

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA**

– Air Liquide Pres. Wilson –

Avenida Presidente Wilson, nº 5874 – Vila
Independência – São Paulo/SP

Laudo 515_2017 – Referência 01/2018



São Paulo, 19 de janeiro de 2018.

Ao
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA.

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o laudo de avaliação imobiliária para imóvel industrial ocupado pela Air Liquide, localizado no município de São Paulo, Estado de SP.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da Engebanc Real Estate qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

Júlia Barros de Carvalho
CREA nº 5.061.478.674
Gerente Técnica – Avaliação & Consultoria
Engebanc Real Estate



RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO	Janeiro de 2018.
DATA DA VISTORIA	26 de setembro de 2017.
OBJETO	Planta Industrial.
FINALIDADE	Determinar o Valor Justo para Venda.
METODOLOGIA(S)	<p>Método de Capitalização da Renda (através da utilização de Fluxo de Caixa Descontado).</p> <p>A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, bem como com os padrões de conduta do <i>RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors</i> e do <i>IVSC – International Valuation Standards Council</i>.</p>
LOCALIZAÇÃO	Avenida Presidente Wilson, nº 5874, Vila Independência, São Paulo/ SP.
ÁREAS	<ul style="list-style-type: none">▪ Terreno: 9.125,80 m² ¹; e▪ Construções: 5.007,35 m² ².
DOCUMENTAÇÃO	<ul style="list-style-type: none">▪ Matrículas nº 12.517, 12.518, 12.520 e 12.521 do 6º Oficial de Registro de Imóveis;▪ Planta de Implantação;▪ AVCB;▪ Licença de Operação – CETESB;▪ Licença de Funcionamento – PMSP; e▪ Contrato(s) de Locação em Vigor.
PLANEJAMENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none">▪ Zona ZPI-1;▪ Coeficiente de aproveitamento: 0,5 a 1,5 vezes a área de terreno;▪ Taxa de ocupação: 70%;▪ Gabarito de altura: 28 metros.

¹ Conforme somatória das áreas de terrenos descritas nas matrículas.

² Conforme área descrita no AVCB.



RESUMO EXECUTIVO (CONTINUAÇÃO)

MERCADO

- O mercado imobiliário no Brasil vem se mantendo em recessão, porém com tímida melhora de 0,7% nas projeções do PIB de 2017 e 2018;
- O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica, portanto a identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

AVALIAÇÃO

▪ **Valor Justo para Venda:**

R\$ 42.510.000,00 (QUARENTA E DOIS MILHÕES QUINHENTOS E DEZ MIL REAIS).



ÍNDICE

RESUMO EXECUTIVO	1
ÍNDICE	3
OBJETO	4
FINALIDADE.....	4
DATAS	4
TERMOS DA CONTRATAÇÃO	4
INSTRUÇÕES DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM	5
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	6
TERRENO.....	6
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS.....	7
LOCALIZAÇÃO	10
DESCRIÇÃO DO ENTORNO	11
INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	12
ACESSO E TRANSPORTES.....	12
ZONEAMENTO	13
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	13
TITULAÇÃO	13
DISPÊNDIOS	14
CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM VIGOR.....	14
MERCADO	15
CENÁRIO MACROECONÔMICO	15
ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO	16
IMÓVEIS NA REGIÃO DA VILA INDEPENDÊNCIA.....	17
DIAGNÓSTICO	18
AVALIAÇÃO	19
METODOLOGIA	19
VALOR DE VENDA.....	19
ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	23
ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	24
ANEXO II – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES	25



OBJETO

O imóvel objeto deste relatório é uma planta industrial atualmente ocupada pela Air Liquide, localizado no bairro da Vila Independência, no município de São Paulo, estado de SP, na região Sudeste do Brasil.

Fachada do Imóvel



Fonte: Engebanc Real Estate

FINALIDADE

A finalidade deste relatório é apurar o **Valor Justo para Venda** do imóvel objeto deste relatório.

- Solicitante: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA.

DATAS

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 26 de setembro de 2017 e essa avaliação tem como base a data de referência de Janeiro de 2018.

TERMOS DA CONTRATAÇÃO

Esse estudo foi conduzido em concordância com a proposta “AV_691 – 2017 – Alianza – Air Liquide”, elaborada pela Engebanc Real Estate para o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA.

Para fundamentação e suporte desse estudo, a Engebanc Real Estate valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, vistoria *in loco* realizada no imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.



Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética mencionados no *Red Book* (edição 2014) do *RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors* e nas normas do *IVSC – International Valuation Standards Council*.

É importante salientar que o relatório ora apresentado destina-se de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e, conseqüentemente, contratadas junto à Engebanc Real Estate. O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

Esse trabalho é inteiramente atrelado às premissas, ressalvas e limitações encontradas no Anexo II desse relatório.

Destacamos que a Engebanc Real Estate é completamente isenta e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as sociedades controladas pelo cliente e não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.

INSTRUÇÕES DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Salientamos abaixo os aspectos principais da Instrução nº 516/11 e do Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM

Conforme o Artigo 7º da Seção I – Imóveis, do Capítulo II – Critérios Contábeis, após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com a Instrução, o valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo que a melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

Na impossibilidade de se aplicar tal conceito, a instituição administradora deve usar outras informações, contidas no devida Instrução.

ANEXO I DA INSTRUÇÃO Nº 472/08, DA CVM

Como Elementos de Identificação, serão considerados (i) a identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação, (ii) a identificação dos imóveis objetos da avaliação, (iii) a identificação do FII e de seu administrador, e (iv) as datas de referência da presente e da última avaliação realizada dos imóveis.



Já para os Elementos de Avaliação, serão considerados os itens citados no devido documento, até que se atinja a indicação do valor final proposto de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

Todos os Elementos de Responsabilidade, desfecho do devido anexo, também serão observados no Laudo de Avaliação.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em estudo é uma planta industrial, com as seguintes características básicas:

TERRENO

- Área: 9.125,80 m²;
- Formato: irregular;
- Frente: 100 metros de frente para a Avenida Presidente Wilson;
- Acesso: Ao nível do logradouro para o qual faz frente;
- Topografia: plana;
- Condição do solo: aparentemente seco.

Implantação



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate

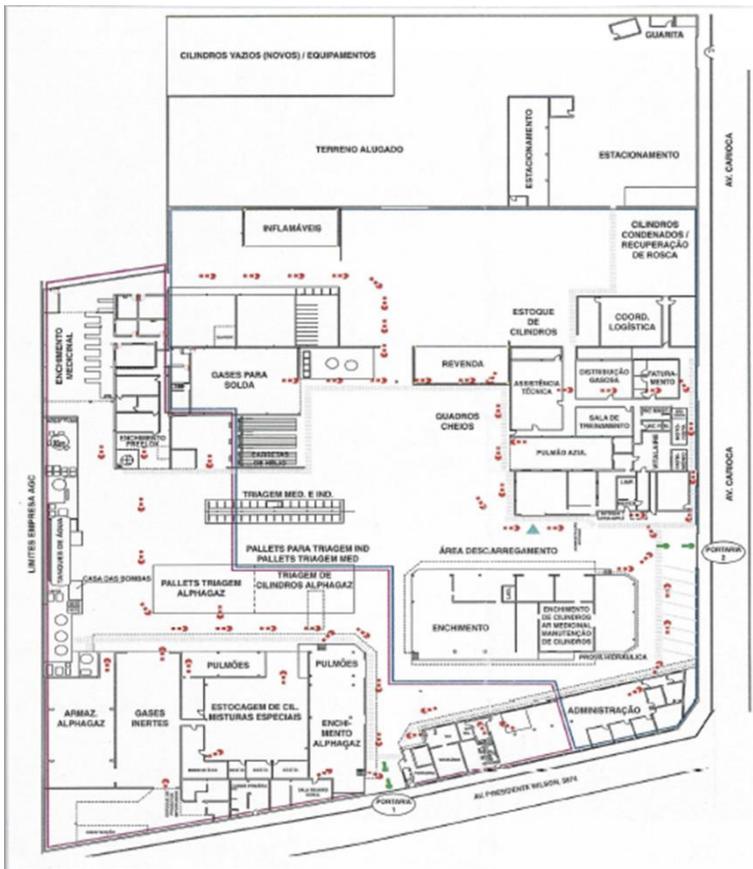


CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O imóvel em estudo possui estrutura em concreto armado, com fechamento lateral em alvenaria ou metálico de acordo com a edificação, além de fachada revestida em concreto armado. Possui bom nível de iluminação e ventilação naturais.

As construções atualmente existentes são compostas por escritórios, áreas de produção, manutenção e reabastecimento de equipamentos, além de escritórios, coberturas para cilindros e pavimentação no terreno.

A seguir apresentamos a planta do imóvel fornecida pelo contratante:



Fonte: Cliente



QUADRO DE ÁREAS:

Não recebemos do cliente um quadro de áreas completo com as divisões das construções. Sendo assim, nos balizamos por medidas referenciais obtidas pelo software Google Earth, tendo como referência a área total construída que consta no AVCB e no IPTU (5.007,35 m²). Assim, chegamos ao quadro abaixo, que consideramos representar a situação atual do imóvel em estudo:

Situação	Área (m ² construídos)
ADM + ESCRITÓRIO	546,44
COBERTURA - ARMAZÉM ABERTO DE CILINDROS	695,47
MARQUISE	298,06
OPERAÇÃO	1.589,63
COBERTURA	89,42
OPERAÇÃO	894,17
COBERTURA	99,35
ARMAZÉM DE METAL	248,38
OPERAÇÃO	546,44
Total	5.007,35

Em linhas gerais, são observadas as seguintes características:

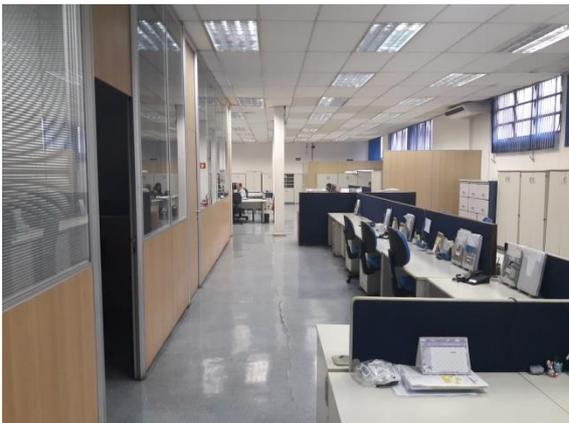
- Idade Aparente: 30 anos;
- Estado de Conservação: Regular;
- Segurança contra incêndio: Hidrantes e extintores;
- Segurança predial: Segurança 24 horas, CFTV, controle de acesso por catracas;
- Gerenciamento predial: Não possui;
- Estacionamento: Há algumas vagas ofertadas internamente na propriedade.

ACABAMENTOS INTERNOS:

Setor	Piso	Paredes	Forro
Escritórios	Cerâmica ou carpete	Massa com pintura	Massa com pintura
Produção	Piso nivelado a laser ou cerâmica	Massa com pintura ou telhas metálicas	Massa com pintura ou telhas metálicas
Área Externa	Pavimentação em concreto ou asfalto	Massa com pintura	N/A
Coberturas	Piso nivelado a laser ou cerâmica	Telha metálica ou brasilite	N/A



FOTOGRAFIAS:



Escritório



Área Externa



Sanitários



Almoxarifado



Vista parcial da Produção



Área Externa

Devemos mencionar que durante a vistoria fomos restringidos de fotografar alguns pontos onde havia a região de produção, armazenamento e confecção de produtos.



LOCALIZAÇÃO

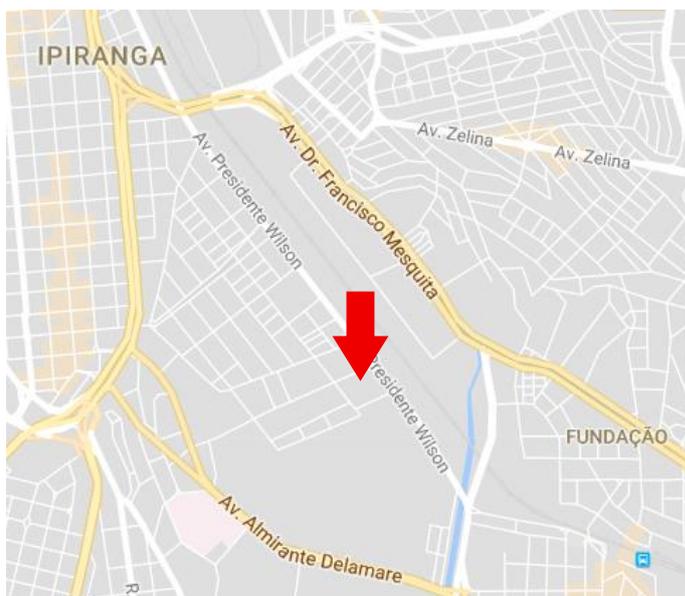
O imóvel em estudo está situado na Avenida Presidente Wilson, nº 5874, no bairro Vila Independência, São Paulo/SP. Possui frente também para a Avenida Carioca, na quadra completada pelas ruas Auriverde e Aragarças.

O local dista cerca de 11 quilômetros do centro da cidade, sendo que o acesso a ele pode ser feito rapidamente através de vias de fluxo rápido, como por exemplo as Avenidas do Estado, Senador Queirós e Prestes Maia.

Ainda como pontos de referência, podemos citar que o imóvel em estudo dista aproximadamente:

- 500 metros da Receita Federal;
- 900 metros da Estação Tamanduateí (Metrô e Trem); e
- 1,700 metros do Central Plaza Shopping Center.

Localização do imóvel em estudo



Fonte: Google Maps, editado por Engebanc Real Estate



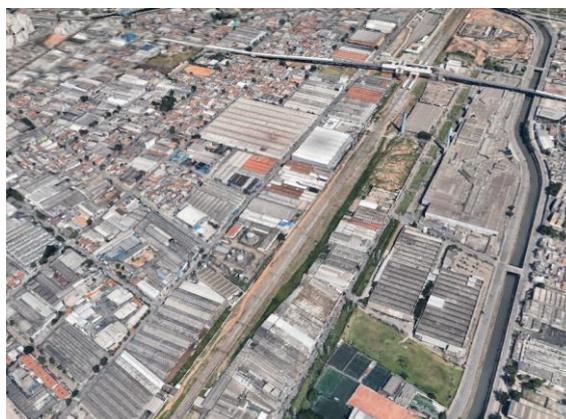
Imagem aérea do imóvel em estudo



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate

DESCRIÇÃO DO ENTORNO

O imóvel está localizado em uma região ainda predominantemente ocupada por galpões industriais antigos, especialmente no entorno do imóvel avaliando. Há também nas imediações alguns novos empreendimentos residenciais verticais, em fase de lançamento, construção e prontos. Um pouco mais distante, no mesmo logradouro do imóvel, é possível acessar a Estação Tamanduateí de Metrô e Trem, além do Shopping Central Plaza.



Região do Imóvel Avaliado – Fonte: Google Earth

Nas imagens a seguir, é possível observar as características das ruas que circundam o imóvel em estudo, ilustrando as situações elencadas acima:



Galpões da Região



Estação Tamanduateí



Shopping Central Plaza



INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização. Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

A via para a qual o imóvel faz frente é uma via de mão dupla, apresentando duas faixas em cada uma delas.

ACESSO E TRANSPORTES

O imóvel possui fácil acesso ao Centro e aos principais pontos da cidade.

O acesso às principais rodovias é fácil, podendo ser feito através da Avenida do Estado.



Em termos de transporte urbano, podemos dizer que o local é bem servido por linhas de ônibus regulares que fazem a ligação com o Centro e praticamente todos os pontos da cidade. A região é servida pela Linha 2 - Verde do Metrô, sendo a estação mais próxima a Tamandateí, que dista cerca de 900 metros do imóvel. A região também é servida pela Linha 10 - Turquesa da CPTM, com a Estação homônima.

Fonte: Google, editado por Engebanc Real Estate

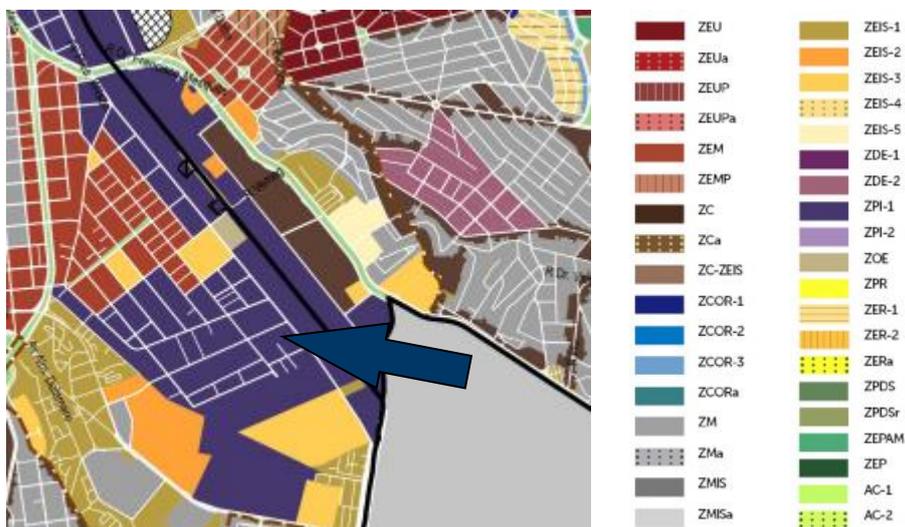
O Aeroporto de Congonhas localiza-se a cerca de 15 quilômetros da propriedade, operando apenas com voos domésticos e aeronaves de pequeno porte, além, é claro, da Ponte Aérea São Paulo - Rio de Janeiro, sendo atingível em cerca de 30 minutos de automóvel, fora dos horários de pico.

Já o Aeroporto Internacional de Cumbica, em Guarulhos, localiza-se a cerca de 30 quilômetros da propriedade, operando com voos domésticos e internacionais em aeronaves de pequeno e grande porte, sendo atingível em cerca de 45 minutos de automóvel, também fora dos horários de pico.



ZONEAMENTO

O imóvel em estudo encontra-se em uma **ZPI-1 (Zona Predominantemente Industrial 1)**, conforme a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no município de São Paulo.



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo, editado por Engebanc Real Estate

Para esse zoneamento, destacam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico - 0,5;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo - 1,5;
- Taxa de Ocupação - 70%;
- Gabarito de Altura - 28 metros.

Tendo em vista que o imóvel encontra-se construído e em operação, para fins de cálculo de valor assumimos que seu uso atual encontra-se “conforme” perante a legislação em vigor.

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

TITULAÇÃO

A propriedade está cadastrada no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob as matrículas nº 12.517, 12.518, 12.520 e 12.521, em quatro títulos.

Para fins de cálculo de valor, consideramos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



DISPÊNDIOS

A propriedade está registrada sob o nº de contribuinte 050.038.0022-3 junto ao cadastro da Prefeitura Municipal. A cópia da guia do IPTU fornecida para o exercício de 2017 contem as seguintes informações:

- Áreas: 9.126 m² de terreno e 5.008 m² construídos;
- Valor Venal: R\$ 7.949.657,00; e
- Valor do Imposto a Pagar: R\$ 146.543,40.

Para fins de cálculo de valor, consideramos que não existem quaisquer pendências fiscais em relação aos imóveis que possam impedir ou afetar os seus valores de venda.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM VIGOR

Recebemos cópia do “Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças”, bem como de seus respectivos Primeiro e Segundo Aditamentos, cujas principais condições estão abaixo descritas:

Contrato de Locação	
Tipo:	Contrato de locação Atípica de Imóveis.
Locadora:	BRL III – Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Locatária:	Air Liquide Brasil Ltda.
Datas:	Início do Contrato: 27/01/2016; Final do Contrato: 27/01/2030.
Prazo (meses):	168 (14 anos).
Valor do Aluguel (R\$):	Inicial Mensal: R\$ 296.000,00.
Renovação automática:	Por mais 60 meses após o término do contrato.
Objeto:	Imóvel composto pelas matrículas 12.517, 12.518, 12.520 e 12.521 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Correção:	Anual pela variação do IPCA.
Carência:	Sem Carência.

Devemos mencionar que em 27 de janeiro de 2016, deu-se o “1º Aditamento ao Contrato de Locação Atípica de Imóveis”.

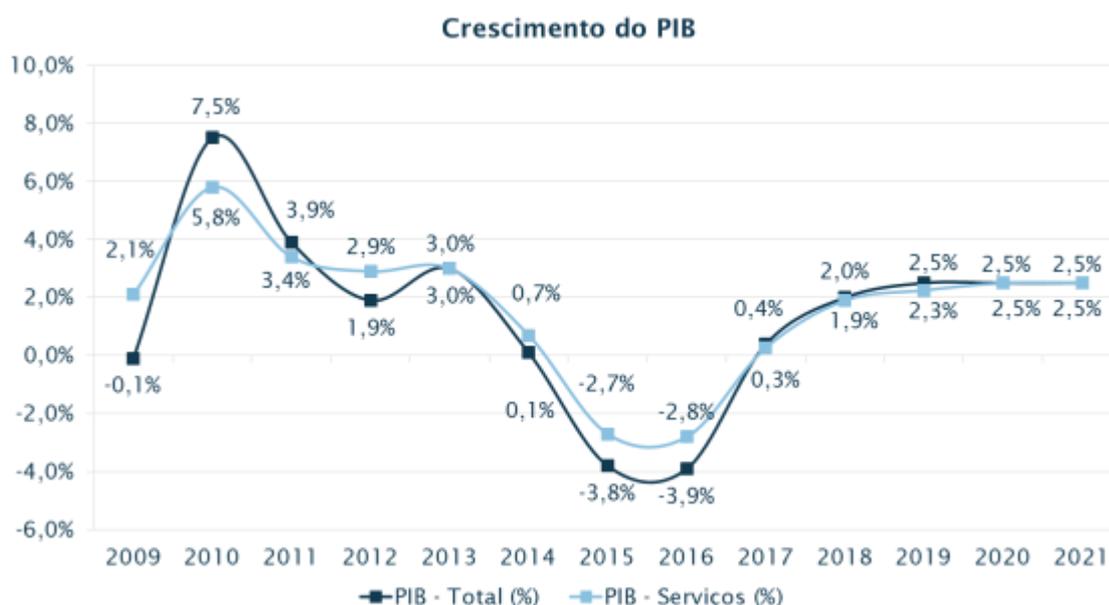


MERCADO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O ano de 2016 demonstrou uma contínua deterioração dos principais indicadores da economia, como vem ocorrendo desde 2014, situação que apontou para uma contração significativa do PIB ao final do ano. De acordo com o Sistema de Expectativas do Bacen, a projeção para o ano de 2017 é de um modesto crescimento de 0,7%.

O gráfico a seguir apresenta mais detalhe deste cenário:



Fonte: Bacen, editado por Engebanc Real Estate

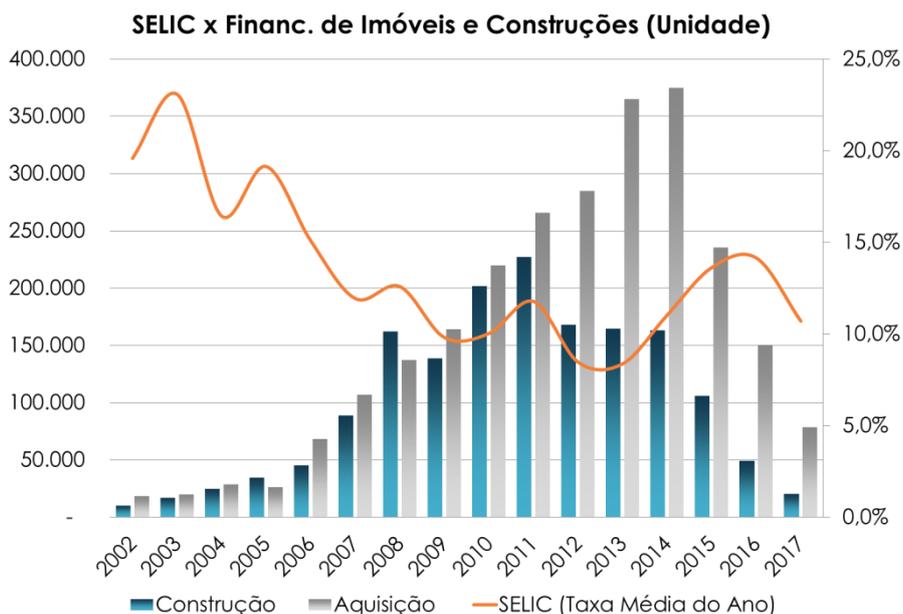
Ressaltamos também alguns aspectos relevantes que justificam a desconfiança do mercado quanto à capacidade de recuperação econômica do Brasil no curto prazo:

- Projeção de inflação estimada para 2017 em 3,08%, e expectativa para 2018 de um patamar de 4,15%;
- Aumento do nível de desemprego, que atingiu 13,0% em junho de 2017 segundo o PNAD;
- Redução da taxa básica de juros (SELIC, definida pelo Banco Central) em 1,00 p.p., para o patamar de 8,25% ao ano (reunião Copom 06/09/17);
- Aumento de tarifas públicas e elevação de impostos (especialmente através da diminuição das desonerações concedidas nos últimos anos);
- Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixo padrão de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia; e
- Dificuldade do governo, em face do cenário político-econômico desfavorável, para aprovar e implementar com agilidade as medidas previstas de ajuste fiscal.



ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário brasileiro sofreu com o crescimento da crise político-econômica, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego, além é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade econômica. O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução desde 2014, podendo-se considerar que a SELIC foi um agravante conforme se pôde verificar, tendo crescido ao patamar de 14,25% a.a.:



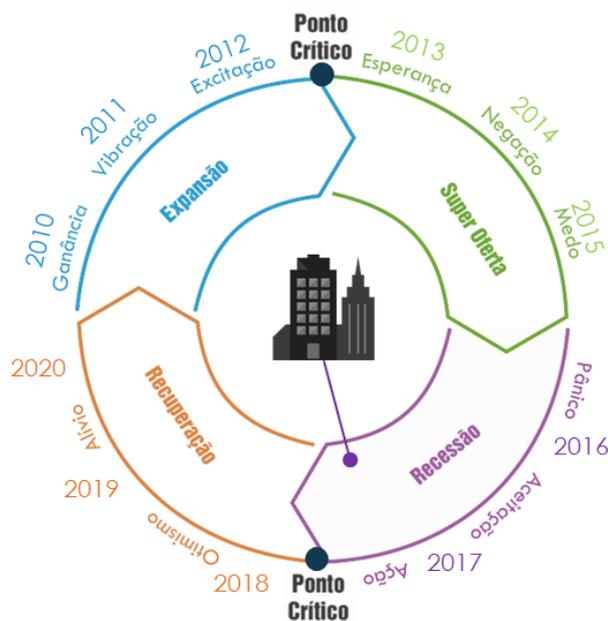
Fonte: ABECIP e Bacen, editado por Egebanc Real Estate

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se retraído, principalmente quando comparado aos momentos prósperos observados até o final de 2013. Alguns parâmetros, tais como o arrefecimento nos preços pedidos, a desaceleração na velocidade de vendas e o aumento da elasticidade entre os preços pedidos e os valores efetivamente transacionados são fortes evidências que ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

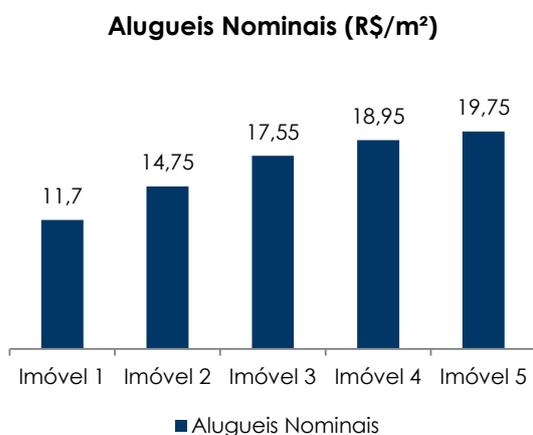


Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento tanto o mercado imobiliário em geral como o segmento industrial, se encontram no estágio de recessão. Contudo, o momento é de ação, para traçar estratégias e colocá-las em prática para obter sucesso na fase subsequente, de recuperação. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



Fonte: Engebanc Real Estate

IMÓVEIS NA REGIÃO DA VILA INDEPENDÊNCIA



O estoque de imóveis em oferta com perfil para o tipo de ocupação Industrial no distrito onde está inserido o imóvel avaliando, apresenta atualmente cinco disponibilidades com terreno e construções em proporções e características similares ao avaliando.

Ao todo este conjunto de imóveis, somados, compõe uma área construída de aproximadamente 35.400 m² em oferta no mercado.

Em termos de valores nominais de ofertas para locação, constatamos uma variação de R\$ 11,70 a R\$ 19,75 por m² construído. Tal variação ocorre em virtude de fatores como localização, condições estruturais do imóvel, tamanho do terreno, acesso entre outros.



DIAGNÓSTICO

O imóvel objeto desta avaliação, possui uma boa localização na condição de uso industrial, uma vez que está localizado em uma capital estadual, além é claro, da proximidade com linhas de transporte público e serviços institucionais e comerciais. Sua área é inserida em uma esquina, o que reflete em uma melhor visibilidade.

Em relação ao contrato de locação estabelecido entre as partes, consideramos que o valor atualmente praticado está em um patamar bem superior ao nominal visualizado na região, o que certamente caracteriza um cenário positivo em função da atipicidade do contrato e seu longo prazo de vigência. Todavia, ao final do contrato, a receita tende a diminuir bastante.

Em termos de localização, apesar de razoável distância, está próximo de comunidades ocupadas irregularmente, o que pode influenciar negativamente no aspecto de segurança do entorno.

Vale mencionar que empreendimentos residenciais verticais estão surgindo no entorno do imóvel avaliando, o que pode beneficiar os proprietários de imóveis da região, que a médio/longo prazo podem se tornar alvo de empreendimentos deste tipo.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um nível médio de atratividade, com liquidez média para comercialização.

ANÁLISE SWOT:

Pontos Fortes (Strength) <ul style="list-style-type: none">▪ Contrato de locação superior ao praticado no entorno;▪ Longo prazo de contrato vigente;▪ Localização.	Pontos Fracos (Weakness) <ul style="list-style-type: none">▪ Imóvel atende especialmente as atividades do ocupante atual;▪ Construções simples e de idade avançada;▪ Comunidades ocupadas irregularmente próximas ao imóvel.
Oportunidades (Opportunities) <ul style="list-style-type: none">▪ Região sendo desenvolvida com novos empreendimentos verticais residenciais.	Ameaças (Threats) <ul style="list-style-type: none">▪ Cenário de instabilidade político-econômico.



AVALIAÇÃO

METODOLOGIA

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste trabalho, para definição do Valor Justo para Venda do imóvel, optou-se pela utilização do **Método de Capitalização da Renda** (através da utilização de Fluxo de Caixa Descontado).

VALOR DE VENDA

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO. Levando-se em conta o fato de se tratar de um contrato de locação atípica com longo prazo de vigência, entende-se que seu valor de venda está intrinsecamente ligado à sua capacidade de produzir renda. Desta forma, para a determinação do Valor Justo para Venda do imóvel, adotamos o Método da Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado (FDC).

Por este método, determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel em um horizonte de 10 anos, ao final dos quais é simulada a venda da propriedade a mercado.

O fluxo de caixa foi elaborado em Moeda Forte, sem considerar eventuais projeções inflacionárias, e descontado a uma taxa compatível com o mercado.

Informamos abaixo as **PREMISSAS** utilizadas no fluxo:

**RECEITAS PROJETADAS:**

Contrato em Vígór	Contrato Atípico até 27/01/2030: R\$ 314.612,64 (atualizado anualmente conforme IPCA/IBGE).
-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

DESPESAS PROJETADAS³:

Prazo de Absorção	N/A;
Carência:	N/A;
Condomínio na vacância	N/A;
IPTU na vacância	N/A;
Comissão de locação	N/A.

INVESTIMENTOS:

Fundo de Reposição do Ativo	2,00% sobre o Resultado Operacional Líquido.
-----------------------------	----------------------------------------------

TAXAS FINANCEIRAS:

Taxa de Desconto	9,00% ao ano;
Taxa de Capitalização Terminal:	8,50% ao ano;
Inflação:	Não considerada (moeda forte).

A seguir, apresenta-se o **FLUXO DE CAIXA** consolidado anualmente:

³ Visto que o contrato termina em Jan/30 e o horizonte de análise é de 10 (dez) anos (até o final de 2026), entendemos que não haverá quebra de contrato nem despesas/custos vinculados a uma potencial reabsorção do imóvel pelo mercado.



Início do Período	Ano 1 jan-18	Ano 2 jan-19	Ano 3 jan-20	Ano 4 jan-21	Ano 5 jan-22	Ano 6 jan-23	Ano 7 jan-24	Ano 8 jan-25	Ano 9 jan-26	Ano 10 jan-27
RECEITAS OPERACIONAIS										
Contratos de Locação	R\$ 3.775.352									
Comissão de Locação	R\$ 0									
Inadimplência	R\$ 0									
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	R\$ 3.775.352									
INVESTIMENTOS										
CAPEX	R\$ 0									
Fundo de Reposição do Ativo	-R\$ 75.507									
Total de Investimentos	-R\$ 75.507									
PERPETUIDADE	R\$ 0	R\$ 44.415.902								
FLUXO DE CAIXA	R\$ 3.699.845	R\$ 48.115.747								
VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL	R\$ 42.506.093,54									
VALOR JUSTO DE MERCADO	R\$ 42.510.000									
Valor Unitário (R\$/m² construído)	R\$ 8.661									



O Valor Justo para Venda do imóvel é equivalente ao Valor Presente Líquido (VPL) do fluxo de caixa descontado à taxa de 9,00% a.a., com simulação da venda do imóvel ao final do 10º ano considerando uma taxa de capitalização de 8,50% a.a.

Com isso, para a data de Janeiro de 2018, temos:

RESULTADOS OBTIDOS	AIR LIQUIDE
Valor Presente Líquido (VPL)	R\$ 42.506.093,54
Valor de Mercado para Venda	R\$ 42.510.000,00



ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Em Janeiro de 2018, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos o seguinte valor para o imóvel em estudo:

VALOR JUSTO PARA VENDA

- **Venda:** R\$ 42.510.000,00
(QUARENTA E DOIS MILHÕES QUINHENTOS E DEZ MIL REAIS).

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

ENGEBANC REAL ESTATE | CREA Nº 2055667

Júlia Barros de Carvalho
CREA nº 5.061.478.674
Gerente Técnica - Avaliação & Consultoria
Engebanc Real Estate



ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: Revisada - 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, conforme segue:

- **Fundamentação:** É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.
- **Precisão:** É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Para esse trabalho, a avaliação foi classificada da seguinte forma:

- Grau de Fundamentação: Grau I.



ANEXO II – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

1. Exceto se informado, por escrito e encaminhada à documentação pertinente, presume-se que:
 - a) o título de propriedade encaminhado é firme, bom e livre de ônus e restrições, assim como a sua posse. Não foram realizadas averiguações na documentação do imóvel. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade ou posse;
 - b) o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização;
 - c) que o empreendimento não apresenta quaisquer problemas legais ou estruturais que impeçam seu desenvolvimento imobiliário;
 - d) o empreendimento, as estruturas e equipamentos estão em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, tais como normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho;
 - e) não há contaminação no solo e que não houve uso de materiais nocivos, perigosos ou contaminantes utilizados na construção;
 - f) o empreendimento não está em área ou entorno de sítios arqueológicos, indígenas, quilombolas, área de preservação ambiental, ou objeto ou sujeito à tombamento ou desapropriação;
 - g) não há benfeitorias efetuadas por locatários que possam afetar materialmente o valor da locação em caso de revisão ou renovação;
 - h) a atividade desenvolvida ou a ser desenvolvida no empreendimento está ou pode ser licenciada pelas autorizadas competentes;
 - i) não há processos judiciais, extrajudiciais, administrativos, e/ou inquéritos que afetem o imóvel, a propriedade ou seu uso;
 - j) se o caso, os ocupantes ou inquilinos estão e serão solventes e cumprem as obrigações contratuais, em especial mas não se limitando ao pagamento em dia de alugueis ou rendas;
 - k) não há benefícios fiscais incidentes sobre a propriedade, uso ou atividade desenvolvida, por qualquer órgão público.
2. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
3. Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza. Foram consideradas as medidas encaminhadas pelo Contratante.
4. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da Engebanc Real Estate. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a Engebanc Real Estate não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.



5. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação do empreendimento.
6. A Engebanc Real Estate reserva-se o direito de rever o laudo caso (i) haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou (ii) venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.
7. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a Engebanc Real Estate não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.
8. Os avaliadores da Engebanc Real Estate declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto deste estudo a serem analisados.
9. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A Engebanc Real Estate não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
10. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da Engebanc Real Estate sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
11. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
12. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.