

# Laudo de Avaliação Imobiliária





FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
ALIANZA TRUST DE RENDA IMOBILIÁRIA

– Air Liquide – São Paulo/SP –

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

Laudo 707\_2018 – Referência 18/05/2018

São Paulo, 05 de Junho 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 ocupado pela Air Liquide, localizado no município de São Paulo, Estado de SP.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da NAI Brazil 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.

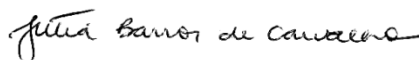
Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,



---

Claudio M. Costato  
Diretor – Avaliação & Consultoria  
NAI Brazil



---

Júlia Barros de Carvalho  
CREA nº 5061478674  
Gerente – Consultoria & Avaliação  
NAI Brazil

## Resumo executivo

|                     |  |
|---------------------|--|
| DATA DA AVALIAÇÃO   | 18 de Maio de 2018.  |
| DATA DA VISTORIA    | 14 de Maio de 2018.  |
| OBJETO              | Galpão.  |
| FINALIDADE          | Determinar o Valor Justo para Venda.   |
| METODOLOGIA(S)      | Método de Capitalização da Renda, através da utilização de Fluxo de Caixa Descontado.<br>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 RICS – <i>Royal Institute of Chartered Surveyors</i> e do IVSC – <i>International Valuation Standards Council</i> .  |
| LOCALIZAÇÃO         | Avenida Presidente Wilson, nº 5874, Vila Independência, São Paulo/SP   |
| ÁREAS               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terreno: 9.125,80 m<sup>2</sup>;</li> <li>▪ Construções: 5.007,35 m<sup>2</sup> (conforme IPTU);</li> <li>▪ Equivalente: 4.908,00 m<sup>2</sup>.</li> </ul>   |
| DOCUMENTAÇÃO        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Matrícula nº 12.517, 12.518, 12.520 e 12.521, do 6º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;</li> <li>▪ Planta de Implantação;</li> <li>▪ AVCB;</li> <li>▪ Licença de Operação – CETESB;</li> <li>▪ Licença de Funcionamento – PMSP;</li> <li>▪ Contrato(s) de Locação em Vigor;</li> <li>▪ Relatório de Vistoria;</li> <li>▪ Segundo Aditivo ao Contrato de Locação.</li> </ul> |
| PLANEJAMENTO URBANO | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona: ZPI-1;</li> <li>▪ Coeficiente de aproveitamento: 0,5 a 1,5 vezes a área de terreno;</li> <li>▪ Taxa de ocupação: 70%;</li> <li>▪ Gabarito de altura: 28 metros.</li> </ul>  |
| MERCADO             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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;</li> <li>▪ O mercado imobiliário no Brasil encontra-se em recuperação, com projeções de melhora do PIB com um aumento de 2,7% para o ano de 2018;</li> </ul>                           |
| AVALIAÇÃO           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valor de Justo para Venda: R\$ 43.760.000,00 (Quarenta e Três Milhões, Setecentos e Sessenta Mil Reais).</li> </ul>   |

## Índice

|  |    |
|--|----|
| RESUMO EXECUTIVO.....                                    | 1  |
| OBJETO.....  | 3  |
| FINALIDADE.....  | 3  |
| DATAS .....  | 3  |
| TERMOS DA CONTRATAÇÃO .....                              | 3  |
| INSTRUÇÕES DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM..... | 4  |
| INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM.....                         | 4  |
| ANEXO I DA INSTRUÇÃO Nº 472/08, DA CVM.....              | 4  |
| DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....                                 | 5  |
| TERRENO .....  | 5  |
| CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS .....                         | 5  |
| LOCALIZAÇÃO.....   | 9  |
| DESCRIÇÃO DO ENTORNO .....                               | 11 |
| INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....             | 11 |
| ACESSO E TRANSPORTES.....                                | 11 |
| PLANEJAMENTO URBANO .....                                | 12 |
| ZONEAMENTO.....  | 12 |
| DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....                              | 13 |
| TITULAÇÃO.....   | 13 |
| DISPÊNDIOS.....  | 13 |
| CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM VIGOR.....                       | 13 |
| MERCADO .....  | 14 |
| CENÁRIO MACROECONÔMICO.....                              | 14 |
| ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....                     | 15 |
| IMÓVEIS NA REGIÃO DA VILA INDEPENDÊNCIA .....            | 16 |
| DIAGNÓSTICO.....   | 16 |
| AVALIAÇÃO .....  | 17 |
| METODOLOGIA .....  | 17 |
| VALOR DE VENDA.....                                      | 17 |
| ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....             | 19 |
| ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....                | 20 |
| ANEXO II – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES.....        | 21 |

## Objeto

O imóvel objeto deste relatório é um galpão atualmente ocupado 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: NAI Brazil

## Finalidade

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

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

## Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 14 de maio de 2018 e essa avaliação tem como base a data de referência de 18 de maio de 2018.

## Termos da contratação

Esse estudo foi conduzido em concordância com a proposta “AV\_868 -2018\_04”, elaborada pela NAI Brazil para FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA.

A **NAI Brazil** é uma empresa criada a partir da associação da **ENGEBANC REAL ESTATE** com a **NAI GLOBAL**, com o objetivo de conquistarmos uma posição de relevância nas atividades de Consultoria Imobiliária, Gestão de Ativos, Corretagem e Avaliações de Imóveis em todo o país.

Para fundamentação e suporte desse estudo, a NAI Brazil 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 NAI Brazil. 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 NAI Brazil 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 m<sup>2</sup>;
- 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.



Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

### 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 massa e pintada. Possui bom nível de iluminação e ventilação naturais.

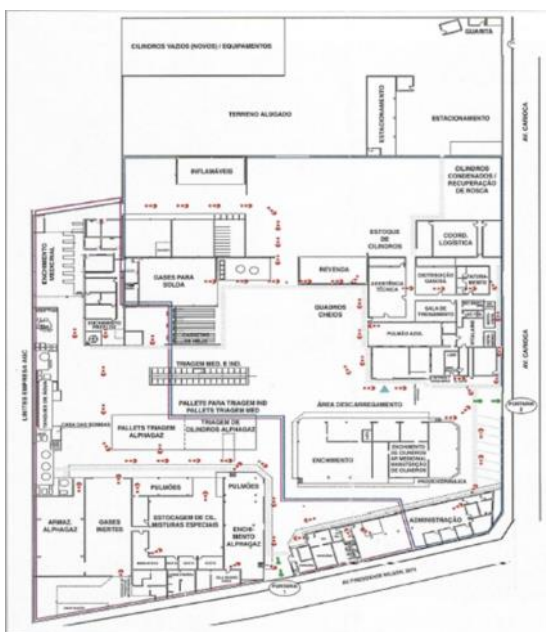
As construções atualmente existentes são compostas por escritórios, áreas de produção, manutenção e reabastecimento de equipamentos, além de escritórios, coberturas para cilindros e pavimentação no terreno.

Em linhas gerais, são observadas as seguintes características:

- Idade Aparente: 30 anos;
- Estado de Conservação: Regular (C);
- 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.



A seguir apresentamos a planta do imóvel fornecida pelo contratante:



Fonte: Cliente

### ACABAMENTOS INTERNOS:

| Setor                                     | Piso     | Paredes     | Forro                 |
|---|----------|-------------|-----------------------|
| Recepção                                  | Cerâmica | Pintura PVA | Forro Mineral Modular |
| Sala PAPX                                 | Cerâmica | Pintura PVA | Laje Pintura PVA      |
| W.C. – Vestiário - Masculino              | Cerâmica | Pintura PVA | Laje Pintura PVA      |
| W.C. – Vestiário – Feminino               | Cerâmica | Pintura PVA | Laje Pintura PVA      |
| Vitalaire                                 | Laminado | Pintura PVA | Forro Modular         |
| Administrativo                            | Paviflex | Pintura PVA | Forro Modular         |
| Sala Gerente Adm.                         | Paviflex | Pintura PVA | Isopor                |
| Sala Gerente Com.                         | Paviflex | Pintura PVA | Isopor                |
| Sala Reunião Adm.                         | Paviflex | Pintura PVA | Forro Modular         |
| Estacionamento                            | Asfalto  | Pintura PVA | Pintura Epóxi         |
| Manutenção A, B e C                       | Concreto | Pintura PVA | Telha Aparente        |
| Almoxarifados                             | Cerâmica | Pintura PVA | Forro PVC             |
| Estoque Vitalaire                         | Cerâmica | Pintura PVA | Isopor                |
| Portaria 2                                | Cerâmica | Pintura PVA | Forro PVC             |
| Estoque Prova Hid. E Centro de enchimento | Cerâmica | Pintura PVA | Forro PVC             |
| Manutenção de equipamentos Vitalaire      | Cerâmica | Pintura PVA | Gesso                 |
| Administrativo Produção                   | Paviflex | Pintura PVA | Gesso                 |
| Sala Reunião Produção                     | Paviflex | Pintura PVA | Gesso                 |
| Auditório                                 | Epóxi    | Pintura PVA | Forro Mineral         |
| Refeitório                                | Cerâmica | Pintura PVA | Fibra Mineral         |
| Assistência Técnica                       | Epóxi    | Pintura PVA | Forro Modular         |
| Revenda                                   | Concreto | Pintura PVA | Telha Aparente        |
| Triagem                                   | Concreto | Pintura PVA | Telha Aparente        |
| Cilindros CO <sup>2</sup>                 | Concreto | Pintura PVA | Telha Aparente        |

|                              |          |             |                  |
|------------------------------|----------|-------------|------------------|
| Gases para Solda             | Concreto | Pintura PVA | Telha Aparente   |
| Carretas Gás Hélio           | Asfalto  |             |                  |
| Triagem Medicinal            | Concreto |             |                  |
| Calibragem                   | Concreto | Pintura PVA | Telha Aparente   |
| Estoque                      | Concreto | Pintura PVA | Telha Aparente   |
| Triagem Vitalaire            | Concreto | Pintura PVA | Telha Aparente   |
| Higienização                 | Concreto | Pintura PVA | Laje Pintura PVA |
| Depósito                     | Concreto | Pintura PVA | Laje Pintura PVA |
| Arquivo Medicinal            | Epóxi    | Pintura PVA | Forro Acartonado |
| Sala TI                      | Epóxi    | Pintura PVA | Gesso            |
| Sala Enchimento              | Epóxi    | Pintura PVA | Gesso            |
| Enchimento                   | Concreto | Pintura PVA | Telha Aparente   |
| Cilindro Oxigênio            | Concreto |             |                  |
| Tanque de água e vaporização | Concreto |             |                  |
| Armazenamento Alphagaz       | Concreto | Pintura PVA | Telha Aparente   |
| Gases Inertes                | Concreto | Pintura PVA | Telha Aparente   |
| Pulmões                      | Concreto | Pintura PVA | Telha Aparente   |
| Estocagem Misturas Especiais | Concreto | Pintura PVA | Telha Aparente   |
| Gases Especiais              | Concreto | Pintura PVA | Telha Aparente   |
| Gases Especiais              | Concreto |             |                  |

## 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 m<sup>2</sup>). Assim, chegamos ao quadro abaixo, que consideramos representar a situação atual do imóvel em estudo:

| Situação                                | Área construída (m <sup>2</sup> ) | Área Equivalente (m <sup>2</sup> ) |
|---|-----------------------------------|------------------------------------|
| Adm + Escritório                        | 546,44                            | 601,08                             |
| Cobertura – Armazém aberto de cilindros | 695,47                            | 625,92                             |
| Marquise                                | 298,06                            | 268,25                             |
| Operação                                | 1.589,63                          | 1.589,63                           |
| Cobertura                               | 89,42                             | 44,71                              |
| Operação                                | 894,17                            | 983,59                             |
| Cobertura                               | 99,35                             | 49,68                              |
| Armazém de metal                        | 248,38                            | 198,70                             |
| Operação                                | 546,44                            | 546,44                             |
| <b>Total</b>                            | <b>5.007,35</b>                   | <b>4.908,00</b>                    |

FOTOGRAFIAS:



*Estacionamento*



*Estacionamento e fundos*



*Docas*



*Área Externa*



*Área Externa*



*Fachada do administrativo*



Ambulatório



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

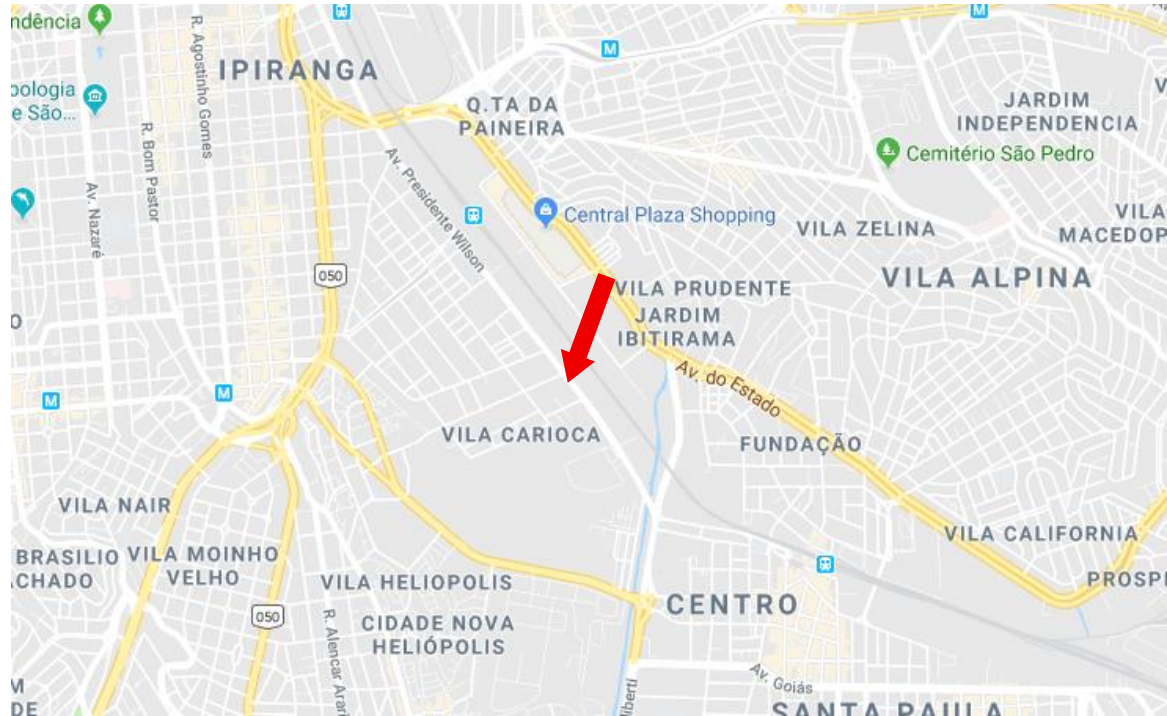
O imóvel em estudo está situado na Avenida Presidente Wilson, nº. 5874, no bairro Vila Independência, São Paulo/SP. Possui frente também para a Avenida Carioca, na quadra completada pelas ruas Auriverde e Aragarças.

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);
- 3,0 quilômetros do Hospital São Caetano;
- 4,0 quilômetros do Hospital Ipiranga;

*Localização do imóvel em estudo*



Fonte: Google Maps, editado por NAI Brazil

*Imagem aérea do imóvel em estudo*

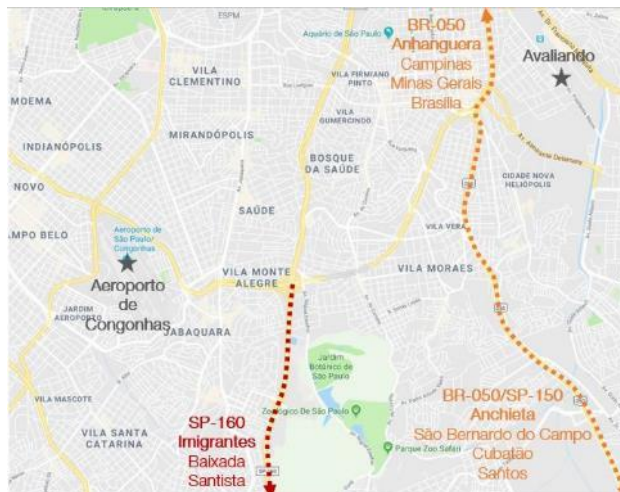


Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

## 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, em construção e prontos.

A propriedade está localizada a cerca de 3 quilômetros do ponto de união entre as Rodovias Anhanguera e Anchieta, que juntas percorrem desde o município de Brasília, atravessando os estados de Goiás, Minas Gerais e São Paulo até o Porto de Santos. Está localizada também a cerca de 7 quilômetros do início da Rodovia Imigrantes que segue para a Baixada Santista.



Fonte: Google Maps, editado por NAI Brazil.

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



Stand de vendas de empreendimento residencial



Imagem aérea da região – Google Earth

## Infraestrutura e melhoramentos públicos

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, gás encanado, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização.

Todas as vias possuem pavimentação em asfalto ou paralelepípedos, 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 2 (duas) faixas em cada sentido, sendo uma de rolamento e outra de estacionamento.

## Acesso e transportes

O imóvel possui fácil acesso ao Centros e aos principais pontos da cidade. Dentre os municípios próximos, destacam-se São Caetano do Sul, Santo André, dentre outros. O acesso às principais rodovias é fácil, podendo ser feito através da Avenida do Estado.



Fonte: Google, editado por NAI Brazil.

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 Tamanduateí, que dista cerca de 900 metros do imóvel. A região também é servida pela Linha 10 – Turquesa da CPTM, com a Estação homônima.

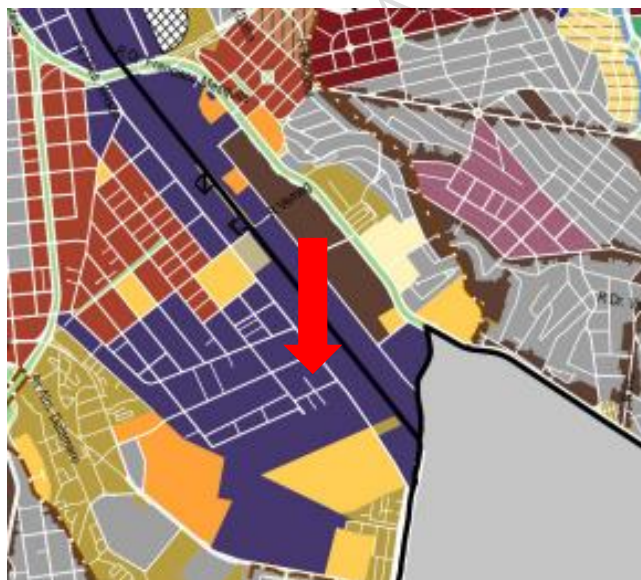
O Aeroporto de Congonhas localiza-se a cerca de 15 quilômetros da propriedade, operando apenas com voos domésticos e aeronaves de pequeno porte, além, é claro, da Ponté Aérea São Paulo - Rio de Janeiro, sendo atingível em cerca de 30 minutos de automóvel, fora dos horários de pico.

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.

## Planejamento urbano

### Zoneamento

O imóvel em estudo encontra-se em uma ZPI-1, Zona Predominantemente Industrial 1.



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo, editado por NAI Brazil

|         |       |
|---------|-------|
| ZEU     | ZPI-1 |
| ZEUa    | ZPI-2 |
| ZEUP    | ZOE   |
| ZEUPa   | ZPR   |
| ZEM     | ZER-1 |
| ZEMP    | ZER-2 |
| ZC      | ZERa  |
| ZCa     | ZPDS  |
| ZC-ZEIS | ZPDSr |
| ZCOR-1  | ZEPAM |
| ZCOR-2  | ZEP   |
| ZCOR-3  | AC-1  |
| ZCORa   | AC-2  |
| ZM      |       |
| ZMa     |       |
| ZMIS    |       |
| ZMISa   |       |

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

- Coeficiente de Aproveitamento Básico – 0,5 vez a área do terreno;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 1,5 vezes a área do terreno;
- 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 contém as seguintes informações:

- Áreas: 9.126 m<sup>2</sup> de terreno e 5.008 m<sup>2</sup> construídos;
- 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 descritas na tabela a seguir:



| Contrato de Locação e Aditamentos |  |
|-----------------------------------|--|
| Tipo:                             | Contrato de locação Atípica de Imóveis.  |
| Locadora:                         | Alianza Trust Renda Imobiliária  |
| Locatária:                        | Air Liquide Brasil Ltda.   |
| Datas:                            | Início do Contrato: 27/01/2016;<br>Final do Contrato: 27/01/2030.  |
| Prazo:                            | 168 meses (14 anos).   |
| Valor do Aluguel:                 | Atual Mensal: R\$ 323.885,40   |
| 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” e em 4 de abril de 2018, deu-se o “2º Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis para Fins Não Residenciais”.

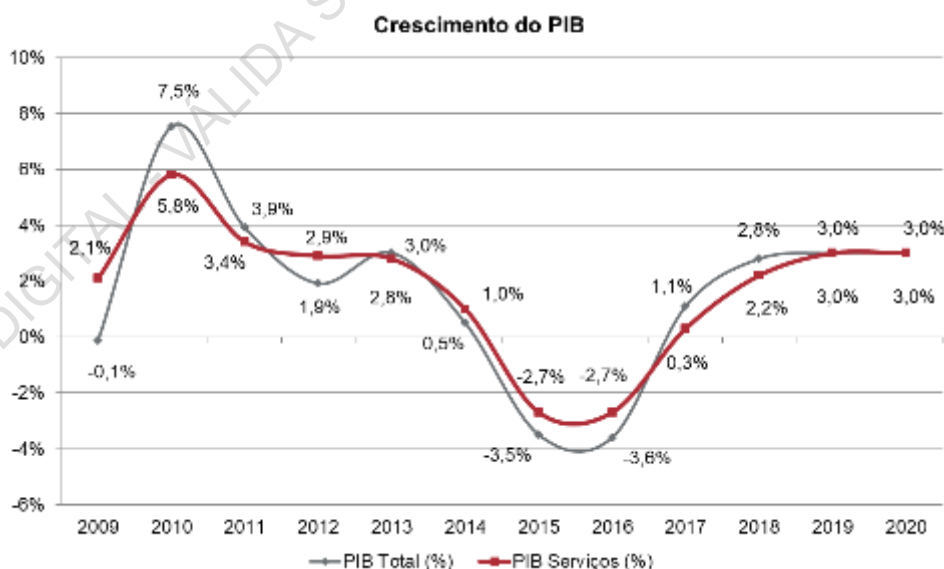
## Mercado

### Cenário macroeconômico

O ano de 2017 demonstrou uma pequena melhora dos principais indicadores da economia, apesar da contínua retração que vem ocorrendo desde 2014 devido à crise política.

De acordo com o Sistema de Expectativas do Bacen, a projeção para o ano de 2018 é de um crescimento significativo ao compararmos com o ano de 2017. O setor de Serviços apresenta uma curva similar ao PIB Total, acompanhando as tendências do País.

O gráfico abaixo apresenta mais detalhe deste cenário.



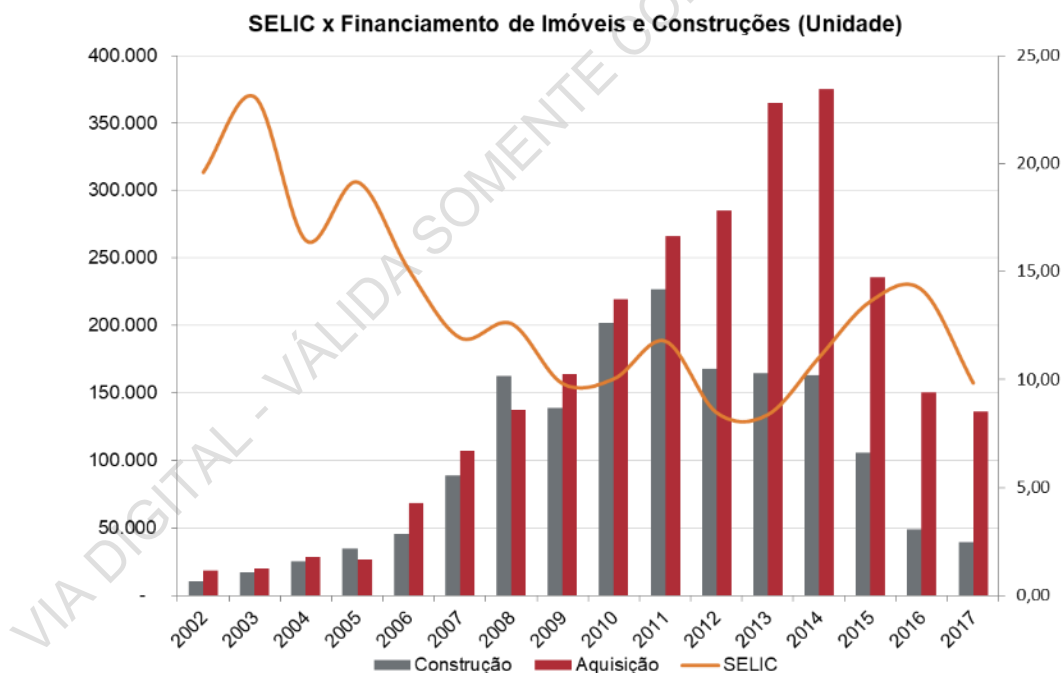
Fonte: Bacen editado por NAI Brazil

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

- Projeção de inflação para 2018 em um patamar de 3,65%;
- Nível de desemprego atingiu 13,10% no primeiro trimestre de 2018, segundo o IBGE;
- Manutenção da taxa básica de juros (SELIC, definida pelo Banco Central) no patamar de 6,50% ao ano (reunião Copom 16/05/18);
- 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;
- 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.:



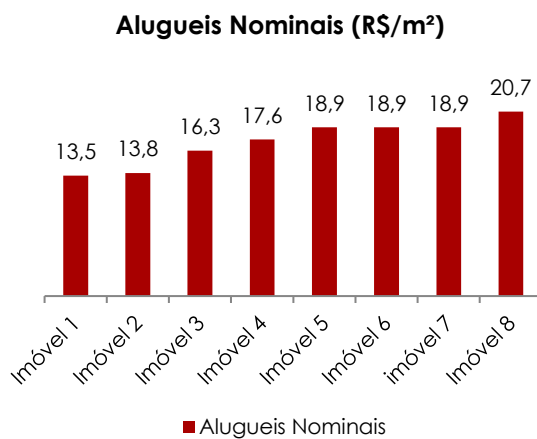
O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível e a revisão do crescimento do PIB são 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 recuperação. O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



## 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 oito 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 45.650 m² em oferta no mercado.

Em termos de valores nominais de ofertas para locação, constatamos uma variação de R\$ 13,52 a R\$ 20,71 por m² construído. Tal variação ocorre em virtude de fatores como localização, condições estruturais do imóvel, tamanho do terreno, acesso entre outros.

## Diagnóstico

A propriedade em estudo localiza-se no município de São Paulo, capital do Estado de São Paulo. De acordo com estimativa do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) divulgada em 2017, a população da cidade é de aproximadamente 12,1 milhões de habitantes, produzindo um PIB per capita de R\$ 54.357,81 (IBGE/2015)

O imóvel objeto desta avaliação possui 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:

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

## 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 Vigor                               | Contrato atípico até jan/2030: R\$65,99/m <sup>2</sup> , atualizado conforme informações do cliente. |
| DESPESAS PROJETADAS:                            |  |
| Não há despesas projetadas no período analisado |  |
| 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  |

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

|   | Ano 1                 | Ano 2                | Ano 3                | Ano 4                | Ano 5                | Ano 6                | Ano 7                | Ano 8                | Ano 9                | Ano 10                |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Início do Período                               | mai-18                | mai-19               | mai-20               | mai-21               | mai-22               | mai-23               | mai-24               | mai-25               | mai-26               | mai-27                |
| <b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>                    |                       |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                       |
| Contratos de Locação                            | R\$ 3.886.625         | R\$ 3.886.625        | R\$ 3.886.625        | R\$ 3.886.625        | R\$ 3.886.625        | R\$ 3.886.625        | R\$ 3.886.625        | R\$ 3.886.625        | R\$ 3.886.625        | R\$ 3.886.625         |
| Comissão de Locação                             | R\$ 0                 | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                 |
| Inadimplência                                   | R\$ 0                 | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                 |
| <b>Total de Receitas Operacionais</b>           | <b>R\$ 3.886.625</b>  | <b>R\$ 3.886.625</b> | <b>R\$ 3.886.625</b> | <b>R\$ 3.886.625</b> | <b>R\$ 3.886.625</b> | <b>R\$ 3.886.625</b> | <b>R\$ 3.886.625</b> | <b>R\$ 3.886.625</b> | <b>R\$ 3.886.625</b> | <b>R\$ 3.886.625</b>  |
| <b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>                    |                       |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                       |
| Carência  | R\$ 0                 | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                 |
| Condomínio - Vacância                           | R\$ 0                 | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                 |
| IPU - Vacância                                  | R\$ 0                 | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                 |
| <b>Total de Despesas Operacionais</b>           | <b>R\$ 0</b>          | <b>R\$ 0</b>         | <b>R\$ 0</b>         | <b>R\$ 0</b>         | <b>R\$ 0</b>         | <b>R\$ 0</b>         | <b>R\$ 0</b>         | <b>R\$ 0</b>         | <b>R\$ 0</b>         | <b>R\$ 0</b>          |
| <b>RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>            | <b>R\$ 3.886.625</b>  | <b>R\$ 3.886.625</b> | <b>R\$ 3.886.625</b> | <b>R\$ 3.886.625</b> | <b>R\$ 3.886.625</b> | <b>R\$ 3.886.625</b> | <b>R\$ 3.886.625</b> | <b>R\$ 3.886.625</b> | <b>R\$ 3.886.625</b> | <b>R\$ 3.886.625</b>  |
| <b>INVESTIMENTOS</b>                            |                       |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                       |
| CAPEX   | R\$ 0                 | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                 |
| Fundo de Reposição do Ativo                     | -R\$ 77.732           | -R\$ 77.732          | -R\$ 77.732          | -R\$ 77.732          | -R\$ 77.732          | -R\$ 77.732          | -R\$ 77.732          | -R\$ 77.732          | -R\$ 77.732          | -R\$ 77.732           |
| <b>Total de Investimentos</b>                   | <b>-R\$ 77.732</b>    | <b>-R\$ 77.732</b>   | <b>-R\$ 77.732</b>   | <b>-R\$ 77.732</b>   | <b>-R\$ 77.732</b>   | <b>-R\$ 77.732</b>   | <b>-R\$ 77.732</b>   | <b>-R\$ 77.732</b>   | <b>-R\$ 77.732</b>   | <b>-R\$ 77.732</b>    |
| <b>PERPETUIDADE</b>                             | <b>R\$ 0</b>          | <b>R\$ 0</b>         | <b>R\$ 0</b>         | <b>R\$ 0</b>         | <b>R\$ 0</b>         | <b>R\$ 0</b>         | <b>R\$ 0</b>         | <b>R\$ 0</b>         | <b>R\$ 0</b>         | <b>R\$ 45.724.998</b> |
| <b>FLUXO DE CAIXA</b>                           | <b>R\$ 3.808.892</b>  | <b>R\$ 3.808.892</b> | <b>R\$ 3.808.892</b> | <b>R\$ 3.808.892</b> | <b>R\$ 3.808.892</b> | <b>R\$ 3.808.892</b> | <b>R\$ 3.808.892</b> | <b>R\$ 3.808.892</b> | <b>R\$ 3.808.892</b> | <b>R\$ 49.533.890</b> |
| <b>VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL</b>             | <b>R\$ 43.758.900</b> |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                       |
| <b>VALOR JUSTO DE MERCADO</b>                   | <b>R\$ 43.760.000</b> |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                       |
| Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> equivalente) | R\$ 8.916             |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                       |

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.

| RESULTADOS OBTIDOS            |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Valor Presente Líquido (VPL)  | R\$ 43.758.900,00        |
| <b>Valor Justo para Venda</b> | <b>R\$ 43.760.000,00</b> |

## Encerramento e conclusão final de valor

Em 18 de Maio de 2018, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos os seguintes valores para o imóvel em estudo:

### VALOR JUSTO PARA VENDA

- Venda: R\$ 43.760.000,00 (Quarenta e Três Milhões, Setecentos e sessenta mil reais)

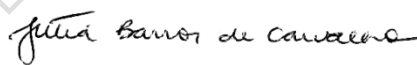
Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

NAI BRAZIL | CREA Nº 2055667



---

Claudio M. Costato  
Diretor – Avaliação & Consultoria  
NAI Brazil



---

Júlia Barros de Carvalho  
CREA nº 5061478674  
Gerente – Consultoria & Avaliação  
NAI Brazil

## 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.

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

- Grau de Fundamentação: Grau I;

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

## 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 a 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 NAI Brazil. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a NAI Brazil 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 NAI Brazil 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 NAI Brazil 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 NAI Brazil 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 NAI Brazil 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 NAI Brazil 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.

VIA DIGITAL - VÁLIDA SEMPRE