

CBRE BRASIL
Industrial & Logistics Services



PROPOSTA DE
SERVIÇOS
Capital Markets

2025
JANEIRO

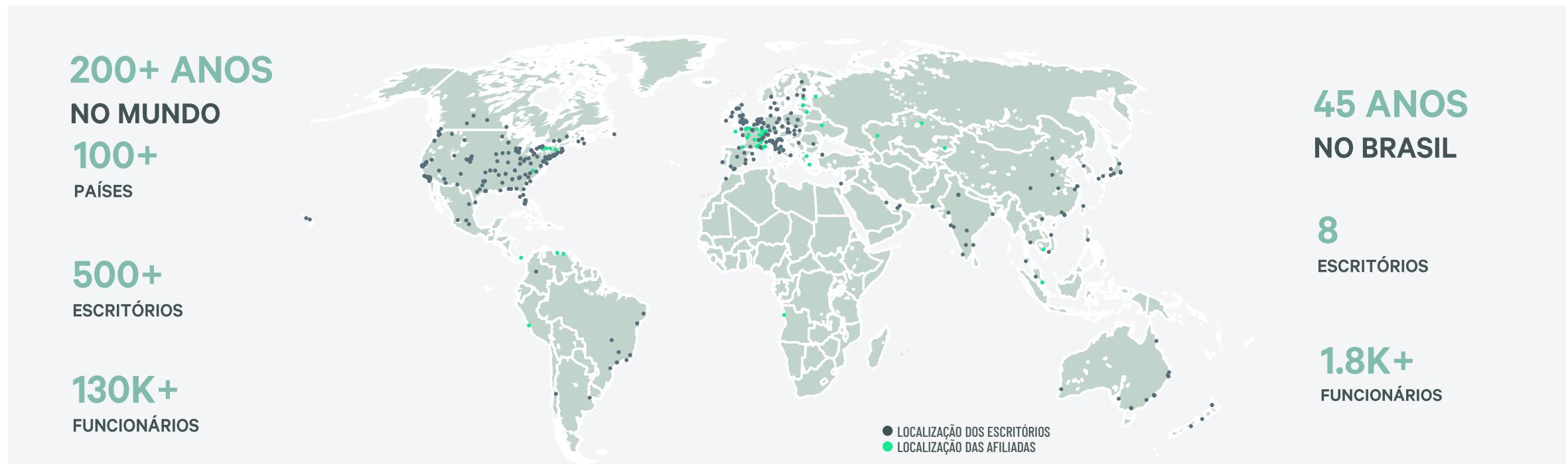
CBRE



POR QUE A CBRE?

A maior Consultoria Imobiliária do Mundo

- **Plataforma de Serviços Imobiliários** mais completa do mercado de Real Estate no Brasil
- Times dedicados para atender **Proprietários** ou **Usuários** de Espaços Corporativos
- Líder no Segmento **Industrial/Logístico**
- Melhores **talentos** do ramo em perspectiva global
- Departamento de **Pesquisa** próprio; maior e mais abrangente banco de dados do mercado
- Ampla **inteligência de mercado** e recursos escaláveis



PRINCIPAIS BENEFÍCIOS

ESTRUTURA SÓLIDA EM UM MODELO DE SUCESSO

*Sempre em busca dos
melhores resultados para
nossos clientes*

Vantagens Exclusivas

Descubra os benefícios de trabalhar com exclusividade.



Confidencialidade

Confidencialidade e proteção da VIRGO, evitando a inflação de preços pedidos.



Relatório

Personalização do relatório e padronização da organização de informações e análises.



Compromisso

Foco em seu negócio principal. Compromisso em fornecer soluções adequadas e favoráveis à VIRGO.



Atuação Abrangente

Know-how à nível Local, Regional e Global.



One Stop Shop

Um único ponto de contato para gerenciar todo o processo de transação, evitando divergências e garantindo que todos os dados sejam precisos e atualizados.



Success Fee

A remuneração da CBRE está vinculada à assinatura do contrato de locação, compra/venda ou quaisquer documentos relacionados.

Sumário Executivo

2



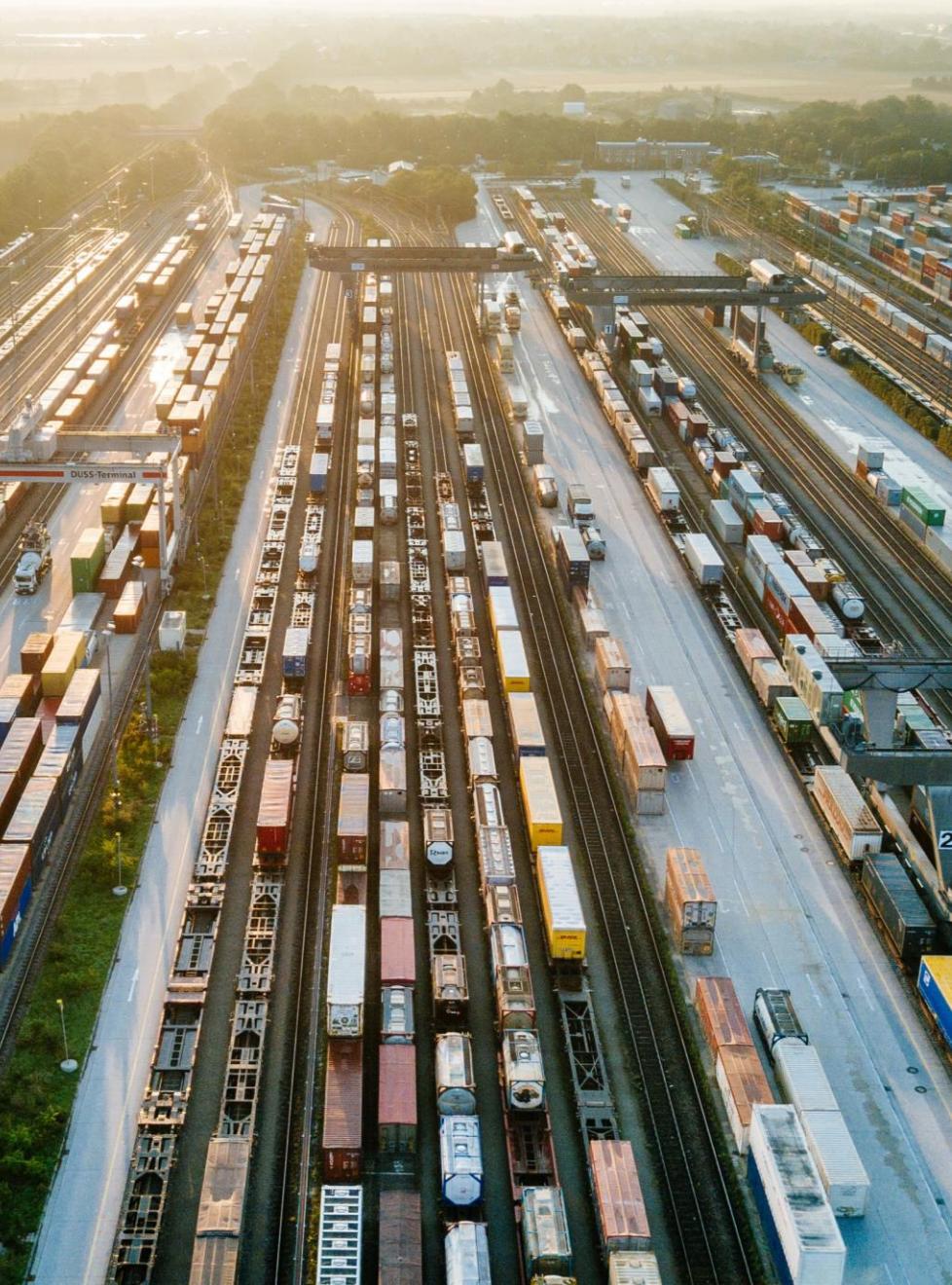
INTRODUÇÃO

VIRGO; e neste ato representada, em conformidade com seu Contrato Social, (“Contratante” e ou “CLIENTE”); e

CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 18º andar, Crystal Tower, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP nº 04794-000, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.718.575/0001-85 e CRECI/SP J-02569, neste ato representada, em conformidade com seu Contrato Social (“Contratada” e ou “CBRE”).

Contratante e Contratada doravante denominadas, em conjunto, “Partes” e, individualmente, “Parte”.

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes resolvem celebrar o presente acordo de Prestação de Serviços de Corretagem Imobiliária, o qual será regido pelas normas e disposições que seguem descritas nos decorrer desta proposta de serviços.



OBJETIVO

A CBRE sente-se honrada em apresentar a presente proposta de serviços de consultoria imobiliária, com a intenção de assessorar a VIRGO no processo de comercialização de venda do imóvel industrial, localizado em São José dos Pinhais/PR.

Matrículas: 83.527;83.528;83.529;83.530 com área de Terreno 189.133,05m²;

Matrícula: 89.847 com área de Terreno 3.026,08m²;

Matrícula 81.542 com área de Terreno 16.265,60m²;

Matrícula 85.339 com área de Terreno 122.327,74m².

A presente proposta de trabalho tem por objetivo auxiliar a CONTRATANTE na definição e execução da melhor estratégia de comercialização a ser adotada para o referido empreendimento, buscando os melhores valores suportados pela situação vigente de mercado, onde a CBRE oferecerá o embasamento necessário para a maximização de tais valores, sempre buscando os melhores resultados para a CONTRATANTE.

Para melhor compreensão do serviço contratado, apresentamos a seguir, o escopo resumido do processo de comercialização:

- Definição da Estratégia de Venda que inclui a elaboração do Material de Marketing adequado e seleção de investidores apropriados para este tipo de operação
- Coordenação da Comercialização
- Negociação com os potenciais interessados, análise quantitativa e qualitativa das propostas recebidas e recomendações
- Fechamento / Formalização do negócio

VANTAGENS CBRE

- EMPRESA DE CARÁTER GLOBAL
- BASE DE INFORMAÇÕES E TECNOLOGIA TOPO DO MERCADO
- CONSULTORES ESPECIALISTAS E DE CONFIANÇA
- CONSISTÊNCIA DE RESULTADOS

CBRE ATIVIDADE GLOBAL



#1

A CBRE é a empresa nº 1 no mundo como prestador de serviços imobiliários



\$433B

Em 2019, o volume de transações combinadas em todo o mundo totalizou US\$ 433 bilhões.



#1

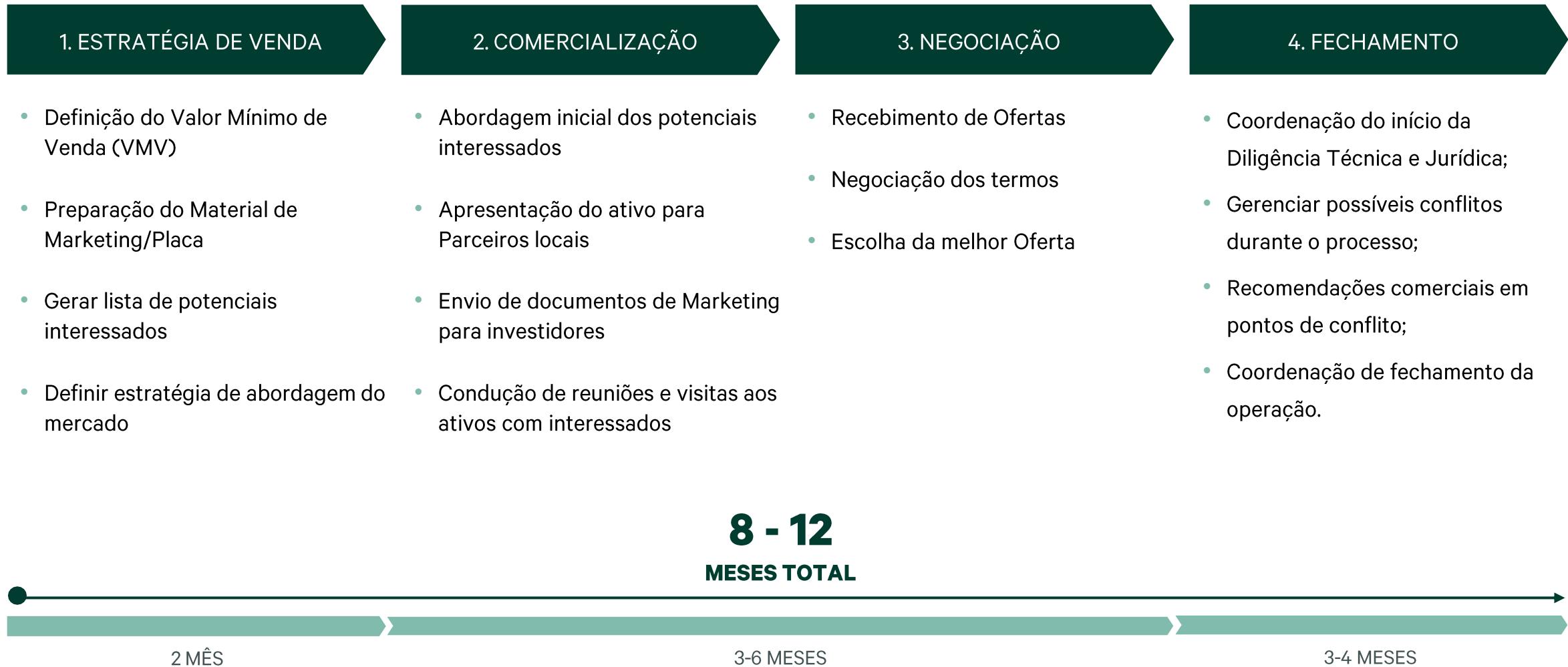
Empresa líder no mercado, em 2019 transacionou 19.650 imóveis no mundo e foi responsável pelo leasing de mais de 65 mil imóveis.

Processo de Venda Organizado

3



PROCESSO DE VENDA ORGANIZADO



MAIOR LIQUIDEZ

Apresentação aos principais compradores

Otimização do nº de propostas recebidas

CBRE

VANTAGENS DO PROCESSO COMPETITIVO

Comprovação de venda pelo maior valor

Processo 100% acompanhado pelo cliente

TRANSPARÊNCIA

MAXIMIZAÇÃO DE PREÇOS

Concorrência entre investidores
(locais e internacionais)

Valorização do ativo

PROCESSO CONFIDENCIAL

Pré-seleção de recipientes

Confidencialidade das informações (carta)

CONTROLE DE RISCOS

Identificação prévia do produto adequado
("direcionamento para investidor alvo")

Acompanhamento da "due diligence"

REGRAS E PRAZOS

Cronograma definido (prazos fixos)

Regras pré-estabelecidas

Data apresentação de propostas

Condições Comerciais

4



CONDIÇÕES COMERCIAIS

HONORÁRIOS DE VENDA

A **CBRE** fará jus aos honorários descritos conforme tabela abaixo.

	Condições	Porcentagem (%)
Honorário de Comercialização	Venda dos Imóveis	3,75% (três e setenta e cinco por cento) do Valor Bruto de Venda (VBV)

Valor Bruto de Venda: Os honorários acima descritos incidirão sobre o Valor Bruto de Venda, este caracterizado pelo valor acordado entre as partes durante a etapa de negociação. O Valor Bruto de Venda exclui quaisquer eventuais descontos concedidos pela vendedora no pagamento preço dos imóveis ou parcelamento, incluindo, porém não se limitando aos seguintes exemplos: (i) abatimento de aluguéis e/ou outras receitas provenientes dos imóveis (ii) descontos de títulos de dívida imobiliária; (iii) operações estruturadas; (iv) amortização de financiamento; (v) assunção de passivos tributários, jurídicos ou ambientais incidentes sobre os imóveis; (vi) assunção de passivos tributários ou jurídicos junto ao(s) proprietário(s).

CONDIÇÕES COMERCIAIS

FORMA DE PAGAMENTO

Os honorários deverão ser emitidos integralmente em uma única nota fiscal (NF) no momento da assinatura do documento de formalização de venda (compromisso de compra e venda ou qualquer outra forma de conclusão da transação, inclusive permuta, joint-venture ou parceria), independentemente da forma de pagamento acordada e de cláusulas resolutivas do contrato de compra e venda.

O pagamento da NF deverá ser feito em até 20 (vinte) dias corridos a contar da data da emissão da NF.

IMPOSTOS

Todos os honorários acima serão acrescidos de PIS, ISS e COFINS (totalizando 14,25%), ou seja, os honorários serão divididos por 0,8575.

EXCLUSIVIDADE

A forma de trabalho da **CBRE** requer exclusividade sobre a comercialização, contados a partir da assinatura do presente documento, e válido pelo prazo de 12 (doze) meses após aceitação do presente documento. Ao final do período descrito, caso nenhuma das partes se manifeste, esta proposta será renovada automaticamente por período adicional de 12 (doze) meses. Ao fim do período de exclusividade, seja pela não renovação por período adicional de 12 (doze) meses ou pela rescisão do contrato, a **CBRE** elaborará uma lista de instituições, empresas ou potenciais investidores contatados, aos quais tivermos apresentado formalmente as propriedades em questão, durante o período de exclusividade e que tenham de fato apresentado interesse no ativo através da requisição de informações adicionais e/ou realização de visita no empreendimento. Tal lista deverá ser respeitada pela **CONTRATANTE** por um período extra de 12 (doze) meses do término de nossa exclusividade, sendo que, caso uma destas empresas venha a adquirir os imóveis dentro destes 12 (doze) meses, seja direta ou indiretamente, a **CBRE** deverá ser remunerada como se a negociação tivesse ocorrido durante o período de exclusividade.

CONDIÇÕES COMERCIAIS

PAGAMENTO DE HONORÁRIOS EM CASO DE DESISTÊNCIA

Caso a **CONTRATANTE** desista injustificadamente do processo de comercialização de venda após a definição da estratégia de comercialização e recebimento de proposta, realizada por um grupo investidor interessado, e o valor da oferta seja igual ou superior ao Valor Mínimo de Venda (VMV) definido e nas mesmas condições ofertadas, ou esteja de acordo com a última contraproposta realizada pela **CONTRATANTE**, a **CBRE** fará jus ao recebimento de uma compensação correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor dos honorários de comercialização

ENVOLVIMENTO DE TERCEIROS

A **CBRE** cumprirá o papel de representante da **CONTRATANTE** ficando responsável pela coordenação do processo de comercialização de venda. Portanto, empresas interessadas, corretores ou imobiliárias que eventualmente entrem em contato direto com V. Sas., deverão ser sempre direcionados à **CBRE** que será responsável pela coordenação de tais demandas e, desde já, se compromete a efetuar as composições necessárias para a finalização do negócio, sem custos adicionais para a **CONTRATANTE**.

HONORÁRIOS DE MARKETING

Os custos para elaboração do material de Marketing será de responsabilidade da **CONTRATANTE**. A CBRE apresentará uma proposta separada com os custos para engajamento dos prestadores de serviços terceirizados necessários para a elaboração do material, tais como, design gráfico para ilustração de plantas arquitetônicas, elaboração de vídeos, drones e instalação da placa. A **CBRE** fará toda gestão desses fornecedores para **CONTRATANTE**.

CONDIÇÕES COMERCIAIS

DESCONTO PARA NEGOCIAÇÃO COM DEPARTAMENTO CORPORATIVO DA CBRE

Caso o Departamento de Ocupantes/Corporate Services da **CBRE** venha a realizar uma negociação com a **CONTRATANTE** representando os interesses de um ocupante na aquisição do empreendimento, caberá a **CONTRATANTE** o pagamento de 75% (setenta e cinco por cento) dos honorários de comercialização a título de indenização do trabalho realizado até o momento.

PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

A CBRE adota Política de Privacidade Global, tratando dados pessoais em estrita observância à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, Lei n. 13.709 de 2018 e de acordo com as diretrizes estabelecidas neste instrumento pelas Partes, desde que compatíveis com a lei, mantendo sob sua guarda em ambiente seguro, protegido e com controle e restrição de acessos somente a pessoa habilitadas, dados minimamente necessários para a finalidade de intermediação durante toda a relação contratual e pelos prazos prescricionais prescritos em lei para exercer regularmente seus direitos após o término da relação.

AUTORIZAÇÃO DE USO DE IMAGEM PELA CBRE

Autorização de uso de imagem pela CBRE. Com a finalidade única e exclusiva de atender o objeto ora contratado, a **CONTRATANTE** autoriza gratuitamente a CBRE a usar imagens e informações do empreendimento e andar(es), tais como sua localização, fachada, entrada, área comuns e de lazer e o interior dos imóveis objeto desta proposta, na medida necessária à identificação dos imóveis, devendo a CBRE a utilizá-las de maneira acessória e jamais como objeto principal de qualquer outro tipo de uso que não a do objeto da proposta, não havendo quaisquer direitos autorais envolvidos nesse tipo de uso. Esta autorização abrange o uso das imagens dos imóveis em folders, portal de página pública (internet) e/ou de página interna da CBRE (intranet), acessível de qualquer lugar, inclusive no exterior, via internet. Esta autorização VIRGOGará por prazo indeterminado, podendo a **CONTRATANTE** revogá-la a qualquer tempo e a CBRE deverá destruir todo e qualquer material impresso relativo, suprimir as imagens dos imóveis de qualquer mídia eletrônica e/ou sítio da internet e a não fazer uso das imagens de nenhuma outra forma, salvo aquelas necessárias para atendimento de obrigação legal da CBRE.

CONDIÇÕES COMERCIAIS

RESCISÃO

A presente contratação poderá ser rescindida pela **CONTRATANTE** à qualquer momento. Para que seja executada esta rescisão, a **CONTRATANTE** deverá comunicar formalmente a **CBRE** com um mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência, respeitando as condições de exclusividade acima mencionadas.

VALIDADE DA PROPOSTA

Esta proposta é válida por 30 (trinta) dias

EXECUÇÃO ESPECÍFICA, ASSINATURA ELETRÔNICA E FORO

As Partes reconhecem e concordam que esta proposta é um título executivo extrajudicial, podendo ser objeto de execução específica. Nos termos da legislação aplicável, as Partes declaram sua expressa concordância com a assinatura eletrônica desta proposta e que as assinaturas sejam processadas por meio da plataforma de assinatura eletrônica denominada “DocuSign” ou de plataforma equivalente, sem qualquer limitação de validade e/ou de exequibilidade desta proposta. Para dirimir quaisquer controvérsias relacionadas a esta proposta, as Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CONDIÇÕES COMERCIAIS

Nenhum trecho desta proposta ou dos serviços dela resultantes, nem quaisquer referências, poderão ser incluídos em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a autorização prévia da **CBRE** por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

Sentimo-nos honrados em ter a oportunidade de apresentar esta proposta que acreditamos vir de encontro aos interesses e expeVIRGOTivas de V.Sas.

Caso persista alguma dúvida, por favor, não hesitem em nos contatar.

Atenciosamente,

CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

De acordo:

VIRGO

Data: _____

(em caso de aprovação, esta página deverá ser assinada e as demais rubricadas)

Testemunhas

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

© 2022 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA. (CBRE) Todos os direitos reservados. Todas as informações incluídas nesta carta / proposta relativas à CBRE - incluindo, mas não se limitando a suas operações, funcionários e tecnologia são de sua propriedade, confidenciais, e fornecidas com o entendimento de que tais informações serão mantidas em sigilo e não divulgado a terceiros sem o consentimento prévio por escrito da CBRE. Esta carta / proposta tem como objetivo apenas uma expressão preliminar de intenções gerais, é apenas para fins de discussão e não cria qualquer acordo ou obrigação por parte da CBRE de negociar ou continuar as negociações. A CBRE não terá obrigações contratuais com relação aos assuntos aqui mencionados, a menos e até que um acordo definitivo e totalmente executado tenha sido entregue pelas partes. Antes da entrega de um acordo definitivo executado, e sem qualquer responsabilidade para com a outra parte, qualquer uma das partes pode (1) propor termos diferentes dos aqui resumidos, (2) entrar em negociações com outras partes e / ou (3) rescindir unilateralmente todos negociações com a outra parte deste instrumento.



VOLVO CURITIBA

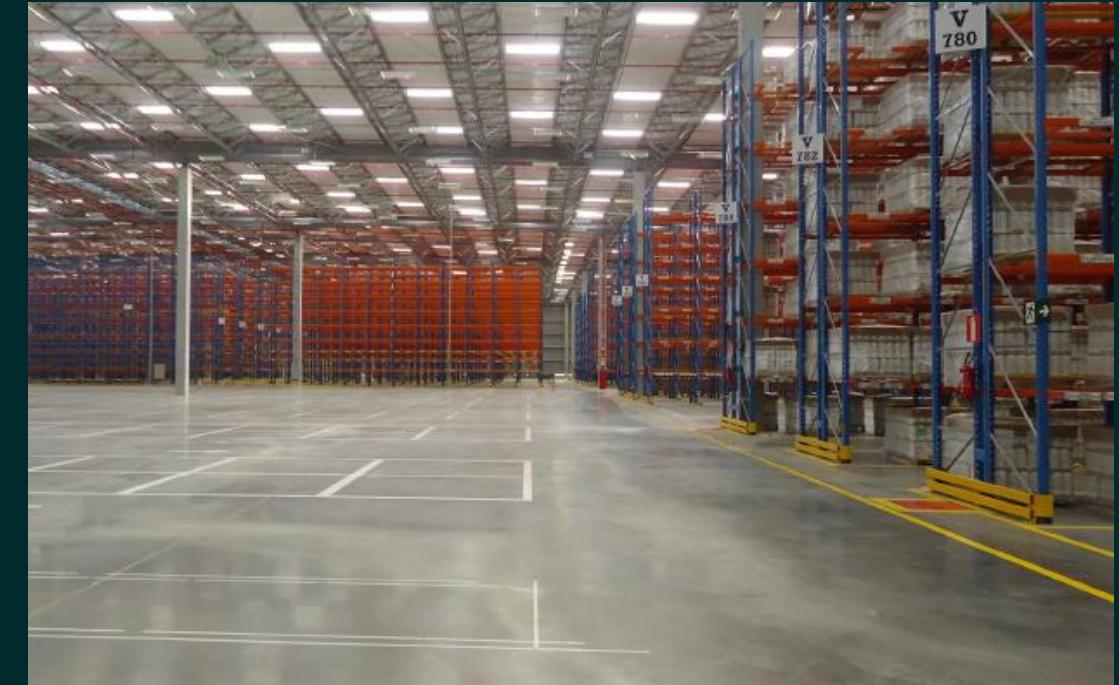
📍 São José dos Pinhais/PR

🤝 R\$ CONFIDENCIAL

- Operação de venda do galpão logístico da Volvo
- Empresa do setor automotivo
- Processo de venda organizado pela CBRE



DATA	2021
COMPRADOR	Family Office
LOCALIZAÇÃO	São José dos Pinhais, PR
ABL	33.293 m ²



TRÈVES DO BRASIL

- Operação de SLB para Treves no Paraná
- Empresa do setor automotivo
- Processo de venda organizado pela CBRE

📍 Quatro Barras/PR

🤝 R\$ CONFIDENCIAL

DATA	2024
COMPRADOR	Family Office
LOCALIZAÇÃO	Quatro Barras, PR
ABL	8.293 m ²



PORTFOLIO BAT

- Sale & Lease Back de portfolio imobiliário
- Portfolio composto por Centro de Distribuição e Parque Industrial

📍 São Paulo &
Rio Grande do Sul



R\$ CONFIDENCIAL

DATA	2015 a 2018
COMPRADOR	PROPERTY COMPANY
LOCALIZAÇÃO	PORTO ALEGRE, RS CACHOEIRINHA, RS SÃO PAULO, SP



COLD STORAGE PE

- Processo de venda para investidor de nicho de mercado específico
- Venda de galpão refrigerado parte de condomínio logístico

 Pernambuco



R\$ 127.000.000

DATA	2022
COMPRADOR	PROPERTY COMPANY
LOCALIZAÇÃO	CABO DE SANTO AGOSTINHO, PE
ÁREA CONSTRUÍDA	19.887 m ²



GOLGI SEROPEDICA

- Processo de venda organizado e coordenado pela CBRE
- Galpão AAA Alugado para operação de e-commerce
- Mais de R\$1,2 bilhões em volume de propostas

 Rio de Janeiro  R\$ 185.000.000

DATA	2021
COMPRADOR	FUNDO IMOBILIÁRIO
LOCALIZAÇÃO	SEROPÉDICA, RJ
ÁREA CONSTRUÍDA	82.049 m ²



BTS CONTAGEM

- Processo de venda organizado e coordenado pela CBRE
- Galpão AAA Alugado no formato BTS com prazo de 15 anos para operação de e-commerce
- Mais de R\$ 2 bilhões em volume de propostas

 Minas Gerais  R\$ 350.000.000

DATA	2021
COMPRADOR	FUNDO IMOBILIÁRIO
LOCALIZAÇÃO	CONTAGEM, MG
ÁREA CONSTRUÍDA	56.749 m ²



PORTFOLIO INDUSTRIAL PARKS BR

- Desmobilização do portfolio logístico e industrial da Industrial Parks Brasil
- Mais de 15 propostas recebidas totalizando quase R\$ 2,3 bilhões em volume

📍 São Paulo



R\$ 195.000.000

DATA	2021
COMPRADOR	FUNDO IMOBILIÁRIO
LOCALIZAÇÃO	GUARULHOS, SP ITAPECERICA DA SERRA, SP HORTOLÂNDIA, SP
ÁREA LOCÁVEL TOTAL	20.247 m ² 30.592 m ² 36.024 m ²



PARQUE LOGÍSTICO PERNAMBUCO

- Processo de venda organizado e coordenado pela CBRE
- Condomínio logístico 100% performado próximo ao Porto de Suape
- Compra conjunta entre dois fundos imobiliários, ambos com 50% de participação



📍 Pernambuco



R\$ 133.000.000

DATA

2021

COMPRADOR

FUNDO IMOBILIÁRIO

LOCALIZAÇÃO

IPOJUCA, PE

ÁREA CONSTRUÍDA

70.222 m²



BRF SALVADOR

- Imóvel realizado no modelo Built to Suit de galpão refrigerado
- Centro de distribuição da BRF no estado da Bahia
- Processo de venda organizado e coordenado pela CBRE



Bahia



R\$ 207.000.000

DATA	2020
COMPRADOR	FUNDO IMOBILIÁRIO
LOCALIZAÇÃO	SALVADOR, BA
ÁREA CONSTRUÍDA	35.690 m ²



FORD SBC

- Processo de venda organizado em conjunto com equipe de desenvolvimento para terreno de 1.000 m²
- Portfolio mix de galpões, edifícios e terrenos
- Mais de 40 investidores abordados
- Mais de 15 propostas submetidas somando mais de R\$ 40 bilhões



📍 São Paulo



+ R\$ 500.000.000

DATA

2020

COMPRADOR

GRUPO INVESTIDOR

LOCALIZAÇÃO

SÃO BERNARDO DO CAMPO, SP

ÁREA CONSTRUÍDA

410.000 m²



PORTFOLIO GRUPO BIG

- Processo de desmobilização de portfolio de dois ativos vagos do Grupo BIG
- Todo processo foi conduzido durante os primeiros meses da pandemia
- 12 propostas submetidas somando mais de R\$ 2 bilhões

📍 São Paulo & Minas Gerais

🤝 + R\$ 185.000.000

DATA 2020

COMPRADOR PROPERTY COMPANY

LOCALIZAÇÃO JANDIRIA, SP
BETIM, MG

ÁREA LOCÁVEL TOTAL 43.925 m²
33.237 m²



PORTFOLIO BLACKSTONE

- Processo de venda organizado de portfolio imobiliário
- Mais de 10 propostas recebidas, totalizando mais de R\$ 4 bilhões
- Portfolio composto por 3 ativos



 São Paulo



R\$ 467.000.000

DATA

2019

COMPRADOR

FUNDO IMOBILIÁRIO

LOCALIZAÇÃO

VINHEDO, SP
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP

ÁREA LOCÁVEL TOTAL

132.353 m²
69.466 m²



EPSON BARUERI

- Venda de galpão ocupado gerando renda

DATA	2020
COMPRADOR	FUNDO IMOBILIÁRIO
LOCALIZAÇÃO	BARUERI, SP
ÁREA LOCÁVEL TOTAL	18.885 m ²



BRF FORTALEZA

- Venda de Built to Suit de galpão refrigerado

DATA	2020
COMPRADOR	FUNDO IMOBILIÁRIO
LOCALIZAÇÃO	FORTALEZA, CE
ÁREA LOCÁVEL TOTAL	23.273 m ²



ARTERIS RIBEIRÃO PRETO

- Sale & Lease Back de centro de operações

DATA	2020
COMPRADOR	FAMILY OFFICE
LOCALIZAÇÃO	RIBEIRÃO PRETO, SP
ÁREA LOCÁVEL TOTAL	4.351 m ²



ARTERIS ARARAS

- Sale & Lease Back de centro de operações

DATA	2020
COMPRADOR	FAMILY OFFICE
LOCALIZAÇÃO	ARARAS, SP
ÁREA LOCÁVEL TOTAL	2.924 m ²



PORTFOLIO CLARION

- Desmobilização de portfolio logístico e industrial da Clarion no Brasil
- Mais de 10 propostas recebidas, totalizando mais de R\$ 4 bilhões em volume

 São Paulo

 R\$ 420.000.000

DATA

2018

COMPRADOR

PROPERTY COMPANY

LOCALIZAÇÃO

GUARULHOS, SP
CABREÚVA, SP

ÁREA LOCÁVEL TOTAL

56.686 m²
135.869 m²



BRF VISA

- Sale & Lease Back de galpão refrigerado

DATA	2018
COMPRADOR	FAMILY OFFICE
LOCALIZAÇÃO	VITÓRIA DE SANTO ANTÃO, PE
ÁREA LOCÁVEL TOTAL	29.000 m ²

BRF EMBU

- Sale & Lease Back de galpão refrigerado

DATA	2016
COMPRADOR	PROPERTY COMPANY
LOCALIZAÇÃO	EMBU DAS ARTES, SP
ÁREA LOCÁVEL TOTAL	34.000 m ²



Obrigado.

CBRE



Adriano Sartori
Presidente
Adriano.sartori@cbre.com



Fernando Terra
Diretor LatAm
fernando.terra@cbre.com



Francisco Migueli
Diretor
+55 11 98468-9908
francisco.migueli@cbre.com



Rodrigo Moreira
Gerente
+55 11 99898-3391
rodrigo.moreira@cbre.com



Rodrigo Pontes
Consultor Sr.
+55 11 99114-1712
rodrigo.pontes@cbre.com

CBRE BRASIL

Av. das Nações Unidas – 27º andar
RochaVerá Corporate Towers |
Crystal Tower

WWW.CBRE.COM.BR

SIGA A CBRE:

[LINKEDIN](#) | [FACEBOOK](#) | [INSTAGRAM](#)

CRECI-SP J-02569



Thomas Ruegg
Consultor Sr.
+55 11 96636-8475
thomas.ruegg@cbre.com



Rogerio Filho
Consultor
+55 11 96594-4068
rogerio.filho@cbre.com



Filipe Gonçalves
Consultor
+55 11 99751-5640
Filipe.goncalves@cbre.com