo de avaliação elaborado pela CBRE em 1º de outubro de 2020 – Anexo II a presente proposta.

A Emissora informa que o Imóvel Cupuaçu e o Imóvel Araucária, objeto das Garantias Adicionais, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições. Ainda, a Emissora destaca que o Imóvel Cupuaçu e o Imóvel Araucária possuem construções concluídas que são objeto de locações, de forma que, na presente data, já existem recebíveis de aluguéis oriundos do Imóvel Cupuaçu e do Imóvel Araucária.

Diante do exposto acima, a Emissora submete aos Debenturistas o pedido de aprovação da Liberação Parcial Alienação Fiduciária Imóvel Cajamar, da Liberação Parcial Cessão Fiduciária de Recebíveis Imóvel Cajamar, da Individualização da Área Galpão 300 e da celebração do Compromisso de Venda e Compra Galpão 300, nos termos aqui previstos.

Informações Gerais

O presente documento e o Edital de Convocação, encontram-se à disposição dos Debenturistas para consulta na sede da Emissora e podem ser visualizados nos websites da Emissora (www.brpr.com.br/ri), da B3 (www.b3.com.br), da CVM (www.gov.br/cvm) e do Agente Fiduciário (www.vortex.com.br).

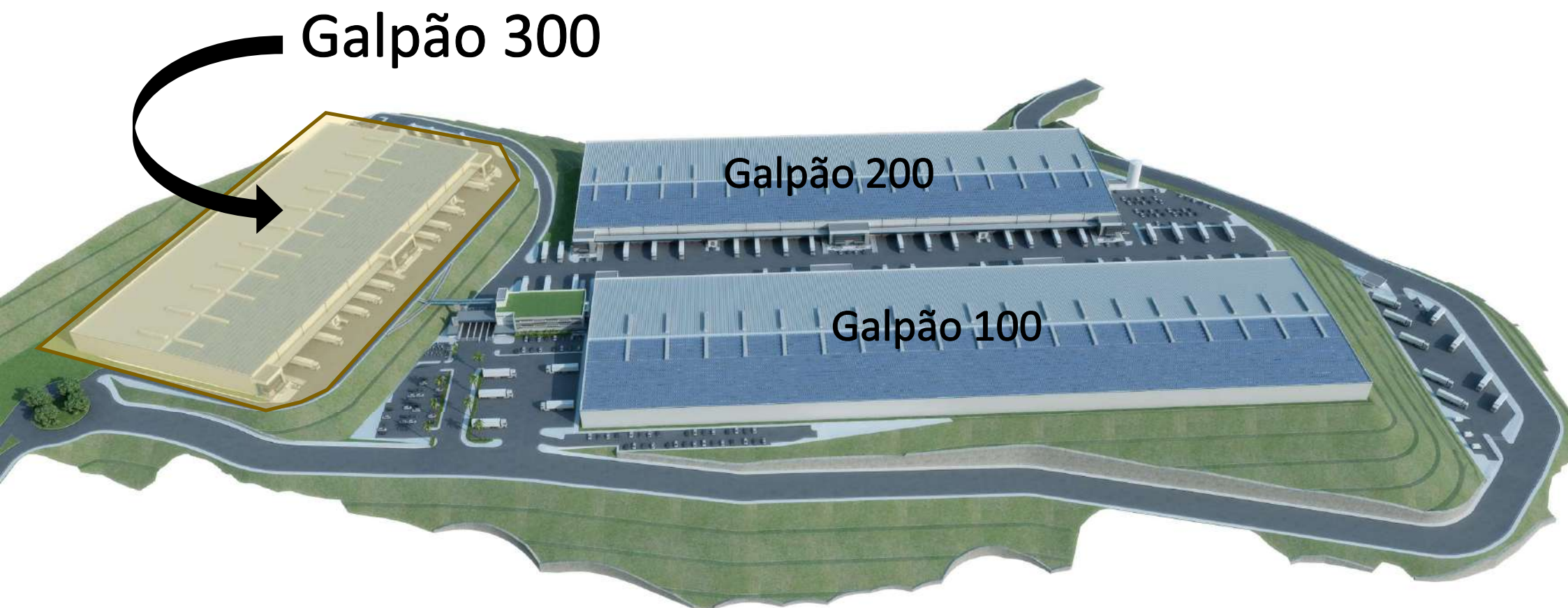
A presente proposta poderá ser posteriormente complementada pela administração da Emissora, caso necessário.

Sendo o que cabia para o momento, a administração da Emissora submete a presente proposta à apreciação de V.Sas.

São Paulo, 9 de julho de 2021.

BR PROPERTIES S.A.
A administração

ANEXO I



DESCRITIVO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS	
GALPÃO 300	
Área Privativa	35.500,00
Área Comum Proporcional	1.100,00
Total Galpão 300	36.600,00
TOTAL DO EMPREENDIMENTO	
Área Privativa Total	145.000,00
Área Comum Total	4.500,00

ANEXO II

5.17 GALPÃO ARAUCÁRIA



Objeto	Galpão industrial
Tipo	Industrial
Área	14.404,25 m ² locável;
Endereço	Rodovia Dom Pedro I, km 90 - Jarinu/ SP;
Data de Valoração	01 de Outubro de 2020.

5.17.1 Opinião de Valor

Valor de Mercado (100% do Imóvel):	R\$ 38.800.000,00 (Trinta e Oito Milhões e Oitocentos Mil Reais).
---	---

5.17.2 Comentários

- O imóvel está situado na região da Rodovia Dom Pedro I, pela qual o imóvel tem rápido acesso a importantes rodovias do estado, como as rodovias Presidente Dutra, Fernão Dias e Anhanguera, as quais fazem conexão com as cidades de Campinas, Jundiaí, Rio de Janeiro e São Paulo;
- Trata-se de um condomínio logístico de alto padrão construtivo e com especificações técnicas de boa qualidade, localizado em um polo industrial que vem recebendo consideráveis investimentos nos últimos anos;
- O galpão objeto desta avaliação encontra-se 100% ocupado para um único locatário;
- Apesar da crise em decorrência da pandemia, o setor imobiliário logístico teve um aquecimento ao longo de 2020 principalmente em regiões próximas à capital. A demanda por espaços de qualidade e localização estratégica foi alta especialmente por empresas do setor de e-commerce e operadores logísticos.

5.17.3 Características Gerais

a. Localização

O imóvel está localizado à Rodovia Dom Pedro I, na altura do quilômetro 91, no município de Jarinu, estado de São Paulo. Também possui logradouro para a Avenida do Progresso, bairro do Pinhal. Ao longo do eixo da Rodovia Dom Pedro I, observa-se a presença de grandes empresas e parques industriais/logísticos. Ao se aproximar de Atibaia, nas proximidades da Rodovia, observa-se a presença do uso residencial unifamiliar de alto padrão, composto por condomínios de casas como o Residencial Shambala.

A região de Jarinu tem se firmado como um importante polo logístico do estado de São Paulo, principalmente devido à presença da BBP (*Brazilian Business Park*). Nas proximidades do imóvel, podemos citar a presença de empresas como o Grupo SCA, Natural One, Centauro, entre outros.

Adicionalmente é possível identificar muitas áreas rurais como sítios e fazendas no entorno do imóvel.

Em termos de situação, o imóvel possui acesso pela Avenida do Progresso, a qual se liga a ambos os sentidos da Rodovia Dom Pedro I, situada em frente ao imóvel e, o centro do município de Jarinu dista cerca de 7 quilômetros do avaliando. Como referência, os municípios de Atibaia, Campinas, São Paulo e São José dos Campos estão distantes cerca de 20 quilômetros, 35 quilômetros, 60 quilômetros e 85 quilômetros respectivamente.

Em termos de melhoramentos públicos, o local é servido por serviços públicos básicos, tais como água, luz, esgoto, telefone, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

A Rodovia Dom Pedro I (SP-065) permite a ligação da região do Vale do Paraíba (Jacareí, São José dos Campos, Taubaté) e a região metropolitana de Campinas. Em conjunto com a Via Anhanguera (SP-330) e o sistema Dutra-Carvalho Pinto (SP-060 e SP-070), a SP-065 faz a ligação de todo o fluxo de veículos entre o interior paulista e o litoral norte do estado e ao estado do Rio de Janeiro. Em Atibaia, cruza também com a Rodovia Fernão Dias (SP-010), fazendo o fluxo do interior do país com Belo Horizonte.

Quanto ao transporte aéreo, o aeroporto mais próximo ao imóvel é o Aeroporto Arthur Siqueira, em Bragança Paulista, localizado a cerca de 30 km da propriedade, operando voos domésticos e aeronaves de pequeno porte. Já o Aeroporto Internacional de Viracopos, em Campinas, que opera com voos nacionais e internacionais, sendo o segundo maior terminal aéreo de cargas do país, está a cerca de 70 km da propriedade.

b. Descrição

O imóvel em estudo corresponde à uma unidade modular de galpão industrial denominado Araucária do Condomínio Gaia Terra, que faz parte do empreendimento *Espaço Empresarial Gaia (GAIA)*.

Este empreendimento compõe um parque industrial situado ao mesmo terreno e formado por quatro condomínios, os quais são denominados Gaia Terra, Gaia Ar, Gaia Água, Gaia Sol. Trata-se de um projeto aprovado e em desenvolvimento.

Terreno

O imóvel avaliando corresponde a um terreno de formato irregular e topografia em platô, com frente para a Rodovia Dom Pedro I e acesso para a Avenida do Progresso, e corresponde a uma área de 394.684,30 m².

É importante observar que o imóvel avaliando corresponde a uma fração deste terreno, tendo em vista que outros condomínios também farão parte deste.

A situação dos terrenos pode ser visualizada no Apêndice A deste relatório.

Projeto – GAIA (Terra)

O GAIA Terra corresponde a um condomínio industrial em fase de construção. O acesso ao imóvel é feito através de uma portaria na Estrada Municipal Alberto Tofanin, km 5,5.

O condomínio é composto por construções de galpões para as atividades produtivas industriais e logísticas e por construções satélites, as denominadas para apoio ao funcionamento do condomínio.

O condomínio será entregue com as seguintes construções e benfeitorias de uso comum: muro em alvenaria na periferia do terreno do condomínio; rede de água potável; rede coletora de esgoto; rede de drenagem pluvial; rede de distribuição elétrica (aérea) com postes de concreto; iluminação pública; paisagismo das áreas verdes e jardins, conforme projeto paisagístico desenvolvido pelo grupo BBP; ruas pavimentadas em asfalto e com meio fio de concreto.

O projeto ainda contempla: ambiente especial com rede em fibra ótica, PABX, com VOIP, servidores, nobreaks, geradores e cofre anti-incêndio para *back-up* 's; sistema de segurança, CFTV, balança rodoviária, portaria e recepção; salas, espaços e ambientes *pay-per-use*; ambulatório médico, restaurante e creche.

Unidade em Estudo

O imóvel avaliando desta avaliação corresponde a 1 bloco industrial do condomínio industrial acima mencionado, denominado prédio Araucária. A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

Composição Física e Uso Atual

Os módulos que compõem o galpão logístico possuem a seguinte composição:

- Térreo: área de galpão, sanitários e portarias;
- Mezanino: área de escritórios, salas de reunião, sanitários e copa;
- Administrativo: escritórios, salas de reunião, copas e sanitários;
- Apoio: guarita, apoio ao motorista, depósito e casa de bombas.

Características Construtivas

Trata-se de um galpão industrial de bom padrão construtivo, com estrutura em concreto pré-fabricado, cobertura em estrutura metálica e telhas em aço galvalume no sistema zipado do tipo “sanduíche”, fechamento externo em painel pré-fabricado de concreto e telhas trapezoidais, fechamentos internos em “dry-wall”, e piso em concreto armado com alta resistência.

Acabamentos

A seguir uma descrição dos acabamentos dos principais ambientes:

Local	Piso	Paredes	Teto
Recepção	Porcelanato polido	Pintura lisa acrílica	Forro em gesso acartonado
Galpão	Piso de concreto armado de alta resistência	Painéis em concreto pré-fabricado	Telhas em aço galvalume
Mezanino	Concreto nivelado polido acamurçado	Painéis em concreto pré-fabricado /Pintura lisa látex acrílica	Telhas em aço galvalume

Os módulos possuem configuração retangular, com pé direito livre de 12 metros e piso de alta resistência (6 ton/m²).

Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas de contidas na matrícula do imóvel que nos foi fornecida pela BR Properties a seguir:

Áreas dos Módulos em Estudo

Módulo	Total
Unidade 13	2.895,08
Unidade 14	2.865,91
Unidade 15	2.865,91
Unidade 16	2.865,91
Unidade 17	2.895,08
Total	14.387,89

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice B.

A **área utilizada nos cálculos da análise de valor do referido imóvel é de 14.404,25 m²**, de acordo com as informações recebidas negociadas em contrato de locação monousuário.

Estado de Conservação

As construções do Galpão Araucária foram concluídas recentemente e encontram-se em bom estado de conservação e aparentemente não necessitando de reparos emergenciais.³⁷

5.17.4 Planejamento Urbano

Fizemos consulta aos órgãos públicos competentes e à legislação em vigor.

Destaca-se a Lei Municipal Complementar nº 97 de 22 de novembro de 2006, que regulamenta o atual zoneamento, disciplina e ordena o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Jarinu.

Segundo esta lei, o imóvel pertence à Macrozona de Qualificação Urbana, enquadrando-se em uma Área Especial de Interesse Industrial, onde se tem como objetivo potencializar o uso e implantação de indústrias. O coeficiente de aproveitamento básico definido por lei é de 1,5x e os usos permitidos nesta zona são Industrial e Logístico.

Por fim, consideramos que o projeto em execução esteja em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

5.17.5 Titulação e Dispendios

a. Titulação

Não recebemos cópia da certidão de matrícula atualizada do imóvel. Para efeito deste trabalho, consideramos o imóvel em propriedade de BR PROPERTIES (e/ou suas SPE), e assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda dos imóveis ou influenciar os seus valores de mercado. Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da BR Properties.

b. Dispendios

Não recebemos cópia do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2020, porém, segundo informações disponibilizadas pela BR Properties, a área na qual encontra-se o imóvel é isenta de IPTU. Ainda de acordo com a BR Properties, o valor de condomínio anual é de R\$ 57.617,00.

³⁷ A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

5.17.6 Ocupação Atual

Segundo informações fornecidas pela BR Properties, o Ed. Araucária encontra-se atualmente locado nas seguintes condições:

Ocupante	Unidade	Área (m²)	Data de Início	Duração	Valor Atual Mensal (R\$)
M.Cassab	100%	14.404,25	01/12/2019	01/12/2039	223.012
Total		14.404,25			223.012

Nota: Não recebemos cópia do contrato de locação nem de qualquer aditivo contratual referente ao imóvel em análise, sendo que nos baseamos nas informações recebidas da contratante

5.17.7 Análise de Valor

a. Considerações de Valor

Oferta x Demanda

A região de Atibaia possui um dos menores estoques do estado de São Paulo e, embora o índice de taxa de vacância venha caindo, ela ainda é uma das maiores vacâncias do estado e não está entre as regiões mais buscadas devido à distância com a capital. Já a oferta disponível é considerada alta.

Preços Praticados

A pesquisa revelou valores de ofertas de empreendimentos de industrial parks com áreas para locação variando entre 2.866 m² e 10.063 m² com preços pedidos entre R\$ 17/m² e R\$ 21/m².

Fatores-chave de Valoração

- O imóvel possui boa localização;
- O objeto da avaliação corresponde a um condomínio logístico cuja construção foi recentemente concluída e apresenta alto padrão construtivo e boas especificações técnicas, representando um dos imóveis logísticos de melhor qualidade da região;
- O imóvel encontra-se atualmente locado para um único inquilino por um longo prazo;
- Apesar da crise advinda em decorrência da pandemia, o setor imobiliário logístico teve um aquecimento ao longo de 2020 principalmente em regiões próximas à capital. A demanda por espaços de qualidade e localização estratégica foi alta especialmente por empresas do setor de e-commerce e operadores logísticos.

b. Raciocínio de Valor

Método da Renda | Base Capitalização Direta

Considerando as características do imóvel, entendemos que o mercado exigiria rentabilidade (yield) entre 7,50% e 8,50%, que aplicadas sobre as premissas da tabela a seguir, resultaram na seguinte faixa de valores aplicáveis ao valor de venda do imóvel em estudo:

Premissas Gerais Base Capitalização Direta	
Área Ocupada:	14.404,25 m ²
Área Total:	14.404,25 m ²
Aluguel Reajustado – Industrial:	15,50 R\$/mês
Receita Potencial de Locação:	14,50 R\$/m ² /mês*
Taxa de Capitalização (Yield):	7,75% a 8,75% a.a.

*A receita potencial de locação de galpões considerada foi de R\$ 14,50/m², e foi estimada com base nas evidências de mercado para locação.

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Base Capitalização Direta

R\$ 28.600.000 a R\$ 32.200.000

Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

Principais premissas do fluxo de caixa projetado:

Área Locável	14.404,25 m ²
Aluguel Potencial – Industrial	R\$ 14,50/m ² por mês;
Taxa de desconto	8,25% - 9,25% a.a.;
Cap Rate 10º ano	7,50% - 8,50% a.a.

A seguir, a tabela da sensibilidade dos resultados obtidos, considerando-se o valor presente líquido do fluxo de caixa projetado como o valor provável do imóvel avaliando:

Perpetuidade	Taxa de desconto		
	8,25%	8,75%	9,25%
7,50%	41.600.000	40.200.000	38.800.000
8,00%	40.200.000	38.800.000	37.500.000
8,50%	39.000.000	37.700.000	36.400.000

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável**Base Fluxo de Caixa Descontado****R\$ 36.400.000 a R\$ 41.600.000**

5.17.8 Valoração

a. Opinião de Valor – Valor de Mercado

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para 100% do imóvel em questão, na data de 01 de Outubro de 2020, estava em torno de **R\$ 38.800.000,00 (Trinta e Oito Milhões e Oitocentos Mil Reais)**.

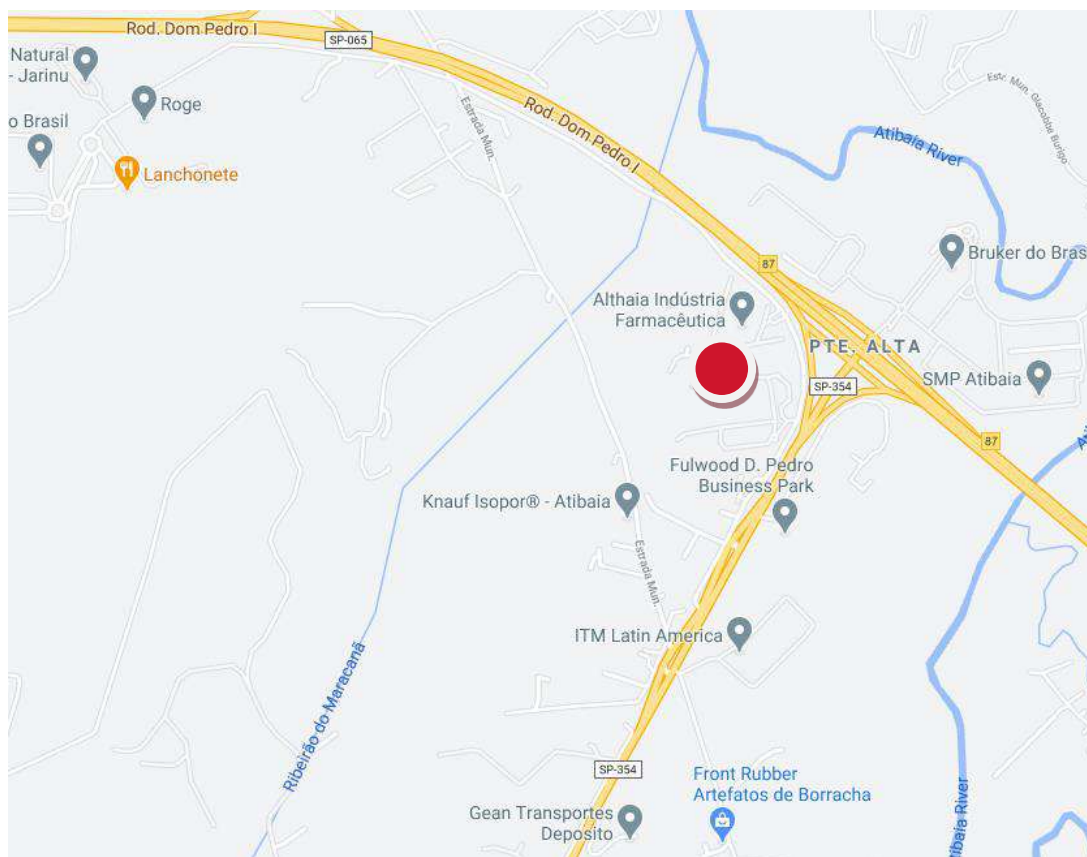
b. Segregação de Valor para Fins Contábeis

- Terreno: R\$ 6.655.149,00;
- Construções: R\$ 32.144.851,00;
- Vida Útil Remanescente: 58 anos.

A

**PLANTAS DE
LOCALIZAÇÃO E
SITUAÇÃO**

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

B

FOTOGRAFIAS

FOTOGRAFIAS



PORTARIA DO CONDOMÍNIO



VISTA INTERNA DA RECEPÇÃO DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL E ÁREA DE CIRCULAÇÃO



ESTACIONAMENTO EXTERNO



VIA DE CIRCULAÇÃO DENTRO DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DO GALPÃO



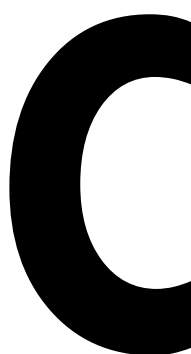
VISTA INTERNA DO GALPÃO



VISTA INTERNA DO MEZANINO



VISTA INTERNA DO GALPÃO E MEZANINO



EVIDÊNCIAS DE MERCADO

EVIDÊNCIAS DE MERCADO

Galpão Araucária - Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

INFORMAÇÕES GERAIS							HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES			
Ref.	Nome do Edifício	Logradouro	Oferta/ Transação	Data	Área Locável (m²)	Preço Unitário (R\$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	R\$/m²
1	CEA - CENTRO EMPRESARIAL ATIBAIA	AV. TÊGULA, 888,	Oferta	set/20	4.221	21	0,90	0,95	1,05	19
2	CEA - CENTRO EMPRESARIAL ATIBAIA	AV. TÊGULA, 888,	Oferta	set/20	4.883	21	0,90	0,95	1,05	19
3	CEA - CENTRO EMPRESARIAL ATIBAIA	AV. TÊGULA, 888,	Oferta	set/20	6.955	21	0,90	0,95	1,05	19
4	LNC ATIBAIA	RODOVIA DOM PEDRO I KM 84,	Oferta	set/20	7.477	18	0,90	1,00	1,10	18
5	LNC ATIBAIA	RODOVIA DOM PEDRO I KM 84,	Oferta	set/20	5.973	18	0,90	1,00	1,10	18
6	CENTRO EMPRESARIAL BARÃO DE MAUÁ	RODOVIA DOM PEDRO I, KM 87,5,	Oferta	set/20	4.147	21	0,90	1,00	1,00	19
7	CENTRO EMPRESARIAL BARÃO DE MAUÁ	RODOVIA DOM PEDRO I, KM 87,5,	Oferta	set/20	10.063	21	0,90	1,00	1,00	19
8	FULWOOD DOM PEDRO I BUSINESS PARK	RODOVIA EDGAR MÁXIMO ZAMBOTO, KM 79 X RODOVIA DOM PEDRO I, KM 87, 0	Oferta	set/20	8.418	17	0,90	1,00	1,10	17
9	ZIMBA DOM PEDRO I	RODOVIA DOM PEDRO I, KM 93,6,	Oferta	set/20	5.080	21	0,90	1,00	1,00	19
10	ESPAÇO GAIA - TERRA	RODOVIA DOM PEDRO I, KM 91,	Oferta	set/20	2.866	21	0,90	1,00	1,00	19
						20	18			

Galpão Araucária

Receita Potencial de Locação | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

Média	(R\$/m²)	18	Média Saneada	(R\$/m²)	18
Limite Inferior	- 30%	13	Limite Inferior	- 10%	17
Limite Superior	+ 30%	24	Limite Superior	+ 10%	20

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R\$/m²)	18
Área da Situação	(m²)	14.404

Conclusão de Valor

Valor Médio	R\$ 259.300	18 /m² por mês
Limite Inferior	R\$ 233.400	16 /m² por mês
Limite Superior	R\$ 285.200	20 /m² por mês

D

**MEMORIAL DE
CÁLCULO**

MEMORIAL DE CÁLCULO

For the Years Ending	Year 1 set/21	Year 2 set/22	Year 3 set/23	Year 4 set/24	Year 5 set/25	Year 6 set/26	Year 7 set/27	Year 8 set/28	Year 9 set/29	Year 10 set/30	Year 11 set/31
Rental Revenue											
Potential Base Rent	2,088,616	2,261,467	2,498,688	3,365,202	3,365,202	3,379,449	3,536,167	3,536,167	3,545,096	3,643,317	3,643,317
Scheduled Base Rent	2,088,616	2,261,467	2,498,688	3,365,202	3,365,202	3,379,449	3,536,167	3,536,167	3,545,096	3,643,317	3,643,317
Total Rental Revenue	2,088,616	2,261,467	2,498,688	3,365,202	3,365,202	3,379,449	3,536,167	3,536,167	3,545,096	3,643,317	3,643,317
Other Tenant Revenue											
Total Expense Recoveries	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404
Total Other Tenant Revenue	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404
Total Tenant Revenue	2,780,020	2,952,871	3,190,092	4,056,606	4,056,606	4,070,853	4,227,571	4,227,571	4,236,500	4,334,721	4,334,721
Potential Gross Revenue	2,780,020	2,952,871	3,190,092	4,056,606	4,056,606	4,070,853	4,227,571	4,227,571	4,236,500	4,334,721	4,334,721
Effective Gross Revenue	2,780,020	2,952,871	3,190,092	4,056,606	4,056,606	4,070,853	4,227,571	4,227,571	4,236,500	4,334,721	4,334,721
Operating Expenses											
Condominio	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404
Total Operating Expenses	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404	691,404
Net Operating Income	2,088,616	2,261,467	2,498,688	3,365,202	3,365,202	3,379,449	3,536,167	3,536,167	3,545,096	3,643,317	3,643,317
Capital Expenditures											
Conservacao e Manutencao	31,329	33,922	37,480	50,478	50,478	50,692	53,043	53,043	53,176	54,650	54,650
Total Capital Expenditures	31,329	33,922	37,480	50,478	50,478	50,692	53,043	53,043	53,176	54,650	54,650
Total Leasing & Capital Costs	31,329	33,922	37,480	50,478	50,478	50,692	53,043	53,043	53,176	54,650	54,650
Cash Flow Before Debt Service	2,057,287	2,227,545	2,461,208	3,314,724	3,314,724	3,328,757	3,483,125	3,483,125	3,491,920	3,588,667	3,588,667

Perpetuidade											R\$45,541,463
Balanco Final	R\$2,057,287	R\$2,227,545	R\$2,461,208	R\$3,314,724	R\$3,314,724	R\$3,328,757	R\$3,483,125	R\$3,483,125	R\$3,491,920	R\$3,588,667	R\$49,130,130

Taxa de Desconto	8.75%
Capitalização (10º ano)	8.00%

Valor de Mercado (100% do empreendimento)	R\$ 38,843,623
---	----------------