



IMÓVEL COMERCIAL- Empreendimento - Santillana

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Alianza Trust Renda Imobiliária FII – São Paulo / SP

Rua Padre Adelino, 758
São Paulo / SP

NKF Job No.: 006-2019-153

Preparado para:

Alianza Trust Renda Imobiliária - FII

Preparado por:

Newmark Knight Frank

Valuation & Advisory

Av. Doutor Cardoso de Melo, 1460, cj 71

Vila Olímpia, São Paulo/SP





Imóvel Comercial
Rua Padre Adelino, 758
São Paulo / SP

Relatório de Avaliação

São Paulo, 01 de novembro de 2019

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FII

RE: Avaliação de imóvel comercial localizado na Rua Padre Adelino, 758 – São Paulo / SP.

NKF Job No. 006-2019-153

À Alianza,

A Newmark Grubb Brasil – Valuation & Advisory preparou a avaliação de valor de mercado para compra/venda e locação, da referida propriedade conforme apresentado neste Relatório.

O objeto desta avaliação é o imóvel comercial, ocupado atualmente pela empresa Santillana, com área construída de 9.260,00 m² e área de terreno de 5.403,00 m².

Com base nas análises contidas neste relatório, premissas e condições limitantes expressas no relatório, a opinião de valor para o objeto estudado é de:

Conclusão de Valor

Premissa da Avaliação	Finalidade	Data da Avaliação	Conclusão de Valor
Valor de Mercado (1)	Compra/Venda	01/11/2019	R\$ 50.424.000,00

Premissa Extraordinárias e Condições Hipotéticas

A conclusão de valor está sujeita as seguintes premissas extraordinárias, que podem impactar nos resultados apresentados neste relatório. Uma premissa extraordinária é uma informação incerta, que para efeito de análise do valor, é considerada como fato. Se a premissa for em algum momento revelada como falsa, a Newmark se reserva no direito de revisar a conclusão de valor:

- Nenhuma condição hipotética foi considerada

A conclusão de valor foi baseada nas seguintes condições hipotéticas, que podem impactar nos resultados apresentados neste relatório. Uma condição hipotética é um cenário ao fato observado no momento da avaliação, mas que, para efeito de análise, foi considerada como real:

- Nenhuma condição hipotética foi considerada



Considerações iniciais e Premissas

Após análise preliminar do imóvel e sua situação, realizamos a vistoria física do imóvel, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Desta forma, utilizamos informações gerenciais, verbais ou escritas, recebidas da contratante e adotamos como premissas as seguintes condições:

1. Consideramos que todos os documentos fornecidos são de responsabilidade da contratante, bem como não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
2. O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e os mesmos, quando fornecidos, não são analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na caracterização da propriedade;
3. Os profissionais envolvidos neste trabalho são totalmente independentes não possuindo interesses financeiros nos bens avaliados. Assim como os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados;
4. Não é responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais;
5. Para efeito de cálculo de valor, consideramos na análise a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e que não existe quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir e comprometer o valor de mercado da área.
6. Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
7. 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 no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
8. As áreas de terreno e construída foram informadas pelo consulente, não tendo sido aferidas in loco;
9. Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
10. Não foram avaliadas benfeitorias, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.
11. O laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente;



12. Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere à sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela Newmark;
13. Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos;
14. Esse relatório não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data base e a data deste relatório; e
15. A Newmark não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

Relatório Final

Joana M. Silva,
MRICS, Affiliate, Appraisal Institute

Marina Cury,
CEO



Sumário Executivo

PARTE I		
Nome da Propriedade	Imóvel Comercial Santillana	
Endereço	Rua Padre Adelino, 758	
Cidade / UF	São Paulo/SP	
Tipo de Propriedade	Comercial	
Proprietário	Alianza Trust	
Registro do IPTU	029.051.0058-3	
Área de Terreno (m ²)	5.403,00	m ²
Número de Unidades	1,00	unid.
Área Construída	9.261,00	m ²
Área dos Cálculo	9.261,00	m ²
Zoneamento	ZEU	
Coefficiente Máximo de Construção	4,00	
Taxa de Ocupação	70%	
Uso Permitido	Residencial, comercial	
Uso do Imóvel	Comercial	
Data do Relatório	01/11/2019	
Finalidade da Avaliação	valor de mercado para compra/venda e locação	
Indicadores de Valor de Mercado para Compra/Venda		
Capitalização da Renda (Fluxo de Caixa) - Valor de Mercado	50.423.732,00	R\$ 5.444,74 (R\$/m ²)
Conclusão de Valor de Mercado (R\$)	50.424.000,00	5.444,77 (R\$/m²)

Resultados	Valor para Investimento	
Valor de mercado	BRL 50.423.732,00	
Fluxo de caixa		
Valor para Investimento		
Início do fluxo de caixa	novembro, 2019	
Período de análise	10 Anos 0 Meses	
Fim do fluxo de caixa	anos	outubro, 2029
Ocupação do imóvel - contratos	%	100%
Vacância contratos	%	0%
Inadimplência	%	0,00%
Taxa de desconto	%	8,50%
Cap rate	%	8,00%
Inflação	%	0%
Vacância estabilizada	%	0%
Comissão na perpetuidade	%	1,00%
Contratos vigentes		
Locatário	Comercial	
Tipo de contrato	Existente	
Data de início do contrato	100,00%	
Data de fim do contrato	01/11/2019	
Duração	anos	10
Valor de locação	BRL mês	342.000,00
Valor unitário de locação	BRL/m ² mês	36,93
Carência	meses	N/a
Despesas		
Condomínio	BRL/m ² mês	3,50
IPTU	BRL	1,00
FRA	% da Receita	0,0%
Outras receitas		
Outras receitas	BRL	0,00
Crescimento		
Data de início	-	
Receita	% ao ano	0,00%
Despesas	% ao ano	n/a
Novo Locatário (Espaços vagos)		
Período de Contrato	anos	5 Anos
Velocidade de absorção	meses	6,00 Meses
Vacância	meses	6,00 Meses
Carência	meses	3,00 Meses
Comissão de locação	meses	1,00
Renovação de contratos		
Probabilidade de renovação	%	80,00%
Valor de locação	BRL mês	325.683,61
Valor unitário de locação	BRL/m ² mês	35,17
Comissão de locação	meses	1,00



Índice

Relatório de Avaliação	1	Vias, Acessos e Largura	21
Considerações iniciais e Premissas	2	Melhoramentos públicos	21
Sumário Executivo	4	Zoneamento	22
Índice	5	Outros Regulamentos de Uso do Solo	22
Introdução	6	Regulamento de Zoneamento de	
Identificação do Objeto da Avaliação	6	Inclusão Social	22
Histórico do imóvel	6	Servidão, Invasões e Restrições	23
Finalidade da Avaliação	7	Conclusão da Análise da Localização	23
Escopo da Avaliação	7	Descrição e Análise das Construções	24
Metodologias de Avaliação	8	Geral	24
Cenário Político-Econômico	9	Quadro de Áreas	26
Economia	9	Áreas Construídas	26
Varejo	10	Análise das Construções	26
Indústria	10	Conclusão sobre a Construções	26
Mercado Imobiliário	11	Documentação	29
Mercado De Escritórios	12	Avaliação	30
SÃO PAULO	12	Comparativo Direto de Dados de Mercado	
RIO DE JANEIRO	14	– Locação	31
Situação Geral	14	Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa	38
Absorção Líquida	15	Resultados	40
Taxa de Vacância	15	Sensibilidade	40
Novo Estoque e Estoque Futuro	16	Resumo de valores	40
Valores de Locação	16	Conclusão de Valores	41
Mercado Industrial	17	Premissas e Disclaimers	42
Análise da Propriedade	19	Documentação da Propriedade	45
Descrição do Terreno e Análises	19		
Localização	19		
Área de Terreno	20		
Formato e Dimensões	20		
Topografia	20		
Drenagem	20		
Risco de Inundação	20		
Riscos Ambientais	20		
Instabilidade do Solo	20		



Introdução

Identificação do Objeto da Avaliação

O objeto desta avaliação é o imóvel comercial, ocupado atualmente pela empresa Santillana, com área construída de 9.260,00 m² e área de terreno de 5.403,00 m².

Histórico do imóvel

Não temos conhecimento da venda ou transferência de propriedade do imóvel em estudo, durante o período de análise e conclusão deste relatório.

Objetivo da Avaliação

O objetivo esta avaliação é desenvolver uma opinião sobre o valor de mercado da propriedade objeto, na data esta avaliação, 1 de novembro de 2019. A data deste relatório é de 1 de novembro de 2019.

Definição de Valor de Mercado

A avaliação define a aproximação do valor livre de mercado do objeto em estudo, na data da análise, e suas perspectivas futuras, a fim de reunir subsídios disponíveis para tomada de decisão.

Definição de Valor de Mercado

O valor livre de mercado pode ser definido como a quantia pelo qual se negocia voluntaria e conscientemente um bem, à vista, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, considerando-se:

- ✓ Um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ Que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ Que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações significativas entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ Não existir a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador ou locatário com “especial” interesse na propriedade em questão.



Finalidade da Avaliação

Avaliamos os valores de compra/venda do objeto este relatório.

Conceito de Venda: transferir a propriedade de algo para outra pessoa mediante o pagamento de um preço estipulado.

Conceito de Locação: consiste num contrato celebrado entre duas partes, o Locador (empresa de Leasing) e o Locatário (cliente), em que aquele cede a este último, por um prazo determinado, a disponibilização temporária de um bem, móvel ou imóvel, mediante o pagamento de um montante periódico (renda)

Escopo da Avaliação

Esta avaliação é apresentada em formato de relatório, que tem como objetivo principal atender os requerimentos exigidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, as metodologias a serem adotadas para este trabalho atendem o preceitua a ABNT na NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e 14653-2 – Imóveis Urbanos, 14653-4 – Empreendimentos.

Este relatório incorpora explanação prática dos dados, premissas e análises utilizadas para o desenvolvimento da opinião de valor.

Extensão para a qual a propriedade é identificada

A localização da propriedade foi possível através das seguintes fontes:

- ❖ Informações do cliente

Tipo e extensão dos dados pesquisados

- ❖ Exposição e tempo de marcação;
- ❖ Vizinhança e tendência de uso;
- ❖ Tendências de Mercado relacionadas à propriedade em estudo;
- ❖ Ocorrência de inundação;
- ❖ Requisitos de zoneamento e conformidade;
- ❖ Quadro de Áreas;
- ❖ Contrato de Locação;
- ❖ Documentos enviados;
- ❖ Comparativos de venda;
- ❖ Comparativos de locação; e



Tipo e extensão da análise aplicada

Analizamos a propriedade e o mercado onde está inserido, coletando informações pelo uso de metodologias e procedimentos apropriados, relevantes e aceitáveis. Posteriormente, aplicamos as metodologias apropriadas e relevantes para avaliar, correlacionar e conciliar os resultados para a estimativa de valor de mercado, conforme demonstrado neste relatório.

Metodologias de Avaliação

Evolutivo - Anteriormente à nova norma, reconhecido como custo de reprodução, determina o valor de uma propriedade através da recomposição de seus elementos, terreno mais construções e benfeitorias. O valor do terreno é apurado através do Método Comparativo e o custo de reposição de suas construções e benfeitorias por meio de orçamentos sumários ou pormenorizados considerando as mesmas premissas e características dos existentes, e por fim ajustando a depreciação composta pela idade e estado de conservação.

Comparativo - Apura o valor de uma propriedade através da comparação com outras, ofertas ou transações, que apresentem similaridades em suas características físicas, geográficas, entre outras.

Capitalização da Renda – A propriedade objeto do estudo é considerada como um investimento, fonte de renda. Imóveis com essas características são normalmente comercializados de acordo com sua capacidade de produzir benefícios econômicos que se apresentam sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador. Portanto, a análise do potencial de geração de renda da propriedade provém do conhecimento e instrução do investidor acerca do potencial e dos riscos envolvidos na aquisição. Isto posto, pode-se analisar as qualidades de tal propriedade enquanto investimento.

Involutivo - Identifica o valor de mercado do bem considerando um hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do ativo e com as condições do mercado no qual está inserido. São considerados cenários viáveis para execução e comercialização do produto e seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica.

Metodologia Utilizada		
Método	Aplicabilidade	Utilização no Relatório
Evolutivo	Aplicável	Não utilizado
Comparativo	Aplicável	Utilizado
Capitalização	Aplicável	Utilizado
Involutivo	Não aplicável	Não utilizado



Cenário Político-Econômico

A recuperação da economia brasileira é inegável; mas tem se observado intensidade pouco significativa, uma vez que o processo de reformas está sendo mais complexo e lento do que se esperava. O cenário externo também oferece dificuldades sobretudo com a piora econômica na Argentina, afetando as exportações de produtos industrializados, além da prolongada disputa comercial entre Estados Unidos da América e China e das incertezas relacionadas ao processo do *Brexit* na Europa.

A recente aprovação da reforma da previdência foi um passo fundamental para garantir a viabilidade do sistema de seguridade social e redução da dívida pública e deve mudar a percepção de risco do país, mas é preciso estabelecer reformas estruturais; que vão desde a consolidação fiscal para cumprimento do teto de gastos, reforma tributária, abertura comercial até investimentos em infraestruturas; para então se obter uma retomada consistente do crescimento econômico e confiança no país.

Economia

O Ibovespa mostrou valorização ao longo do ano, fechou o 3º trimestre em 108.403, 7,4% acima do registrado no 2º trimestre. No ano, a valorização acumulada 22.43%.

Os indicadores de atividade econômica brasileira do último trimestre sugerem gradativa recuperação, com ligeiro crescimento de 0,4% no PIB (houve retração de 0,1% no trimestre passado, conforme dados do IBGE). O modesto resultado foi impulsionado por um pequeno avanço no setor industrial e de serviços, compensando o recuo na agropecuária.

Observou-se leve alta no consumo das famílias (0,3%), sustentado pelo aumento da massa salarial e pela expansão do crédito às pessoas físicas. A expectativa de alta no consumo é reforçada pelos estímulos decorrentes da liberação de recursos do FGTS e PIS-PASEP, sobretudo para o último trimestre de 2019. Medidas de incentivo ao consumo e crédito são evidenciadas pelas constantes reduções na taxa básica de juros, a Selic. Na mais recente reunião do Copom, a taxa chegou a 5,00% ao ano – a mais baixa da série histórica – e a continuidade nos cortes deve permanecer. A estimativa do mercado financeiro é de que a Selic termine 2019 em 4,50% ao ano. A trajetória de queda na taxa básica de juros interfere também na taxa de câmbio, que deve encerrar o ano em R\$ 4,00/US\$ e permanecer neste patamar ao longo de 2020. O dólar fechou o último dia do 3º trimestre em R\$ 4,00, alta de 3,9% em relação ao trimestre passado.

Já o Euro apresentou pequena queda trimestral, oscilando de R\$4,54 para R\$ 4,46 do último dia de outubro de 2019.

Diante deste cenário, a previsão para inflação, foi reduzida pela 11ª vez seguida, segundo pesquisa do Banco Central. A previsão para o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), passou de 3,28% para 3,26% em 2019 e 3,66% em 2020. De acordo com o Banco Central do Brasil, as estimativas são mais conservadoras, e acredita-se que o crescimento será de 0,87% para 2019 e 1,8% para 2020. Este cenário levou ao FMI a elevar a estimativa de crescimento para o final de 2019 (de 0,8% para 0,9%), mas, com redução para 2020 (de 2,4% para 2%), reflexo das incertezas político-econômicas persistentes no país.

Segundo dados do CAGED, o número de empregos formais no Brasil apresentou expansão em Setembro de 2019, registrando saldo de +157.213 postos de trabalho, equivalente à



variação de +0,40% em relação ao estoque no mês anterior. Em comparação anual, o emprego celetista descreveu saldo de +137.336 postos de trabalho (sem ajuste), com variação de +0,36% em relação ao estoque do mês anterior. Como resultado, o índice de desocupação (IBGE) passou de 12% para 11,8% em Setembro.

Varejo

O Índice Nacional de Expectativa do Consumidor (INEC) passou de 47,0 pontos em junho de 2019 para 47,3 pontos em setembro. Não se trata de alta significativa na confiança do consumidor no período, mas interrompe uma sequência de duas quedas consecutivas. O índice continua acima da média histórica de 46,1 pontos e é 2,0 pontos superior ao registrado em setembro de 2018.

A compra de veículos, que é outro indicador sensível à variação da confiança, também teve elevação. Segundo dados do Fenabrave, o volume de emplacamentos subiu 9,09%, comparando-se o volume registrado em outubro em relação a setembro. Em termos anuais, a alta foi de 4,55% e em termos acumulados, a comparação de outubro de 2019 com outubro de 2018, a variação foi ainda mais significativa: 10,60%.

O índice que mede o fluxo de pessoas em shoppings no Brasil, Iflux, cresceu 1,5% em setembro na comparação com o mesmo período de 2018, ritmo ligeiramente abaixo do verificado em agosto (+2,0%) e do mesmo mês do ano passado (+2,3%).

Em termos de empregos no varejo, foram registradas em setembro no Comércio 320.303 admissões e 293.385 desligamentos, resultando saldo de +26.918 postos de trabalho, expansão de +0,30% em relação ao mês anterior. O Comércio Varejista teve saldo de +23.156 empregos e o Comércio Atacadista, +3.762 postos de trabalho.

Indústria

indústria nacional, apesar de ainda não ter mostrado significativo crescimento, apresentou resultados positivos no terceiro trimestre. As horas trabalhadas na produção aumentaram, interrompendo uma sequência de três meses de queda. Além do crescimento no faturamento real da indústria de 0,6% em agosto frente a julho, a Utilização da Capacidade Instalada (UCI) alcançou 78,1%, um aumento de 0,1 ponto percentual em comparação ao mês anterior. A indústria da construção também alcançou importantes avanços: a utilização da capacidade de operação se enquadrou na média histórica de 62%, o que não acontecia há cinco anos, conforme a Confederação Nacional da Indústria (CNI).



Mercado Imobiliário

De acordo com as últimas informações disponibilizadas pela Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), coletadas pela Fipe em parceria com a Abrainc – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, o número de alvarás concedidos em São Paulo (SP) para construção de novos empreendimentos verticais, classificados como Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e conjuntos residenciais horizontais (R2H-3), totalizou 881 projetos aprovados nos últimos 12 meses (encerrados em setembro de 2019), constituindo o maior número da série histórica.

Com relação ao mercado comercial, segundo o Índice Fipe-Zap, o preço médio de venda de imóveis comerciais acumula queda nominal de 2,94% nos últimos 12 meses até agosto deste ano, enquanto o preço médio de locação comercial avança 0,41%, também em termos nominais. Para fins de comparação, a inflação acumulada nos últimos 12 meses é de 3,43%, segundo o IPCA (IBGE), e de 4,95%, de acordo com o IGP-M (FGV). O resultado negativo, no âmbito do preço médio de venda do segmento, é influenciado pela queda nominal observada em todas as cidades monitoradas (entre as quais: Curitiba, com queda de 7,11%; Niterói, com recuo de 6,37% e Salvador, com variação negativa de 4,98%). Já em relação ao preço médio de locação, alta nominal se deu principalmente pelas 6 das cidades monitoradas: Salvador (+6,26%), Curitiba (+5,05%), Campinas (+3,80%), Florianópolis (+2,83%), São Paulo (+1,29%) e Porto Alegre (0,60%). O preço médio de locação comercial: em agosto de 2019 nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZap foi de R\$ 8.812/m², no caso de salas e conjuntos colocados à venda, e de R\$ 37,78/m²/mês, no caso de imóveis destinados para aluguel. Entre as cidades monitoradas, Rio de Janeiro se manteve com o preço médio de venda mais elevado (R\$ 10.082/m²), enquanto São Paulo se destacou pelo maior valor médio para locação de salas e conjuntos comerciais no mesmo período (R\$ 44,99/m²). A rentabilidade do aluguel comercial permaneceu praticamente estável no ano, o retorno médio do aluguel comercial (anualizado) foi estimado em 5,33% em agosto de 2019, superando a rentabilidade do aluguel de imóveis residenciais no mesmo período (4,62% a. a.), bem como o retorno médio real de aplicações financeiras de referência.

Com relação ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FII), o relatório de Setembro de 2019 da B3 mostra que o IFIX, que monitora o desempenho desse mercado, valorizou-se 19,7% nos últimos 12 meses.

O volume acumulado de ofertas públicas no ano até o momento foi de R\$12,9 bilhões. Há 468 fundos registrados (29 a mais que em julho), sendo 195 os negociados em bolsa (183 em julho), perfazendo um Patrimônio Líquido de R\$ 112,87 bilhões e um potencial de capitalização atual de R\$67 bilhões.

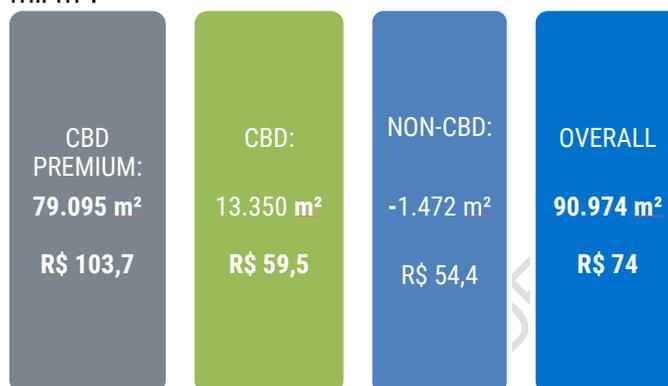


Mercado De Escritórios

SÃO PAULO

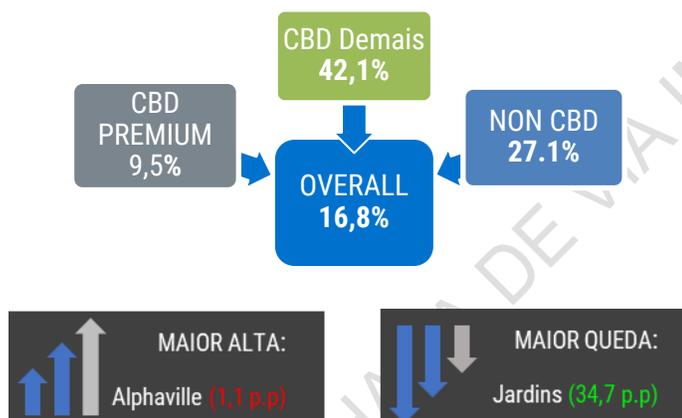
Absorção Líquida

A absorção líquida fechou em 90,9 mil m² e atingiu o mais alto registro trimestral dos últimos 2 anos, confirmando a retomada na ocupação dos espaços escritórios de alto padrão em São Paulo. O CBD Premium teve absorção líquida de 79.095 m², bem superior aos 25.891 m² do trimestre passado. Se considerarmos as principais regiões (CBD), o volume líquido absorvido foi ainda maior: 92,4 mil m².



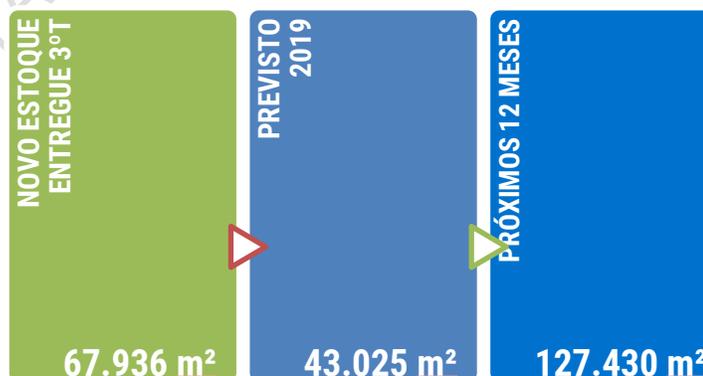
Taxa de Vacância

Os bons indicadores da demanda resultaram em uma queda trimestral de 3 pontos percentuais na taxa de vacância, fechando em 16,8% considerando todo o mercado. A Taxa de Disponibilidade em todos os mercados encontra-se 15%, considerando os espaços já comprometidos. Analisando as regiões que compõem o CBD Premium, o percentual de vacância é de 9,5%, bem próxima ao limite inferior da faixa de equilíbrio (9% a 15%). Em termos anuais, a queda da vacância é ainda mais significativa: 6 pontos percentuais em relação ao 3º trimestre de 2018.



Novo Estoque e Estoque Futuro

O novo estoque entregue no ano soma cerca de 68 mil m² e é bem inferior ao volume entregue no mesmo período de 2018 (328 mil m²). Com os novos edifícios previstos para o próximo trimestre, esse número não deve passar dos 111 mil m², e pode ser o mais baixo volume de novo estoque entregue desde 2008. Este indicador deve se manter em queda pelos próximos três anos, ficando abaixo da média histórica de 200 mil m² ao ano (de 2005 a 2018), minimizando o risco de superoferta, sobretudo se o volume e velocidade de transações se mantiverem no nível atual.

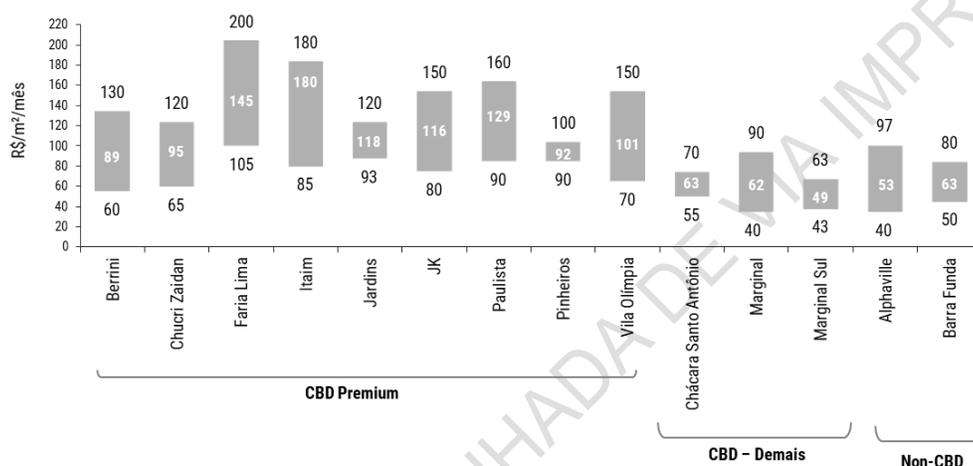


Valores de Locação

O preço pedido médio de locação em São Paulo e Alphaville fechou o trimestre em R\$ 74/m²/mês. Nas regiões centralizadas (CBD – central business district) o preço foi de R\$82,5/m²/mês e ao isolarmos as localizações premium, ou seja, as que contemplam os edifícios mais modernos e valorizados do mercado, o preço pedido médio salta para R\$ 103,7/m²/mês, levemente superior ao trimestre anterior (R\$103,3/m²).

O gráfico a seguir mostra os valores por região de escritório:

PREÇO PEDIDO MÍNIMO, MÉDIO E MÁXIMO POR REGIÃO



RIO DE JANEIRO

Situação Geral

Ainda que as negociações tenham permanecido lentas e restritas à alguns pontos da cidade, houve queda trimestral de mais de 1 ponto percentual na taxa de vacância, registrando 36,1% no 3º trimestre, reflexo do aumento no volume de ocupações nos últimos meses. Se considerarmos a mudança efetiva das empresas que negociaram seus espaços, mas ainda não os ocuparam, o volume absorvido seria maior, resultando em uma área disponível de 34,4% do estoque total.

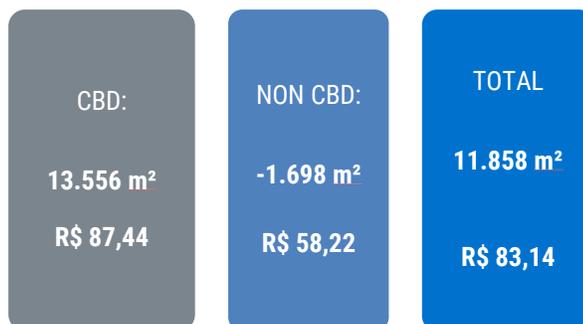
A demanda seguiu crescente neste trimestre em todas as regiões da cidade, exceto na Barra de Tijuca e Botafogo, regiões em que se registrou devolução de espaços. A absorção líquida triplicou em relação ao registro no 2º trimestre e a acumulada soma 41 mil m². Apesar de positiva, o volume acumulado é cerca de 20% inferior ao mesmo período de 2018.

Os números positivos deste trimestre foram impulsionados pelas absorções no Porto Maravilha, que juntamente com a região do Flamengo/Glória, representaram 70% da absorção líquida total (3.357 m²) e Centro (3.357 m²).



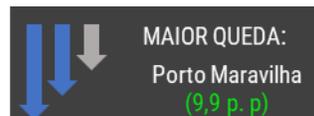
Absorção Líquida

A absorção líquida no 3º trimestre fechou em 11,8 mil m² e apesar de ter sido três vezes maior do que o registro do período anterior, em termos acumulados, o volume é cerca de 20% inferior ao registro do mesmo período de 2018. O desempenho da demanda nas regiões CBD foi melhor, onde a absorção líquida foi de 13,5 mil m².



Taxa de Vacância

A queda trimestral na taxa de vacância foi um reflexo de uma modesta atividade da demanda registrada em praticamente todas as regiões nos últimos meses. A redução no percentual, que fechou em 36,1%, é ainda mais significativa em termos anuais: 4 pontos percentuais abaixo do registrado no mesmo período de 2018. Notamos que, apesar do Porto Maravilha apresentar o maior percentual de taxa de vacância, a região é a quarta em termos de volume de área vaga, estando atrás do Centro, Barra da Tijuca e Cidade Nova.



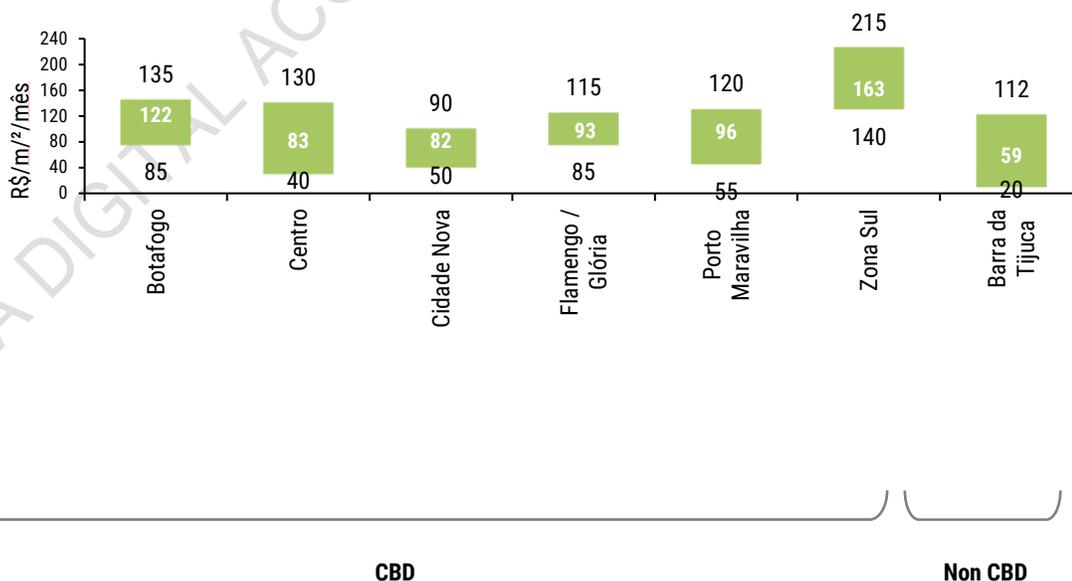
Novo Estoque e Estoque Futuro

A desaceleração da atividade construtiva no mercado de edifícios de alto padrão observada no último ano tem sido primordial para a contenção da superoferta no Rio de Janeiro. O volume de novas entregas pouco contribuiu para a rota de ascendente nas taxas de vacância registradas no último ano, já que o novo estoque foi de apenas 13,6 mil m² no trimestre passado. A previsão para o próximo trimestre é de mais 27 mil m², distribuídos em 2 edifícios no Centro e Região Portuária. A Barra da Tijuca é a região de maior volume de novo estoque previsto, e deve sofrer o maior impacto em 2020. Apesar do 2º maior volume de novas entregas estar no Centro, boa parte deverá ser ocupada pelo Banco Central, em seu novo Edifício-Sede. É importante mencionar que o total de 117 mil m² previstos até 2023 dizem respeito somente à edifícios em construção.



Valores de Locação

De maneira geral, verificou-se uma redução no preço pedido médio de espaços, estando o patamar do CBD atual em R\$ 87,44 /m², contra R\$86,05/m² no trimestre anterior.



Mercado Industrial

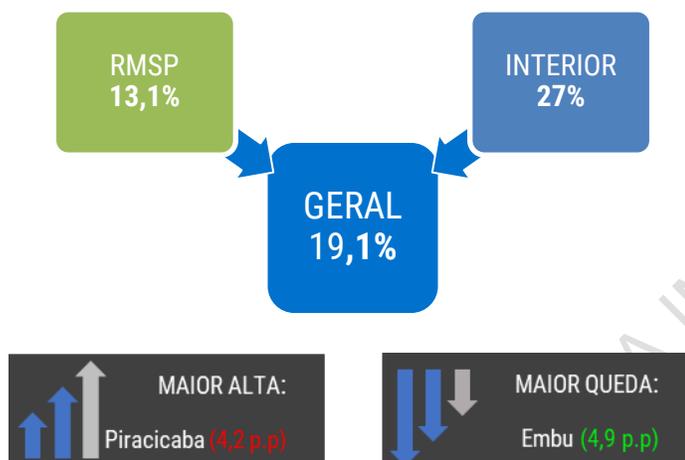
A recente atividade positiva da economia, ainda que modesta, pode ter exercido certa influência no segmento industrial/logístico de alto padrão do país, sobretudo em São Paulo. A taxa de vacância geral, que considera os mercados de São Paulo e Rio de Janeiro, fechou praticamente estável em relação ao trimestre anterior (21,3% vs. 21,6%). Em São Paulo, o percentual de área vaga fechou 19,1% (vs. 19,9% no trimestre anterior).

ABSORÇÃO LÍQUIDA

Houve redução de 24% no volume de absorção líquida nos principais mercados do país no trimestre. O volume absorvido em SP e RJ somou 110 mil m² e é liderado pelo mercado de São Paulo, responsável por 88% deste número. A absorção líquida em São Paulo no 3º trimestre fechou em 96 mil m², cerca de 20% inferior ao registro do trimestre passado. De qualquer maneira, em termos acumulados, o registro deste ano já superou a média histórica de 336 mil m² anuais (2012-2018). O desempenho da demanda foi melhor na capital e RMSP, com uma absorção líquida no 3ºT de 149 mil m², ou seja, houve retração na demanda em algumas cidades do interior.



Apesar dos 92 mil m² de novo estoque entregue, o volume de espaços vagos em São Paulo encerrou o trimestre com nova queda, de 19,9%, para 19,1%. Se considerarmos a taxa de vacância na capital e RMSP, o indicador é de 13%, uma redução trimestral de 1,56 pontos percentuais.



PREÇOS PEDIDOS

O preço pedido médio de locação se mantém praticamente estável. São Paulo manteve o patamar de R\$18,5/m² e R\$ 20,1/m² no Rio de Janeiro, resultando em uma média de R\$18,9/m² nos dois estados, praticamente estável em relação ao trimestre e ao ano anterior. O preço pedido médio de locação fechou em R\$ 20,1/m²/mês, cerca de 3% acima do trimestre passado e 1,6% acima do último trimestre de 2018.



Análise da Propriedade

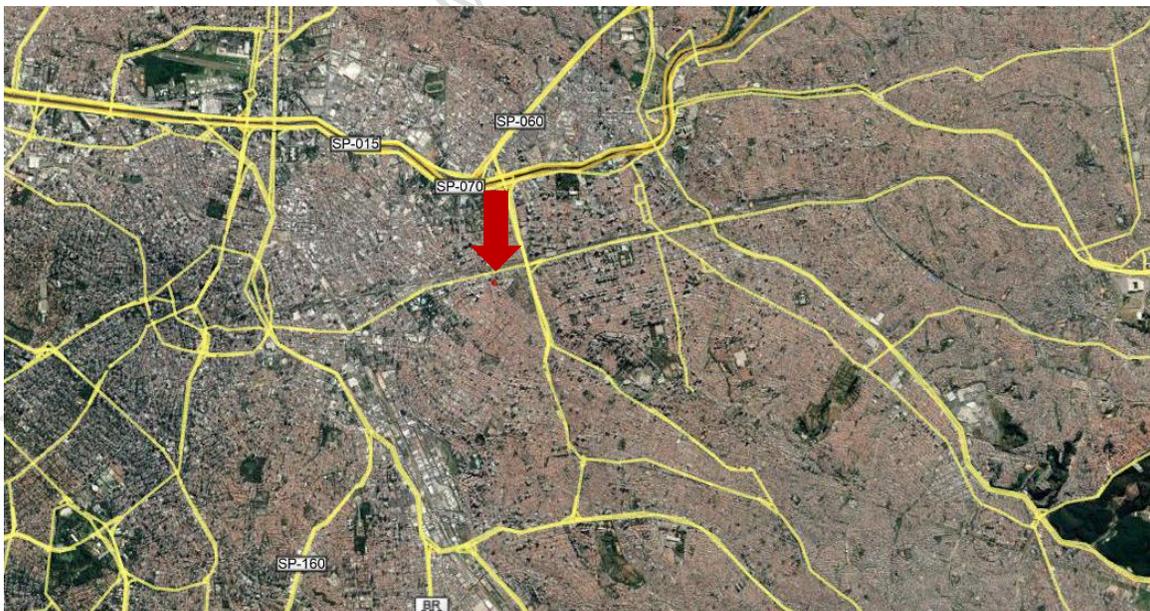
Descrição do Terreno e Análises

Localização

Av. Padre Adelino, 758
São Paulo / SP



Fonte: Google Earth – Modificado por Newmark Grubb Brasil



Fonte: Google Earth – Modificado por Newmark Grubb Brasil

Área de Terreno

O Quadro a seguir descreve a área de terreno do avaliando:

Quadro de Área		Terreno	
Matricula	Endereço	M ²	Testada
151.858	Rua Padre Adelino, 758	5.402,11	N/I
IPTU			
029.051.0058-3	Rua Padre Adelino, 758	5.403,00	132,58 m

Fonte: Alianza Trust

Formato e Dimensões

O terreno possui formato irregular, com testada de 132,58 m para a Rua Padre Adelino, conforme consta no IPTU.

Topografia

A topografia do terreno é em geral plana.

Drenagem

Nenhum problema de drenagem foi observado ou comunicado durante a vistoria do imóvel. Esta avaliação assume que a drenagem de águas pluviais, tanto na propriedade, quanto nas vias adjacentes, é adequada.

Risco de Inundação

Não foram identificadas áreas com risco de inundação, no momento da vistoria.

Riscos Ambientais

Não nos foi fornecido relatório de avaliação ambiental para análise, e durante a vistoria, não foi observado nenhum sinal aparente de contaminação na propriedade ou entorno. De qualquer forma, questões ambientais estão além do escopo de trabalho e de nossa expertise. Assumimos, para efeito de análise, que a propriedade não foi afetada por questões ambientais limitantes.

Instabilidade do Solo

Não nos foi fornecido relatório de estudo geológico para análise. Com base na vistoria realizada no imóvel e observação sobre o desenvolvimento do entorno imediato, não identificamos problemas com instabilidade do solo. Entretanto, não somos especialistas nesta disciplina. Para efeito de análise, assumimos que o solo onde está a propriedade em estudo possui capacidade suficiente para sustentar as construções existentes.



Vias, Acessos e Largura

O Quadro abaixo indica as condições da Via de acesso a propriedade:

Vias, acessos e largura	
Via	Rua Padre Adelino, 758
Largura	10+/-
Pavimentação	Asfalto
Guia	Concreto
Calçada	Concreto
Faixas	02 mãos, 2 faixas de rolamento
Direção de tráfego	Norte/Sul
Conservação	Boa
Nível de tráfego	Baixo
Controle de tráfego	Sinal de tráfego
Visibilidade	Superior
Metro	500 metros Estação Belém
Ônibus	100 metros

Melhoramentos públicos

Os melhoramentos públicos disponíveis são os descritos abaixo:

Melhoramentos Públicos	
Serviço	Fornecedor
Rede de Distribuição da Água	SABESP
Capitação de Águas Pluviais	SABESP
Eletricidade	ENEL
Telefonia	Operadoras
Coleta de Lixo	sim
Correio	Correios



Servidão, Invasões e Restrições

Com base no que foi verificado nos documentos enviados, não identificamos aparentes servidões, invasões e restrições que afetam negativamente o valor do bem em estudo. Esta avaliação assume que a propriedade não possui impacto negativo causado por servidões, invasões ou restrições, e que está mercadologicamente livre para ser negociada.

Conclusão da Análise da Localização

Em geral, as características físicas do terreno e a disponibilidade de melhoramentos públicos, resulta na facilidade de implantação de usos permitidos pelo zoneamento vigente. Não possuímos informações sobre alguma restrição em particular para desenvolvimento.



Descrição e Análise das Construções

Geral

Descrição das Construções

Nome da Propriedade	Imóvel Comercial Santillana
Tipo da Propriedade	Comercial
Sub-tipo da Propriedade	Escritório
Classificação	C
Tipo de Ocupação	Locado
Número de Ocupantes	1
Número de Edificações	2
Andares	8
Classificação das Construções	Médio
Tipo de Construção	Médio
Qualidade das Construções	Médio
Condições	Regular
Área Construída (m²)	9.261,00
Área Locável (m²)	9.261,00
Área Privativa (m²)	N/I
Área Comum	N/I
Área BOMA (m²)	N/I
Área Total (m²)	N/I
Área de Terreno	5.402,11
Ano de Construção	2000
Idade Aparente Estimada (anos)	15
Idade Econômica Estimada (anos)	60
Idade Econômica Remanescente (anos)	45
Número de Vagas	133 carro, 25 moto



Detalhes da Construção	
Fundações	Concreto Armado
Estrutura	Concreto Armado
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
Esquadrias	Metálica
Cobertura	Laje
Pé-Direito	3
Piso	Cimentício e vinílico
Paredes	Látex
Teto	Modular com placas acusticas
Iluminação	Fluorecente e LED
Ar Condicionado	01 unidade de água gelada (Chiller) Torre de Resfriamento Fan Coil
Elevador	Atlas Schindler
Capacidade	14 pessoas / 980 kg
Quantidade	2
Pavimentos	Atende do subsolo ao 6º pavimento
Energia	- Entrada de energia elétrica em média tensão através de subestação primária na tensão de 13,8 kV nos padrões da concessionária; - Um primeiro ramal que alimenta um transformador de tensão de serviços com primário de 13,8 kV e secundário em 220/127 V - 300kVA - Um segundo ramal que alimenta um transformador de tensão para ar condicionado com primário de 13,8 kV e secundário de 380/220V - QGBT's - Quadros de distribuição'
Gerador de Energia	Grupo Stamac 280/310 KVA 250 litros
Reservatório de água	- Subterrâneo e elevado - Reservatório de água para consumo: 81.000 litros - Reserva de incêndio: 67.000 litros
Sistema de Incêndio	Hidrante, extintor, central de alarme de incêndio e botão de acionamento
Acabamentos	
Paredes Internas	Pintura Látex
Piso	Cerâmico, carpete
Teto	Laje, gesso
Fachada	Vidro, alvenaria



Quadro de Áreas

Seguindo a documentação fornecida, descrevemos a seguir as áreas da propriedade em estudo:

Quadro de áreas	Área Construída (m ²)	Área de Terreno (m ²)
Matrícula	N/I	5.402,11
IPTU	9.261,00	5.403,00

Obs: Áreas do imóvel em estudo, possuem divergência de área entre os documentos fornecidos pelo cliente. Para cálculo, utilizamos as áreas indicadas no IPTU. As conclusões dos valores apresentado neste relatório estão diretamente ligadas as áreas do imóvel.
A Newmark se coloca à disposição para revisar os cálculos, caso alguma inconsistência seja verificada e o cenário seja modificado.

Áreas Construídas

O Quadro a seguir descreve a área de terreno do avaliando:

Quadro de Área	Construção	
Matrícula	Endereço	MP
151.858	Rua Padre Adelino, 758	N/I
IPTU		
029.051.0058-3	Rua Padre Adelino, 758	9.261,00

Fonte: Alianza Trust

Análise das Construções

Qualidade e Conservação

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não identificamos nenhum elemento que influencie negativamente a análise de valores.

Funcionalidade

As construções aparentemente encontram-se adequadas para o uso atual. Durante a vistoria não foi verificado nenhuma característica significativa de obsolescência funcional

Manutenções necessárias

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não identificamos nenhum elemento que influencie negativamente a análise de valores.

Conclusão sobre a Construções

No geral, a qualidade, condições e funcionalidade estão adequados para sua idade aparente e localização.







Documentação

Matrícula I Registro

Matrícula	
Número	151.858
Cartório	7º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca	São Paulo
Proprietário	Editora Moderna Ltda // Santillana Administração de Bens Próprios Ltda
Endereço	Rua Padre Adelino, 758
Data último registro	22/07/19
Área de Terreno (m²)	5.402,11

IPTU I Tributo

IPTU	
Inscrição do Imóvel	029.051.0058-3
Exercício	2019
Órgão Emissor	Prefeitura do Município de São
Endereço	Rua Padre Adelino, 758
Área de Terreno (m²)	5.403,00
Área Construída (m²)	9.261,00

Outros

Contrato de Locação	Não fornecido
Quadro de áreas privativas	Não Fornecido



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas da proposta de projeto do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

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 foi baseada 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-sócio-econômica, 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.



Comparativo Direto de Dados de Mercado – Locação

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.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda 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 a 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) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (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, entre outros:

Fator de Oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

Fator de Localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Fator Padrão: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando.

Fator Depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

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.

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 de porcentagem dividindo 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 Critérios de Ross-Heidecke	
A Novo	E Reparos simples
B Entre novo e regular	F Entre reparos simples e reparos importantes
C Regular	G Reparos importantes
D Entre regular e reparos simples	H Entre reparos importantes e sem valor

Apresentamos a seguir os elementos comparativos encontrados assim como a demonstração dos cálculos e formação de valores:



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	AVALIANDO	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5	COMP 6	COMP 7
LOGRADOURO	Rua Padre Adelino, 758	Rua Coelho Lisboa, 803 - Água rasa - São Paulo - SP	Rua Serra de Bragança, 1814 - Vila Cardim - São Paulo - SP	Rua Francisco Marengo, 305 - Tatauapé - São Paulo - SP	Avenida Alcantara Machado, ado lado do viaduto Guadalajara - Belénzinho - São Paulo - SP	Rua Padre Adelino, 668 - Belénzinho - São Paulo - SP	Rua Júlio de castilho, 782 - Belém, São Paulo - SP	Rua Fernandez Vieira, 318 - Belém - São Paulo - SP

TIPO DE IMÓVEL	Edifício Comercial	Edifício Comercial	Edifício Comercial	Edifício Comercial	Edifício Comercial	Edifício Comercial	Edifício Comercial	Edifício Comercial
ÁREA TOTAL DE TERRENO (M²)	5.403,00	300,00	400,00	400,00	1.000,00	500,00	700,00	932,00
ÁREA TOTAL PRIVATIVA (M²)	9.261,00	450,00	870,00	2.000,00	2.500,00	1.725,00	2.129,00	3.754,00
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TIPO DE NEGOCIAÇÃO	Avaliando	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	-	12.000,00	21.000,00	60.000,00	38.000,00	50.000,00	40.000,00	70.000,00
V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M²)	-	26,67	24,14	30,00	15,20	28,99	18,79	18,65
DATA DA INFORMAÇÃO		mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19
INFORMANTE		Personalite Imóveis	Especial Imóveis Tatuapé	Balbas Imóveis	Organização FNC Imob São Paulo	DM Imóveis Mooca		
CONTATO		Personalite Imóveis	Especial Imóveis Tatuapé	Balbas Imóveis	Organização FNC Imob São Paulo	DM Imóveis Mooca	Lello Imóveis Mooca	Lello Imóveis Parque da mooca Locações
TELEFONE		(11) 2076-5656	(11) 2672-7200	(11) 2295-3500	(11) 2618-5266	(11) 2175-4100	(11) 2797-7555	(11) 2185-4355



HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	AVALIANDO	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5	COMP 6	COMP 7
FATOR	Rua Padre Adelino, 758	Rua Coelho Lisboa, 803 - Água rasa - São Paulo - SP	Rua Serra de Bragança, 1814 - Vila Cardim - São Paulo - SP	Rua Francisco Marengo, 305 - Tatuapé - São Paulo - SP	Avenida Alcantara Machado, do lado do viaduto Guadalajara -	Rua Padre Adelino, 668 - Belénzinho - São Paulo - SP	Rua Júlio de castilho, 782 - Belém, São Paulo - SP	Rua Fernandez Vieira, 318 - Belém - São Paulo - SP
OFERTA	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
DEPRECIÇÃO	1,00	1,08 Inferior	1,08 Inferior	1,08 Inferior	1,66 Inferior	1,00 Similar	1,35 Inferior	1,20 Inferior
LOCALIZAÇÃO	1,00	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar
PADRÃO	1,00	1,25 Inferior	1,11 Inferior	1,11 Inferior	1,43 Inferior	1,11 Inferior	1,25 Inferior	1,11 Inferior
VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/M²)	28,12	32,03	25,97	32,28	28,58	28,99	27,05	21,94
VALOR SANEADO (R\$/M²)	28,12	32,03	25,97	32,28	28,58	28,99	27,05	21,94

	EXTRAPOLAÇÃO							
Média seca	23,20	1,20	1,08	1,08	1,88	1,00	1,44	1,18
Média Hom.	28,12							
Média Saneada	28,12	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior	Similar	Inferior	Inferior

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/m²)	23,20
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite Superior (+30%)	36,56
Limite Inferior (-30%)	19,68
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	7
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	28,12

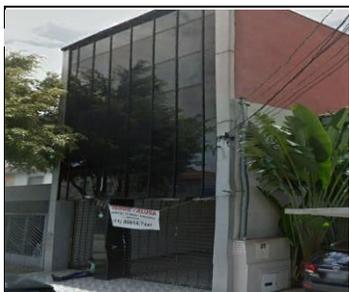
SANEAMENTO

Limite Superior	30,23
Limite Inferior	26,01
Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
Desvio Padrão	3,59
Distri. "t" Student	1,44
Número de Elementos Após Saneamento	7
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,13
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	28,12

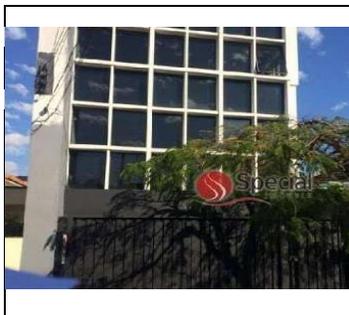
FORMAÇÃO DE VALOR

ÁREA PARA CÁLCULO (M²)	9.261,00
VALOR UNITÁRIO (R\$/M²) MENSAL	28,12
VALOR TOTAL DE LOCAÇÃO (R\$) MENSAL	260.418,05





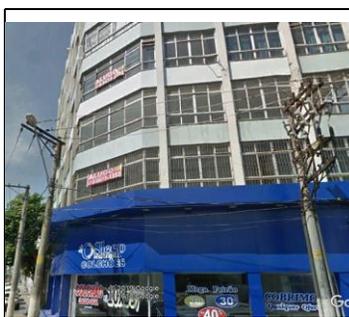
Informações Gerais				1
Endereço	Rua Coelho Lisboa, 803 - Água rasa - São Paulo - SP			
Área de terreno total (m²)	300,00	Preço Pedido (R\$)		12.000,00
APP (m²)	-	Valor Unitário (R\$/m²)		40,00
Área Líquida (m²)	300,00	Valor Unitário Líquido (R\$/m²)		26,67
Testada	Profundidade			
Aproveitamento (%)	70%	CA - Max.		1,00
Zoneamento	ZM	CA - Min.		4,00
Uso Permitido	Residencial / Comercial			NA
Área Construída	450,00	Padrão	Médio	
Idade	20,00	Conservação	Regular	
Localização		Fonte	Personalite Imóveis	
Pé-direito		Contato	Personalite Imóveis	
Docas		Telefone	(11) 2076-5656	
Residência do piso				https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-tatuape-



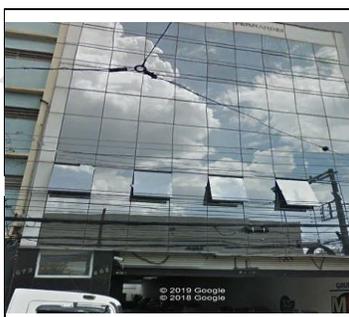
Informações Gerais				2
Endereço	Rua Serra de Bragança, 1814 - Vila Cardim - São Paulo - SP			
Área de terreno total (m²)	400,00	Preço Pedido (R\$)		21.000,00
APP (m²)	-	Valor Unitário (R\$/m²)		52,50
Área Líquida (m²)	400,00	Valor Unitário Líquido (R\$/m²)		24,14
Testada	Profundidade			
Aproveitamento (%)	70%	CA - Max.		1,00
Zoneamento	ZM	CA - Min.		4,00
Uso Permitido	Residencial / Comercial			NA
Área Construída	870,00	Padrão	Médio	
Idade	20,00	Conservação	Regular	
Localização		Fonte	Especial Imóveis Tatuapé	
Pé-direito		Contato	Especial Imóveis Tatuapé	
Docas		Telefone	(11) 2672-7200	
Residência do piso				https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-ar-



Informações Gerais				3
Endereço	Rua Francisco Marengo, 305 - Tatuapé - São Paulo - SP			
Área de terreno total (m²)	400,00	Preço Pedido (R\$)		60.000,00
APP (m²)	-	Valor Unitário (R\$/m²)		150,00
Área Líquida (m²)	400,00	Valor Unitário Líquido (R\$/m²)		30,00
Testada	Profundidade			
Aproveitamento (%)		CA - Max.		1,00
Zoneamento	ZM	CA - Min.		4,00
Uso Permitido	Residencial / Comercial			NA
Área Construída	2.000,00	Padrão	médio	
Idade	20,00	Conservação	regular	
Localização	Boa	Fonte	Balbas Imóveis	
Pé-direito		Contato	Balbas Imóveis	
Docas		Telefone	(11) 2295-3500	
Residência do piso				https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-

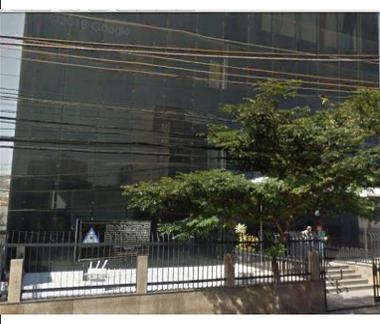


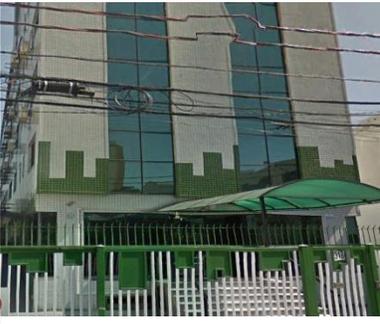
Informações Gerais				4
Endereço	Avenida Alcântara Machado, do lado do viaduto Guadalajara - Belémzinho - São Paulo - SP			
Área de terreno total (m²)	1.000,00	Preço Pedido (R\$)		38.000,00
APP (m²)	-	Valor Unitário Terreno (R\$/m²)		38,00
Área Líquida (m²)	1.000,00	Valor Unitário Construído (R\$/m²)		15,20
Testada	Profundidade			
Aproveitamento (%)	85%	CA - Max.		1,00
Zoneamento	ZEIS	CA - Min.		4,00
Uso Permitido	Residencial / Comercial			NA
Área Construída	2.500,00	Padrão	Médio	
Idade	35,00	Conservação	Reparos Simples	
Localização	Boa	Fonte	Organização FNC Imob São Paulo	
Pé-direito		Contato	Organização FNC Imob São Paulo	
Docas		Telefone	(11) 2618-5266	
Residência do piso				https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-predio-com-



Informações Gerais				5
Endereço	Rua Padre Aldelino, 668 - Belémzinho - São Paulo - SP			
Área de terreno total (m²)	500,00	Preço Pedido (R\$)		50.000,00
APP (m²)	-	Valor Unitário Terreno (R\$/m²)		100,00
Área Líquida (m²)	500,00	Valor Unitário Construído (R\$/m²)		28,99
Testada	Profundidade			
Aproveitamento (%)	70%	CA - Max.		1,00
Zoneamento	ZEU	CA - Min.		4,00
Uso Permitido	Residencial / Comercial			NA
Área Construída	1.725,00	Padrão	Médio	
Idade	15,00	Conservação	Regular	
Localização	Boa	Fonte	DM Imóveis Mocca	
Pé-direito		Contato	DM Imóveis Mocca	
Docas		Telefone	(11) 2175-4100	
Residência do piso				https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-predio-com-



	Informações Gerais			6
	Endereço	Rua Júlio de castilho, 782 - Belém, São Paulo - SP		
	Área de terreno total (m²)	700,00	Preço Pedido (R\$)	40.000,00
	APP (m²)	-	Valor Unitário Terreno (R\$/m²)	57,14
	Área Líquida (m²)	700,00	Valor Unitário Construído (R\$/m²)	18,79
	Testada	Profundidade		
	Aproveitamento (%)	70%	CA - Max.	1,00
	Zoneamento	ZEU	CA - Min.	4,00
	Uso Permitido	Residencial / Comercial	Gabarito	NA
	Área Construída	2.129,00	Padrão	Médio
	Idade	30,00	Conservação	Regular
	Localização	Boa	Fonte	Lello Imóveis Mooca
	Pé-direito		Contato	Lello Imóveis Mooca
	Docas		Telefone	(11) 2797-7555
Resistência do piso		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-predio-com-ar		

	Informações Gerais			7
	Endereço	Rua Fernandez Vieira, 318 - Belém - São Paulo - SP		
	Área de terreno total (m²)	932,00	Preço Pedido (R\$)	70.000,00
	APP (m²)	-	Valor Unitário Terreno (R\$/m²)	75,11
	Área Líquida (m²)	932,00	Valor Unitário Construído (R\$/m²)	18,65
	Testada	Profundidade		
	Aproveitamento (%)	70%	CA - Max.	1,00
	Zoneamento	ZM	CA - Min.	4,00
	Uso Permitido	Residencial / Comercial	Gabarito	NA
	Área Construída	3.754,00	Padrão	
	Idade	25,00	Conservação	
	Localização		Fonte	Lello Imóveis Parque da mooca Locações
	Pé-direito		Contato	Lello Imóveis Parque da mooca Locações
	Docas		Telefone	(11) 2185-4355
Resistência do piso		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-predio-belem-		



Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa

O Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, 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 projeções explícitas: 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 de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de analisado considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeções de 10 anos. A seguir indicamos as premissas utilizadas para os dois cenários deste estudo:

PREMISSAS GERAIS			
Área Locável (m ²)	9.261,00		
Área Argus	9.261,00		
Início do Fluxo de Caixa	novembro, 2019		
Período de Análise (anos)	10 Anos 0 Meses		
Termino da Análise	outubro, 2029		
Taxa de Desconto	8,50%		
Taxa de Capitalização	8,00%		
Comissão na Perpetuidade (% \$ venda)	1,00%		
Crescimento Real (%)	0,00%		
Inflação (%)	0%		
Vacancia Estabilizada	0,00%		
PREMISSAS DE CONTRATO		PREMISSAS DE RENOVAÇÃO	
Tipo de Contrato	Existente	Aluguel (Comparativo Direto) (R\$/m ²)	28,12
Prazo de Contrato (anos)	10,00	Aluguel na Renovação (R\$/m ²)	35,17
Velocidade de Absorção (meses)	n/a	Renovação (probabilidade)	80,00%
Carência (meses)	n/a	Crescimento Real - Renovatória (%)	0,00%
Desconto de Aluguel	n/a	Prazo de Novo Contrato (anos)	5 Anos
Comissão na Locação (meses)	n/a	Vacância/Reabsorção (meses)	6,00 Meses
Valor de Locação dos Contratos (R\$/m ²) ²	36,93	Carência (meses)	3,00 Meses
Receita Média Mensal Realizada em 2019	342.000	Comissão na Renovação (# aluguel mensal)	1,00
Impostos	Não aplicável	Condomínio (R\$/m ² /mês)	3,50
Ocupação do Imóvel	100%	IPU (R\$/m ² /mês)	1,00
Vacância nos contratos	0%	FRA (% aluguel mensal)	0,0%
Inadimplência (% aluguel mensal)	0,00%	CAPEX	Não aplicável



Fluxo de Caixa – Cenário Sale & Lease Back

For the Years Ending	Year 1 out-2020	Year 2 out-2021	Year 3 out-2022	Year 4 out-2023	Year 5 out-2024	Year 6 out-2025	Year 7 out-2026	Year 8 out-2027	Year 9 out-2028	Year 10 out-2029
Rental Revenue										
Potential Base Rent	4.104.000	4.104.000	4.104.000	4.104.000	4.104.000	4.104.000	4.104.000	4.104.000	4.104.000	4.104.000
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Free Rent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Scheduled Base Rent	4.104.000	4.104.000	4.104.000	4.104.000	4.104.000	4.104.000	4.104.000	4.104.000	4.104.000	4.104.000
Total Rental Revenue	4.104.000									
Total Tenant Revenue	4.104.000									
Potential Gross Revenue	4.104.000									
Effective Gross Revenue	4.104.000									
Net Operating Income	4.104.000									
Leasing Costs										
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Leasing Costs	0									
Total Leasing & Capital Costs	0									
Cash Flow Before Debt Service	4.104.000									
Cash Flow Available for Distribution	4.104.000									



Resultados

Os resultados apresentados abaixo, representam a análise e utilização de premissas estáticas e temporais. Para nossa conclusão observamos as informações obtidas pela documentação fornecida pelo cliente, análise dos cenários do mercado atual, projeções futuras e evidências de mercado, conforme apresentado nos itens anteriores.

RESULTADOS

Área Locável (m²)	9.261,00
VPL (R\$)	50.423.732,00
VPL (R\$/m²)	5.444,74
Valor de Locação Contrato(R\$/m²)	36,93
Taxa de Desconto	8,50%
Taxa de Capitalização	8,00%

Sensibilidade

A fim de observar variações de cenários, estudamos a sensibilidade do modelo, variando a taxa de desconto e o cap rate utilizadas no modelo apresentado. Essa variação representa os cenários otimista, realista e conservador, conforme demonstramos a seguir:

Value Matrix

Tx. Desc.	Cap Rate				
	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%
7,50%	57.287.659,00 6.185,90	55.410.209,00 5.983,18	53.767.439,00 5.805,79	52.317.936,00 5.649,28	51.029.490,00 5.510,15
8,00%	55.418.686,00 5.984,09	53.626.366,00 5.790,56	52.058.085,00 5.621,22	50.674.308,00 5.471,80	49.444.284,00 5.338,98
8,50%	53.632.639,00 5.791,24	51.921.222,00 5.606,44	50.423.732,00 5.444,74	49.102.417,00 5.302,06	47.927.916,00 5.175,24
9,00%	51.925.298,00 5.606,88	50.290.786,00 5.430,38	48.860.587,00 5.275,95	47.598.647,00 5.139,69	46.476.923,00 5.018,56
9,50%	50.292.680,00 5.430,59	48.731.288,00 5.261,99	47.365.069,00 5.114,47	46.159.582,00 4.984,30	45.088.039,00 4.868,59

Resumo de valores

A seguir apresentamos os resultados obtidos durante o estudo descrito nos itens anteriores.

Valor da Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa

AVALIAÇÃO E RETORNO

Taxa de Desconto	8,50%
VPL / VPL/m²	\$50.423.732 [\$5.444,74/m²]
Cap Rate	8,00%
Resale(set, 2028)	\$50.787.000 [\$5.483,97/m²]



Conclusão de Valores

De acordo com os estudos efetuados, nas tendências do 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 avaliando, na data base de 1 de novembro de 2019:

Conclusão de Valor			
Premissa da Avaliação	Finalidade	Data da Avaliação	Conclusão de Valor
Valor de Mercado (1)	Compra/Venda	01/11/2019	R\$ 50.424.000,00

Permanecemos à disposição para maiores esclarecimentos.

Relatório Final

Joana M. Silva,
MRICS, Affiliate, Appraisal Institute

Marina Cury,
CEO



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.

"NGB" diz respeito a Newmark Grubb Brasil empresa emissora deste laudo completo de avaliação imobiliária.

"Avaliador(es)" diz respeito aos colaboradores da NGB 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:

1. 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 NGB 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 NGB eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
2. 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;
3. 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;
4. Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
5. 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;
6. As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A NGB não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;



7. 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;
8. 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;
9. 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;
10. 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, NGB. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e NGB, 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;
11. A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
12. 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;
13. 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 NGB recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
14. 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 NGB 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;
15. Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
 16. 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 NGB recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
 17. 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;
 18. 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;
 19. 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;
 20. 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;
 21. Se, com a aprovação prévia da NGB, 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 NGB ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
 22. 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.



Anexo A

Documentação da Propriedade

VIA DIGITAL ACOMPANHADA DE VIA IMPRESSA

