



**ALZR11**  
ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII

***Built-to-Suit COCA-COLA FEMSA***  
**Santo André/SP**

Material de Apoio da Proposta da  
Administração em relação à Carta Consulta



## Material de Apoio da Proposta da Administração em Relação à Carta Consulta do ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (ALZR11).

### Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária

Prezados cotistas,

Em sequência ao anunciado no [Fato Relevante](#) de 27/04/2021, o Fundo convoca seus cotistas a deliberarem sobre situação de potencial conflito de interesses para aquisição de **Centro Logístico** construído sob medida através de uma operação de *Built-To-Suit* ("BTS") para a **SPAL Indústria Brasileira de Bebidas S.A. ("Coca-Cola FEMSA")**, localizado na Avenida dos Estados, S/N, Vila Metalúrgica, na cidade de Santo André/SP, região metropolitana de São Paulo.

Considerando que o Vendedor é o Alianza Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário, os termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, o disposto no inciso IX, do artigo 22, e o inciso XI do artigo 31, do Regulamento do Fundo, as operações com potencial conflito de interesses sempre deverão ser aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

Desta forma, é condição precedente fundamental para realização do presente investimento a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, via quórum qualificado, dado que o Vendedor e o Fundo ALZR11 são fundos de investimento imobiliário geridos pela Alianza Gestão de Recursos Ltda..

A Gestora esclarece que o Vendedor é um fundo de investimento imobiliário destinado a investidores profissionais, focado no desenvolvimento de projetos *greenfield*. Assim, detém natural vocação para gerar oportunidades para o ALZR, sendo este um veículo de investimento prioritariamente focado em renda. Mediante a aprovação acima descrita e em total alinhamento com os Cotistas, reforçamos que todas as diligências e processo de investimento adotado pela Gestora estão sendo rigorosamente aplicados.

Visando facilitar a participação dos Cotistas do Fundo nesta Assembleia, disponibilizamos neste documento todas as informações importantes referentes a esta nova transação do Fundo. **A AGE será realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, e todos os cotistas do Fundo detentores de cotas na data da convocação receberão e-mail da plataforma eletrônica para participação na votação. O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado na sequência do seu encerramento.

Incentivamos V.Sas. a entrarem em contato com a Administradora, por meio do e-mail [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com), em caso de problemas ou dúvidas relacionadas ao processo de votação e a nossa equipe de Relações com Investidores está à disposição para saneamento de eventuais dúvidas da transação através dos canais de relacionamento da Alianza ou diretamente através do e-mail de RI do Fundo, [alzr11@alianza.com.br](mailto:alzr11@alianza.com.br).

Agradecemos desde já a participação!

Atenciosamente,

Relações com Investidores  
Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Projeto desenvolvido **sob medida** através de uma operação de *Built-To-Suit*

Locado para a **Coca-Cola FEMSA**, maior distribuidora da Coca-Cola no Mundo, via um **contrato atípico de 12 anos**

Em fase final de obras, será um dos principais **Centros de Distribuição Last-Mile** para a região Metropolitana de **São Paulo**

Localização **estratégica**, na principal avenida de ligação entre **São Paulo** e a região do **ABC**



Centro de Distribuição *Last-Mile AAA*, com as mais elevadas especificações técnicas e padrões construtivos

Aproximadamente **36.740m<sup>2</sup>** de área de terreno e **12.755m<sup>2</sup>** de área construída

Resistência de Piso de **7,5ton/m<sup>2</sup>**, superior ao padrão de ativos **AAA**

Ampla área de **pátio**, fundamental para operação *Last-Mile*, com intensa movimentação logística

Pé Direito Livre de **12m**

**1** Localização estratégica, na Av. dos Estados, um dos principais eixos de ligação da cidade de São Paulo com o ABC;

**2** Região do ABC concentra mais de 2,7 milhões de habitantes (IBGE/2015), e PIB de R\$ 115 bilhões (IBGE/2013), atrás apenas de São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília;

**3** Fácil acesso a Rod. dos Imigrantes, Rod. Anchieta, e para Av. Marginal Tietê, com acessos para a Rod. Pres. Dutra e Rod. Ayrton Senna;

**4** Apenas 15 km do centro de São Paulo, fundamental para uma verdadeira logística *Last-Mile*;

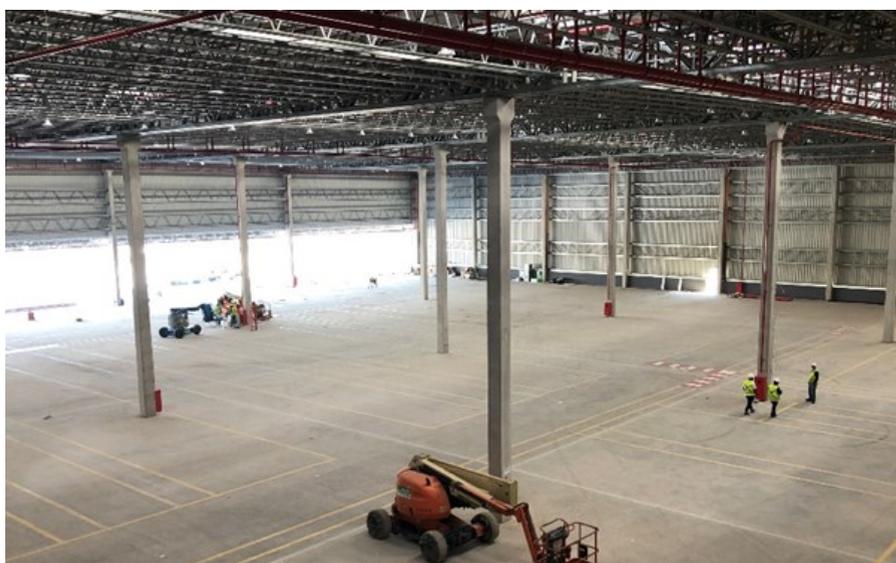
**5** Região tradicionalmente industrial e logística, em pleno desenvolvimento, com acelerado processo de urbanização, com grande potencial de valorização.





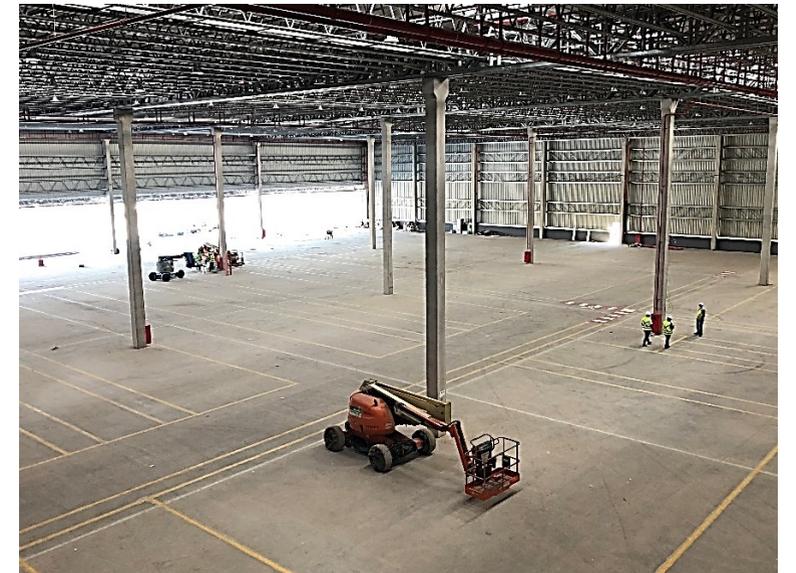
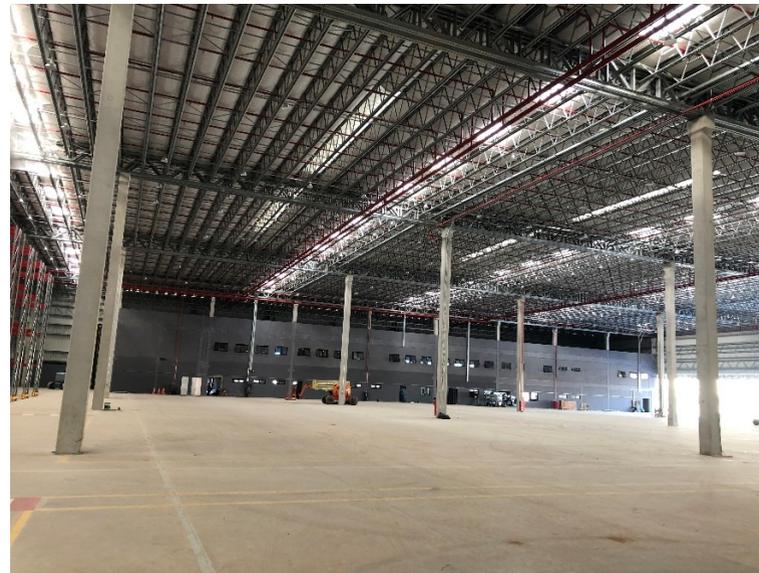
Galpão AAA, construído com as **mais modernas características** de galpões logísticos *Last-Mile* de verdade, contando com:

- pé direito livre de 12m;
- vão livre mínimo de 20m;
- piso com capacidade de 7,5ton/m<sup>2</sup> e juntas metálicas;
- cobertura metálica com pintura branca em ambas as faces, isolamento termoacústico e iluminação zenital;
- sistema de combate a incêndio com hidrantes e sprinklers;
- iluminação LED de alta eficiência;
- **prédio administrativo** com projeto de interiores assinado por **renomado escritório** de arquitetura entregue mobiliado e com ar-condicionado;



Pátio e Imóvel construídos aproximadamente 3,00m acima do nível da Avenida do Estado, evitando assim eventuais problemas com enchentes na região.

Ampla área de **pátio** para estacionamento e manobra de caminhões e automóveis, com aproximadamente 18.000m<sup>2</sup> e mais de 210 vagas, fundamental para uma **operação logística intensa**, com horários restritos de circulação nas cidades, acarretando em um elevado valor de locação, devido ao alto valor de terreno.



Maior engarrafadora do Sistema Coca-Cola por volumes de vendas em todo o Mundo.

Devido a sua relevância, a Coca-Cola FEMSA, listada na Bolsa Mexicana de Valores (BMV: KOF) e na NYSE (NYSE: KOF), tem a The Coca-Cola Company como uma das suas principais acionistas.

Faturamento superior a USD9,2 bilhões no Mundo e R\$ 13,9 bilhões no Brasil no ano de 2020.

A Coca-Cola FEMSA Brasil é responsável pela produção e distribuição de mais de 100 marcas de bebidas.



**20.000**  
Colaboradores



**88 milhões**  
consumidores



**395 mil**  
Pontos de Venda



**10**  
Fábricas



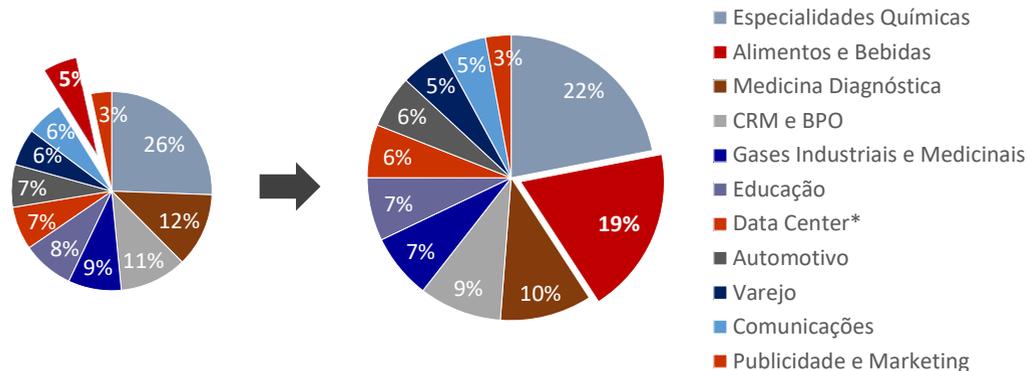
**48%**  
dos Estados  
Brasileiros



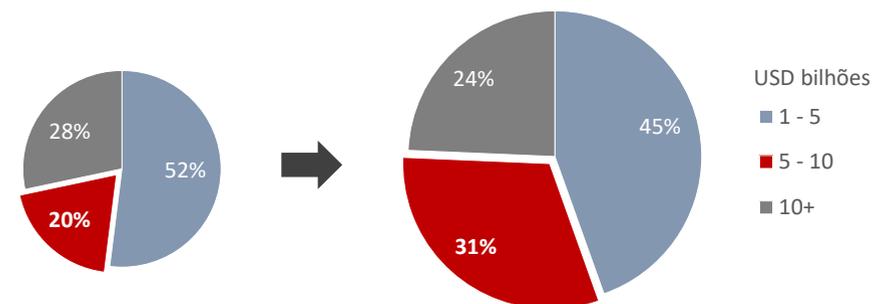
**43**  
Centros de  
Distribuição



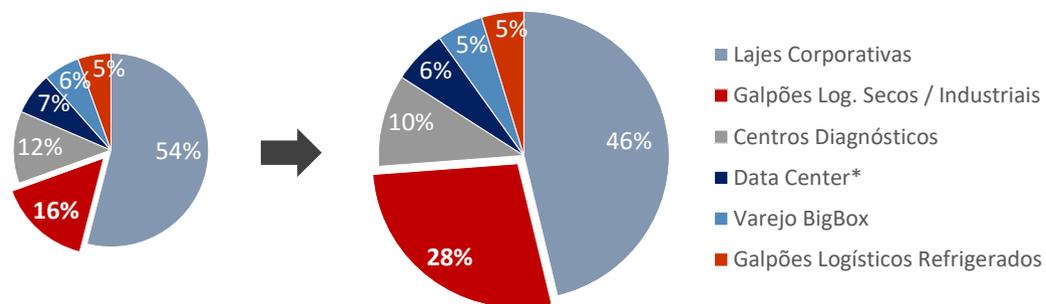
➤ Segmento de Alimentos e Bebidas, setor resiliente a crises, passa de 5% para 19%



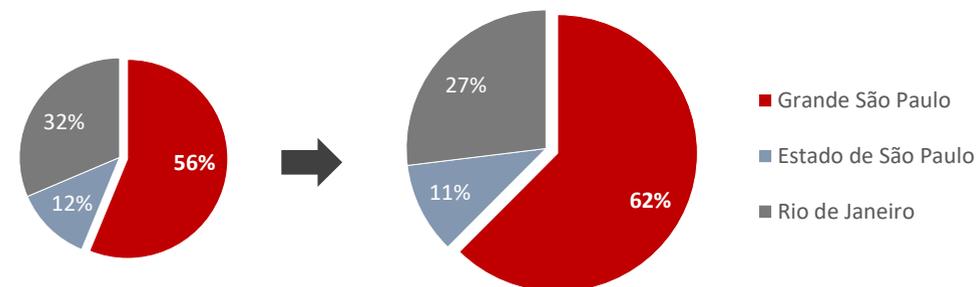
➤ Inquilino de excelente perfil de crédito, melhorando a distribuição dos inquilinos por faturamento



➤ Segmento de grande destaque, os Ativos Logísticos chegam a 28%, melhorando a diversificação do portfólio



➤ Aumento na exposição de Imóveis na Grande São Paulo, região de maior valorização imobiliária do país



### ➤ Qual é o tipo e uso do Imóvel?

Devido a sua localização estratégica, na Av. dos Estados, dentro da malha urbana e principal eixo de ligação da cidade de São Paulo com a região do ABC, o galpão será utilizado pela Coca-Cola FEMSA como um dos seus principais Centros de Distribuição Logística *Last-Mile* para toda a região metropolitana da cidade de São Paulo.

### ➤ Quais as principais características e diferenciais do Imóvel?

Desenvolvido sob medida para logística *Last-Mile* de alta eficiência, o Imóvel conta com aproximadamente 13 mil m<sup>2</sup> de área construída, inicialmente, sendo a maioria área de logística/armazenagem, mas também área administrativa e de escritórios, contando com um amplo pátio para manobra e estacionamento de caminhões e veículos, em um terreno de cerca de 37 mil m<sup>2</sup>.

O Imóvel possui todas as mais altas características técnicas aplicáveis a galpões logísticos verdadeiramente *Last-Mile* modernos. Destacamos: pé direito livre de 12m; vão livre mínimo de 20m; piso industrial com capacidade de 7,5 ton./m<sup>2</sup>, com juntas metálicas de alta resistência e durabilidade; cobertura metálica com pintura branca em ambas as faces, isolamento termoacústico e iluminação zenital; portaria blindada; pátio frontal de carga e descarga em piso industrial de concreto; amplo pátio de estacionamento e manobras em pavimento asfáltico; prédio administrativo com projeto de interiores assinado por renomado escritório de arquitetura entregue totalmente mobiliado, com sistema de ar-condicionado, cozinha industrial, sistema de combate a incêndio com sprinklers e iluminação LED.

### ➤ Quais são as Principais características do Contrato de Locação?

O Imóvel está 100% locado para a Coca-Cola FEMSA por meio de um Contrato de Locação Atípico, pelo período mínimo de 12 anos a contar do início da locação, que se dará com a entrega do empreendimento pronto para locatária.

Conforme estabelecido usualmente em instrumentos jurídicos deste tipo, foi fixada uma penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral das locações até o final do contrato (12 anos).

O valor de aluguel inicial do Contrato de Locação, atualizado até a data-base de agosto /2021 através do IGPM, é de aproximadamente R\$ 700 mil reais, sendo que a partir de agosto/2021, este passará a ser corrigido anualmente pelo IPCA. O contrato também prevê que não exista revisão de aluguel durante estes 12 anos, ou seja, o aluguel será o mesmo até o final do período contratual, sendo apenas atualizado anualmente pelo IPCA.

### ➤ Quem é o inquilino?

A Coca-Cola FEMSA (NYSE:KOF) é uma subsidiária da FEMSA (NYSE:FMX) e, devido a sua relevância como a maior engarrafadora do Sistema Coca-Cola por volumes de vendas em todo o Mundo, tem a própria Coca-Cola Company (NYSE: KO) como uma de suas principais acionistas.

Com mais de 80 mil colaboradores e um faturamento de USD 9,2 bilhões em 2020, a Coca-Cola FEMSA atende mais de 265 milhões de pessoas no mundo, a partir de aproximadamente 2 milhões de pontos de venda, abastecidos através de 297 Centros de Distribuição e 48 Plantas de Engarrafamento em 10 países da América Latina.

No Brasil, com um faturamento de R\$ 13,9 bilhões em 2020, a Coca-Cola FEMSA atua nos Estados de São Paulo, Paraná, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Goiás, possuindo cerca de 20 mil colaboradores, 395 mil pontos de venda, 43 centros de distribuição, 10 fábricas além de atuar em 48% do território brasileiro, responsável pela produção e distribuição de mais de 100 marcas de bebidas.

### ➤ Qual o valor a ser pago pelo Imóvel?

Conforme informado no [Fato Relevante](#) de 27/04/2021, o valor a ser pago pelo imóvel será calculado com base em *cap rate* de 7,30% ao ano sobre o valor de aluguel inicial. Isso resulta hoje em um valor aproximado de R\$ 115 milhões. Deste valor serão descontados R\$14 milhões, pagos a título de sinal, valor este que será atualizado pela variação de 100% do CDI entre a data de pagamento deste sinal e o Fechamento da operação, previsto para ocorrer dentro de 60 (sessenta) dias a contar da deliberação final quanto a aprovação do conflito de interesses da presente AGE.

Tendo em vista as características do contrato atípico e o excelente perfil de crédito do inquilino, parte do preço de aquisição poderá ser pago através de uma securitização dos recebíveis imobiliários decorrentes do contrato de locação, em linha com as demais operações de securitização já realizadas pelo Fundo, operações longas e com relevante período de carência da amortização, de forma a maximizar o *Dividend Yield* e a geração de valor de longo prazo do Fundo, e sem alterar de forma relevante os níveis de alavancagem atuais do Fundo.

### ➤ Como foi feita a precificação do Cap Rate e do Imóvel?

Para estabelecer a relação de preço adequada a vendedor e comprador, foram utilizadas tanto a metodologia de comparativo direto, onde foram analisadas e homogeneizadas aquisições de ativos logísticos realizadas por Fundos Imobiliários, quanto a métrica de análise do *Dividend Yield* dos principais fundos do mercado, de forma que o *Cap Rate* da transação, de 7,30% está em linha com o *Cap Rate* médio de mercado obtido, de aproximadamente 7,21%.

Além disso, para validação do valor de aquisição, foi contratado um Laudo de Avaliação de Valor junto a consultoria internacional de avaliação independente, no qual foi obtido o Valor de Mercado para Compra e Venda de aproximadamente R\$118 milhões, aproximadamente 2,5% acima do valor a ser pago pelo imóvel.

### ➤ Por que o aluguel parece estar acima do valor de aluguel de outros imóveis de logística?

Por se tratar de um ativo para operação logística muito intensa, com a verdadeira distribuição *Last-Mile* para a região metropolitana da cidade de São Paulo, o imóvel é extremamente urbano, bem localizado, e necessita de uma grande área de pátio de vagas, circulação, manobra e docas de caminhões. Tais características demandam uma grande área de terreno, muito valorizado devido à sua localização em uma grande avenida praticamente dentro da cidade de São Paulo, o que, em conjunto com um elevado custo de construção devido à pavimentação de alta resistência e com o fato de que tal área acaba não sendo considerada uma “área construída”, por não ser uma área coberta, faz com que, quando analisado em R\$/m<sup>2</sup>, o aluguel calculado acabe ficando enganosamente elevado.

O custo para replicar esse mesmo imóvel no futuro certamente seria similar ou superior, considerando que apenas o terreno tem valor próximo à metade do valor a ser pago pelo imóvel, conforme laudo de avaliação realizado por consultoria internacional de avaliação independente. Isso gera um aluguel aparentemente elevado, mas o inquilino, e outros de operação similar, precisam deste tipo exato de imóvel para a logística *Last-Mile*, sendo extremamente bem localizado e com muita área de pátio e para expansão.

Além disso, por ser muito novo, o custo de construção do Imóvel acabou sendo diretamente impactado pelos elevados aumentos dos preços dos materiais, insumos e mão de obra da construção civil ao longo dos últimos meses, o que acaba sendo refletido também no valor de locação, como acontecerá também em futuros imóveis a serem desenvolvidos.

➤ **Ouvi dizer que a região alaga, qual seria este risco para o Imóvel?**

Tendo em vista o histórico de alguns alagamentos na região, conhecidos por todos, devido à canalização do Rio Tamanduateí, o projeto foi desde o início concebido de forma a garantir que o piso do galpão e do pátio de veículos estejam aproximadamente 3,50m acima do nível da avenida, evitando, assim, eventuais problemas para a operação da FEMSA nestes 12 anos de contrato atípico.

➤ **Por que a aquisição será benéfica para o Fundo?**

Além de se tratar de um excelente imóvel, novo, com uma localização estratégica no maior mercado do Brasil, e construído com as mais altas características técnicas aplicáveis a galpões logísticos verdadeiramente *Last-Mile* e de estar locado via um contrato atípico de locação com prazo mínimo de 12 anos para a Coca-Cola FEMSA, maior engarrafadora do Sistema Coca-Cola por volumes de vendas em todo o Mundo, a aquisição traz diversos benefícios para o portfólio do fundo, entre os quais podemos destacar: Aumento da exposição de ativos locados para empresas do segmento de Alimentos e Bebidas, um setor extremamente resiliente a crises; Aumento na exposição de ativos logísticos *Last-Mile*, segmento de grande destaque e potencial de crescimento, chegando a 28%, reduzindo ainda a exposição em Lajes Corporativas; Consolidação da concentração dos ativos na região da Grande São Paulo, maior mercado do país; Aumento participação de inquilinos de grande porte, com faturamento superior a R\$5bilhões/ano; Aumento no prazo atípico médio dos contratos de locação do fundo, chegando a média de 9,7 anos.

➤ **Por que é necessária uma aprovação de potencial conflito de interesses para a aquisição do Imóvel, diferente de outras aquisições pelo Fundo?**

Considerando os termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, qualquer operação entre fundos de investimento que tenham o mesmo Gestor ou Administrador, deverão sempre ser aprovadas por Assembleia de Cotistas dos dois fundos envolvidos.

Assim, é condição precedente fundamental para realização do presente investimento, a aprovação na AGE convocada, considerando que os fundos envolvidos são fundos de investimento imobiliário geridos pela Alianza.

O Gestor esclarece que o Vendedor é um fundo de investimento imobiliário destinado a investidores profissionais focado no desenvolvimento de projetos *greenfield*. Assim, detém natural vocação para gerar oportunidades para o ALZR11, que é um veículo de investimento prioritariamente focado em renda de imóveis já prontos, locados em longos contratos atípicos para excelentes inquilinos, como é claramente este caso.



📍 Rua Joaquim Floriano, 960 – Cj. 121 | São Paulo - SP

☎️ +55 11 3073 1516

✉️ contato@alianza.com.br

🌐 LinkedIn Alianza

📷 Instagram Alianza

🌐 <https://alianza.com.br>

📺 YouTube AlianzaInvestimentos

📘 Facebook AlianzaInvestimentos



Este material foi preparado de acordo com informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas pela CVM e ANBIMA, tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo, não podendo ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Alianza. Leia o regulamento antes de investir. Fundos de investimentos não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, recomenda-se a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

Caso haja alguma dúvida ou informação divergente com a apresentada em outros documentos do Fundo, pedimos a gentileza de entrar em com nosso time de Relações com Investidores.



# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

**BTS Coca Cola Femsa Brasil**

**ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FII**

Avenida dos Estados, S/N  
Santo André, SP - Brasil

---

**RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO**

**BTS COCA COLA**

AVENIDA DOS ESTADOS, S/N  
VILA METALÚRGICA  
SANTO ANDRÉ, SP - BRASIL

---

Data da Avaliação:

JULHO DE 2021

Data do Relatório:

26 DE JULHO DE 2021

Preparado Para:

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FII  
RUA JOAQUIM FLORIANO, 960  
CJ 121  
SÃO PAULO, SP 04534-004

PREPARADO PELA:

*CAPRIGHT* BRASIL LTDA  
RUA JOAQUIM FLORIANO, 820  
CONJ. 54  
SÃO PAULO, SP 04534-003

No. 31919

©2021 *Capright*

São Paulo, 26 de julho de 2021,

À

Alianza Trust Renda Imobiliária - FII

Rua Joaquim Floriano, 960

Conj. 121

São Paulo, SP – Brasil 04534-004

Referência: BTS Coca Cola Femsas – Santo André  
Avenida dos Estados, S/N  
Vila Metalúrgica, Santo André, SP – Brasil

À Alianza Trust Renda Imobiliária - FII,

A Capright apresenta o relatório de avaliação com a estimativa do valor de venda do imóvel em referência.

Trata-se de um futuro imóvel logístico, no modelo built-to-suit (BTS) para Coca Cola Femsas Brasil localizado na Avenida dos Estados, S/N, com uma área total locável de 12.753 m<sup>2</sup> e terreno de 36.740 m<sup>2</sup>, no bairro da Vila Metalúrgica, Santo André, SP. Maiores informações sobre o imóvel estão incluídas neste relatório.

Este trabalho foi elaborado para o cliente, a quem é dirigido em caráter confidencial. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada pelo contratante e pela Capright.

Atenciosamente,

*Ana Ribeiro*

Ana C. Ribeiro, MRICS  
Managing Director

*Marco Ribeiro*

Marco A. Ribeiro  
Engenheiro de Avaliações  
CREA: 5069764070 SP

## ÍNDICE

Sumário Executivo	2
Considerações Gerais	4
Localização	8
Uso e Ocupação do Solo	11
Caracterização da Construção	14
Análise do Mercado	17
Avaliação	24
Premissas e Limitações	36

## ANEXOS

- **Especificações da Avaliação – NBR 14.653-2**
- **Especificações da Avaliação – NBR 14.653-4**
- **Documentação Fotográfica**
- **Documentação Recebida**
- **Qualificação Profissional**

---

<b>Nome/Endereço:</b>	BTS Coca Cola Femsa Brasil Avenida dos Estados, S/N Vila Metalúrgica, Santo André, SP – Brasil														
<b>Acessibilidade:</b>	Acesso ao imóvel através da Avenida dos Estados.														
<b>Tipo de Propriedade:</b>	Imóvel logístico (Built-to-Suit)														
<b>Proprietário(s) e Participações:</b>	EOS Empreendimento Imobiliário Ltda.														
<b>Usuário do Relatório:</b>	Alianza Trust Renda Imobiliária - FII														
<b>Finalidade da Avaliação:</b>	Estimativa do valor de mercado para Compra e Venda														
<b>Metodologia(s):</b>	Método Comparativo de Dados de Mercado; Método da Renta – Fluxo de Caixa Descontado;														
<b>Data da Avaliação:</b>	Julho de 2021														
<b>Data da Vistoria:</b>	17 de junho de 2021														
<b>Descrição da Propriedade:</b>	<table><tr><td>Área Construída Total:</td><td>12.753,00 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Ano de Construção:</td><td>2021</td></tr><tr><td>Tipo de Construção:</td><td>Concreto Pré Moldado, piso de alta resistência e cobertura metálica com isolamento termoacústico</td></tr><tr><td>Número de Galpões:</td><td>1</td></tr><tr><td>Área do Terreno:</td><td>36.740,00 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Formato:</td><td>Retangular</td></tr><tr><td>Zoneamento:</td><td>Zona de Reestruturação Urbana - Eixo Tamanduateí</td></tr></table>	Área Construída Total:	12.753,00 m <sup>2</sup>	Ano de Construção:	2021	Tipo de Construção:	Concreto Pré Moldado, piso de alta resistência e cobertura metálica com isolamento termoacústico	Número de Galpões:	1	Área do Terreno:	36.740,00 m <sup>2</sup>	Formato:	Retangular	Zoneamento:	Zona de Reestruturação Urbana - Eixo Tamanduateí
Área Construída Total:	12.753,00 m <sup>2</sup>														
Ano de Construção:	2021														
Tipo de Construção:	Concreto Pré Moldado, piso de alta resistência e cobertura metálica com isolamento termoacústico														
Número de Galpões:	1														
Área do Terreno:	36.740,00 m <sup>2</sup>														
Formato:	Retangular														
Zoneamento:	Zona de Reestruturação Urbana - Eixo Tamanduateí														

---

**Valor de Mercado para Venda:** De acordo com os indícios de mercado e da região na qual o imóvel está inserido, concluímos que o valor do imóvel na data de julho de 2021, é de:

**R\$ 118.200.000,00**  
(CENTO E DEZOITO MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS)

**Taxas Utilizadas:**

Crescimento real:	Não aplicado
Inflação:	5,50%
Taxa de Desconto:	9,50%
Taxa de Saída (Terminal Cap Rate)	8,00%
Comissão de Venda:	2,00%

**Indicadores de Valor:**

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Terreno)	R\$ 50.150.000,00
Involutivo Estático (Terreno)	R\$ 48.400.000,00
Método da Renda	R\$ 118.200.000,00
<b>Conclusão:</b>	<b>R\$ 118.200.000,00</b>
Valor por metro quadrado:	R\$ 9.268,41/m <sup>2</sup>

**Pressupostos Extraordinários:** Nenhum

**Condições Hipotéticas:** Nenhuma

**IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE**

O imóvel está localizado no bairro Vila Metalúrgica, em Santo André, é um imóvel logístico, denominado CD Coca-Cola Femsa Brasil em Santo André, localizado a aproximadamente 6,0 km da região central de Santo André. O avaliando finalizará sua construção em julho de 2021, conforme contrato de BTS firmado com a FEMSA Coca-Cola e está situado em um terreno de 36.740,00 m<sup>2</sup>. O empreendimento possui 12.753 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL).



**FOTOS DA FACHADA DO IMÓVEL**

**PROPRIEDADE E SEU HISTÓRICO**

Atualmente o imóvel é de domínio da EOS Empreendimento Imobiliário Ltda, que se comprometeu a adquirir o imóvel através de Compromisso de Compra e Venda firmado com a Beta 49 Incorporação Ltda. Em 2013, a Beta 49 Incorporação Ltda adquiriu do antigo proprietário do imóvel, Sr. Giulio Luigi Sofio e outros, a titularidade do imóvel, abrangendo uma área de terreno de 119.164,79 m<sup>2</sup>. De acordo com a Matrícula 104.311 do 2º Registro de Imóveis de Santo André, o imóvel desta matrícula em maior área, encontra-se onerado com servidão de passagem em favor da Petrobrás, além de averbação cláusula restritiva da Prefeitura Municipal de Santo André, impedindo novo desdobro, nova divisão de lote e aprovação de empreendimentos implicará em reserva e doação de área ao poder pública, se residencial multifamiliar de 15% e não residencial de 5% para lotes com área de até 10.000 m<sup>2</sup> e 7,5% para lotes com área superior a 10.000 m<sup>2</sup>. Conforme informações e planta enviadas pelo cliente, observamos que a área estipulada para o desenvolvimento do BTS foi definida e estruturada, conforme as restrições apresentadas acima (anexo). De acordo com as informações que obtivemos, não houve outras transferências de titularidade envolvendo o imóvel nos últimos anos.

**FINALIDADE DA AVALIAÇÃO**

Este relatório tem por objetivo estimar o valor de mercado do CD Coca-Cola Femsa Brasil, assumindo sua construção e cronograma conforme especificado no contrato e seus aditivos fornecidos de Locação de Imóvel com Construção Ajustada e localizado na Avenida dos Estados, S/N, Vila Industrial – Santo André, SP.

Para estimativa do valor do imóvel, foram aplicadas as seguintes metodologias:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Terreno):** Por este método identifica-se o valor de mercado do bem pela comparação direta com outros imóveis semelhantes, por meio do tratamento por fatores dos atributos dos elementos comparáveis constituintes na amostra.
- **Método Involutivo (Terreno):** Por este método, identifica-se o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.
- **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado:** Por essa metodologia, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista (aluguel), durante um período de análise e considerando taxas de crescimento adequadas, eventos de contratos (reajustes, revisões e renovações) ocorrendo na menor periodicidade definida pela atual legislação sobre os contratos de locação. Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa, ao final do 15º ano, capitalizamos a receita.

O valor de mercado é definido como:

O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo deve ser trocado na data de avaliação entre um comprador e um vendedor decididos numa transação, após uma divulgação adequada e em que as partes tenham atuado de forma esclarecida, prudente e sem coação. Implícita nesta definição está a consumação da venda a partir de uma data especificada e a passagem do título do vendedor para o comprador, sobre as condições abaixo:

1. Comprador e vendedor são tipicamente motivados;
2. Ambas as partes são bem informadas ou bem aconselhadas e atuam naquilo que consideram ser de seu interesse;
3. Um prazo razoável é permitido para exposição do imóvel à mercado;
4. O pagamento é feito em dinheiro e a vista ou em termos financeiros acordados entre as partes.

### CONFORMIDADE COM AS NORMAS E PADRÕES DE AVALIAÇÃO

Os trabalhos foram realizados de acordo com a Norma Brasileira de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas 4 partes. Além disso, os trabalhos foram conduzidos através das normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting* e dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014, editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS"). As premissas utilizadas seguem os requirements exigidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) – Instrução CVM nº 571 de Novembro de 2015.

**DATA DA AVALIAÇÃO**

A data da avaliação, considerando a situação atual do imóvel, é em julho de 2021.

**DATA DA VISTORIA**

Marco A. Ribeiro inspecionou o imóvel em 17 de junho de 2021.

**ESCOPO DO TRABALHO**

De acordo com a proposta comercial acordada por ambas as partes e informações trocadas durante o processo de contratação, este trabalho seguiu o seguinte escopo:

<b>Procedimento</b>	<b>Sim</b>	<b>Não</b>	<b>N/A</b>
Inspeção técnica ao imóvel	✓		
Pesquisa e tendências de mercado (estoque, vacância, absorção, etc)	✓		
Descrição das principais características de localização	✓		
Menção dos aspectos econômicos e físicos identificados no entorno	✓		
Menção das atividades existentes e a infraestrutura urbana	✓		
Descrição dos aspectos físicos e legais do imóvel	✓		
Revisão de dados referentes a impostos, zoneamentos, servidões, serviços que possam afetar o imóvel	✓		
Análise referente a melhorias físicas incorridas no avaliando	✓		
Análise do comportamento do mercado imobiliário local	✓		
Cumprimento das Normas de Avaliações Vigentes	✓		



principalmente nos 1940 a 1970, sediando importantes indústrias regionais como o frigorífico Swift e Balas Juquinha (ocupava o terreno em estudo)



**Melhoramentos Públicos:** A Avenida dos Estados é uma via de mão dupla com toda a infraestrutura urbana como: iluminação pública, sistema viário, telefone, energia elétrica, coleta de lixo, correios, limpeza, rede de esgoto, água potável e conservação viária regular. A avenida é uma importante via que cruza a cidade de Santo André e fornece fácil e rápido acesso às cidade vizinhas de São Caetano do Sul e Mauá.

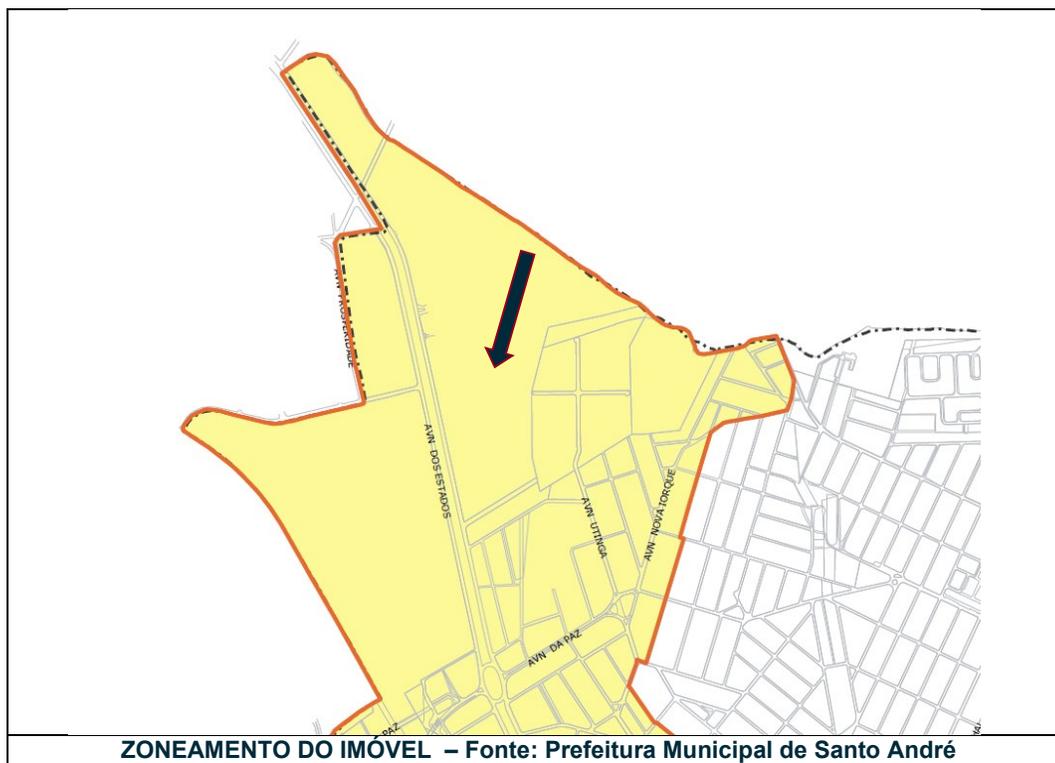
**Transporte:** O imóvel fica a menos de 100 metros da Estação Utinga da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) que pertence a Linha 10 – Turquesa que liga a região do ABC à Estação Integrada do Brás, passando pelos municípios de São Caetano do Sul, Mauá, Ribeirão Pires e Rio Grande da Serra à capital paulista. O local é servido por diversas linhas de ônibus municipais que trafegam pelas principais vias, às Avenidas dos Estados, Prosperidade e da Paz, que são importantes vias de ligação à região com outros bairros e cidades vizinhas.

**Terreno:** O terreno possui originalmente uma área de 168.124,14 m<sup>2</sup> conforme cópia da Matrícula 104.122 do 2º Registro de Imóveis de Santo André, posteriormente em 2017 o terreno original foi declarado onerado com servidão de passagem parcial em favor da Petrobrás e notificado no mesmo ano a promover o parcelamento, edificação ou utilização compulsória. Em 2017, ocorreu o desmembramento do terreno original em três outros, registrado nas matrículas 104.311, 104.312, 104.313. A área do imóvel avaliando está

registrado na matrícula 104.311 totalizando 119.164,79 m<sup>2</sup>. Para a estruturação do referido BTS Coca Cola Femsa Brasil foi considerado a área do terreno em 36.740 m<sup>2</sup>, sendo o objeto de desmembramento da matrícula maior, em fase final de conclusão. Além disso, o terreno recebe todos os serviços de infraestrutura urbana.

**Questões Ambientais:** A Capright não realizou investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe ou não qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não há qualquer risco

**Uso e Ocupação do Solo:** A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Santo André é determinada pela Lei Nº 9.394/12, que dispõe sobre o plano diretor da cidade de Santo André, estabelecendo os objetivos e diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano. De acordo com a legislação vigente, o imóvel encontra-se em perímetro da **Zona de Reestruturação Urbana (Eixo Tamanduateí)**, conforme o mapa de zoneamento abaixo:



#### SUBSEÇÃO II DA ZONA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA

Art. 41. A Zona de Reestruturação Urbana caracteriza-se pela predominância de uso misto, carência de equipamentos públicos e incidência de edificações não utilizadas e terrenos subutilizados ou não utilizados.

Art. 42. São objetivos da Zona de Reestruturação Urbana:

- I. reconverter e implantar novos usos e atividades, inclusive o habitacional;
- II. requalificar a paisagem;
- III. estabelecer um controle ambiental eficiente;
- IV. valorizar e proteger o patrimônio cultural.

Art. 43. A Zona de Recuperação Urbana caracteriza-se pelo uso predominantemente residencial, com alta densidade populacional, carência de infra-estrutura e equipamentos públicos e alta incidência de loteamentos irregulares e núcleos habitacionais de baixa renda.

Art. 44. São objetivos na Zona de Recuperação Urbana: I. complementar a infra-estrutura básica; II. implantar equipamentos públicos, espaços verdes e de lazer; III. promover a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de baixa renda; IV. incentivar a construção de novas unidades de HIS voltadas, prioritariamente, ao atendimento

das necessidades de remanejamento interno na Zona; V. conter a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis

Art. 137. O Projeto Eixo Tamandatehy caracteriza-se como um projeto de requalificação urbana de um eixo com vocação metropolitana, que sofre o impacto do processo de desconcentração industrial.

Art. 138. A área do Projeto Eixo Tamandatehy poderá ser objeto de uma ou várias operações urbanas consorciadas.

Art. 139. O Projeto Eixo Tamandatehy tem como objetivos: I. construção de uma dinâmica urbana que promova a inclusão social, a recuperação ambiental e a participação da comunidade; II. criação de um ambiente propício a implantação de novos empreendimentos; III. requalificação urbana com padrões diferenciados em toda área abrangida pelo projeto.

Art. 140. As diretrizes gerais do projeto compreendem: I. a produção de um desenho urbano onde o espaço público seja um elemento estruturante; II. a melhoria da macro-acessibilidade por intermédio da qualificação dos sistemas de transportes metropolitanos e do interligações rodoviárias regionais; III. a promoção da diversidade e da compatibilidade de usos; IV. a integração da área do projeto e seus elementos ao restante do tecido da cidade; V. a preservação e melhoria das condições de permanência dos usos existentes.

**ANEXO XIV**  
**QUADRO 3 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO NA**  
**MACROZONA URBANA**

ZONA	USOS (1)		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE
			Mínimo	Básico	Máximo		
QUALIFICAÇÃO URBANA	residencial	unifamiliar	0,20	1,34	-	67%	15%
		multifamiliar (2)	0,20	2,50	4,00	(2)	15%
	não residencial	0,20	1,34	2,00	67%	15%	
REESTRUTURAÇÃO URBANA	residencial	unifamiliar	0,40	1,34	-	67%	15%
		multifamiliar (2)	0,40	3,00	4,00	(2)	15%
	não residencial	0,40	1,50	3,00	75%	20%	
RECUPERAÇÃO URBANA	residencial	unifamiliar	0,20	1,34	-	67%	15%
		multifamiliar (2)	0,20	2,50	-	(2)	15%
	não residencial	0,20	1,34	-	67%	15%	
EXCLUSIVAMENTE INDUSTRIAL	industrial e correlatos		-	1,50	3,00	75%	20%

notas:

1 - É obrigatório recuo de frente de 5m

2 - Utilizar o Quadro 4.

Sendo definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para as Zonas de Reestruturação Urbana -não residencial:

- a) *Coeficiente de Aproveitamento do Terreno Básico (IAT): 1,50;*
- b) *Gabarito (G): 4 pavimentos;*
- c) *Taxa de Ocupação (TO): 67% da área do terreno;*
- c) *Taxa de Permeabilidade: 15%;*
- d) *Afastamento frontal: 5 metros;*

**CARACETRIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO**

**Construção:** O ativo trata-se um imóvel logístico composto por um Galpão/Armazenagem de 8.605 m<sup>2</sup>, Prédio Administrativo de 2.375 m<sup>2</sup>, Prédio de Apoio 1.150 m<sup>2</sup>, e áreas técnicas/suporte de 625,00 m<sup>2</sup>,totalizando uma área construída 12.753 m<sup>2</sup>. O galpão principal possui 12 metros de pé-direito, capacidade de piso para 7,5 toneladas, 11 docas, 92 vagas de estacionamento para veículos leves e 94 vagas para caminhões.

**Características:**

Estrutura:	Concreto pré-moldado
Fechamento lateral:	Bloco de concreto assentado com argamassa de cimento
Revestimento externo:	Bloco de concreto com pintura à base de acrílica
Pisos:	Piso em concreto armado
Paredes:	Bloco de concreto com pintura à base de acrílica
Esquadrias:	Alumínio
Idade aparente:	0 anos para efeito de avaliação,
Estado de conservação:	Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel avaliando encontra-se em ótimo estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais, para efeito de depreciação consideramos o estado da construção como nova.
Pé direito livre:	12,00 m
Capacidade de piso:	7,5 T/m <sup>2</sup>

**Instalações e Equipamentos:**

Galpão:	Extintores, hidrantes, sprinklers e detectores de fumaça
Bloco Administrativo	Extintores, hidrantes, sprinklers e detectores de fumaça
Sistema contra incêndio:	Extintores, hidrantes, sprinklers e detectores de fumaça
Sistema de Segurança:	Sistema de CFTV

**Quadro de Áreas:** De acordo com o quadro de área da planta geral do projeto, o imóvel possui as seguintes áreas:

<b>UNIDADE</b>	<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>
Galpão Principal	8.605,00 m <sup>2</sup>
Bloco Administrativo	2.375,00 m <sup>2</sup>
Bloco de Apoio	1.150,00 m <sup>2</sup>
Portaria	448,00 m <sup>2</sup>
Sistema de Incêndio	99,00 m <sup>2</sup>
Central de Gás	27,00 m <sup>2</sup>
Depósito de Resíduos	16,64 m <sup>2</sup>
Subestação	32,36 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>12.753,00 m<sup>2</sup></b>

Fonte: Documentos fornecidos pelo cliente

Para o objeto da presente avaliação foi considerada a área do contrato de locação de 12.753,00 m<sup>2</sup>.

**Ocupação Atual:** O contrato de locação de imóvel comercial na modalidade *Built-to-Suit* (BTS) apresenta o seguinte sumário:

**SUMÁRIO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Locatária	Início Previsto do Contrato	Término Previsto do Contrato	Índice de Reajuste	ABL (m <sup>2</sup> )	Valor do Aluguel Previsto (R\$/m <sup>2</sup> /mês) <sup>1</sup>
Coca Cola Femsa Brasil	Ago 2021	Set 2033	IGP-M/FGV	12.753	R\$ 55,03

Fonte: Contrato de locação fornecido pelo cliente

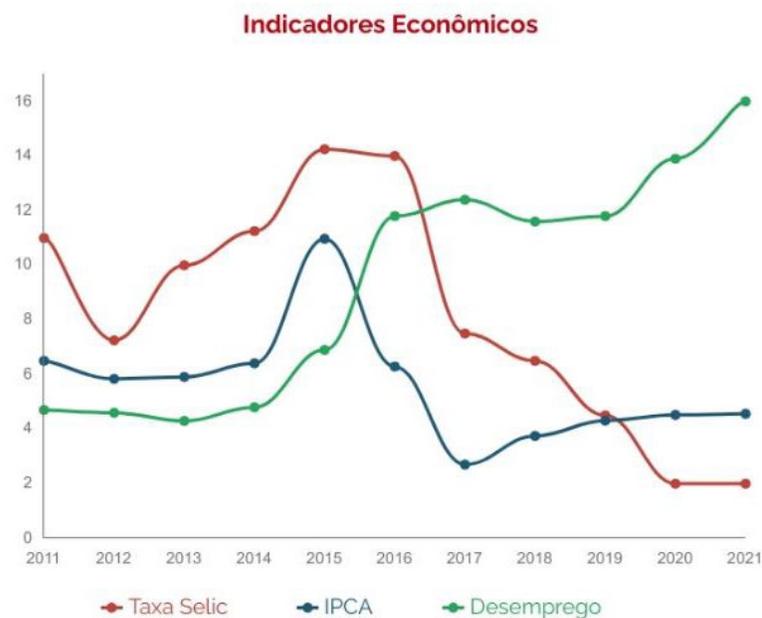
### CENÁRIO ECONÔMICO NACIONAL

O Brasil está passando pela pior fase da pandemia, com o retorno de medidas mais severas de *lockdown* tendo impacto direto na recuperação econômica do país, e o desempenho de alguns segmentos imobiliários, em especial shopping centers, hotéis e centro de convenções.

Para o segundo trimestre do ano, com a aceleração da vacinação apontam a recuperação do setor, mas não o suficiente para permitir um aumento na previsão do PIB além dos 3,2% previsto pelos economistas. A deterioração do risco fiscal (pacote de R\$44 bilhões de reais de auxílio emergencial) e o ambiente político desafiador aumentam o risco negativo para o PIB em 2021 e expectativas para uma recuperação em 2022.

Nos últimos 10 anos, a taxa de juros básica (Selic) apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e queda, conforme variações nos cenários políticos e econômico.

Em 2013, o banco iniciou uma nova política de elevação da taxa básica de juros, com a mudança do cenário macroeconômico, sendo que, em julho de 2015, a meta da Selic atingiu o maior patamar histórico de 14,25%. Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o banco iniciou a redução da Selic na casa dos 2,0%, conforme sua evolução histórica ilustrada no gráfico a seguir:



O cenário macroeconômico durante o mês de junho foi marcado pela reunião do Copom que resultou no aumento de 0,75 pontos percentual na taxa básica de juros (Selic), chegando a 4,25%. A decisão foi inesperada pois a maior parte do mercado aguardava um aumento de 0,50 ponto percentual.

Sobre o ponto econômico, o aumento na taxa de juros sinalizou que o Banco Central que está vigilante sobre sinais de inflação em alta, neutralizando o impacto das curvas longas de juros.

O real brasileiro atingiu o nível mais alto de desvalorização frente ao dólar de R\$5,82. Isso se deve em grande parte ao impacto econômico da pandemia, e não a uma mudança na percepção de risco do país. O governo vendeu US \$ 3 bilhões em swaps cambiais que pouco ajudou a aliviar a pressão sobre a moeda. Devido ao surto de COVID-19, houve um choque de oferta e demanda na economia global à medida que os países entraram em confinamentos. A economia retraiu em -4,1% em 2020, abaixo dos dois anos anteriores e bem abaixo dos 3,0% que a maioria dos economistas esperavam.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), teve sua estimativa elevada a 4,04% para 2021, em consequência do forte choque inflacionário provocado pela crise do COVID-19 sobre a economia. As projeções de inflação para 2022 e 2023 seguem abaixo das metas estabelecidas de 3,75%.

A taxa de desemprego manteve-se alta em 13,9% no quarto trimestre de 2020, abaixo da situação real, já que o país registrou 13 milhões de desempregados desde do início da crise. O motivo é a restrições de mobilidade e muitas pessoas não estão procurando emprego, suavizando a taxa real de desemprego. A previsão real dos economistas é que a taxa de desemprego está no patamar de 21,0%.

## MERCADO IMOBILIÁRIO DE GALPÕES EM SÃO PAULO

A macro região São Paulo tem o maior estoque logístico do país, totalizando 9,2 milhões de metros quadrados. O mercado foi se desenvolvendo ao redor da Capital devido aos centros de consumo e ao elevado custos de ocupação, vindo a se desenvolver preferencialmente em regiões ao longo das grandes rodovias próximas ao mercado consumidor, como as Rodovias Dutra, Castelo Branco e Anhanguera-Bandeirantes.

O mercado imobiliário industrial brasileiro é dividido em dois grupos:

- **Condomínios Industriais:** Estes empreendimentos são formatados no conceito de condomínios fechados, com serviços agregados para o atendimento às empresas, com a reunião de diversos galpões, com flexibilização modular, serviços diversos (limpeza, segurança, alimentação, entre outros) e infraestrutura de apoio.
- **Galpões Isolados:** Estes empreendimentos reúnem os imóveis com galpões isolados que podem ser de uso predominante industriais, com foco na produção (fábricas), ou centros de distribuição (armazéns). Normalmente atendem a uma única empresa, monousuários.

Os critérios de classificação A+, A, B e C não são realizados pela *Capright*, adota-se os critérios utilizados em senso comum no mercado imobiliário. O mercado de galpões e condomínios logísticos cresceu notavelmente a partir dos anos 2000 e com isso veio a diversidade de projetos, qualidade construtiva e sustentabilidade de cada empreendimento. Por isso, o mercado imobiliário adotou classes para cada perfil de galpão. A tabela abaixo mostra os critérios de classificação para cada galpão:

CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS LOGÍSTICOS			
A+	A	B	C
Pé-direito livre $\geq 12,00$ m	Pé-direito livre $\geq 10,00$ m	'Pé-direito livre $\geq 8,00$ m	Galpões que não apresentam as principais especificações para serem considerados como Classe B.
Carga do piso $\geq 6\text{tf}/\text{m}^2$	Carga do piso $\geq 5\text{tf}/\text{m}^2$	Carga do piso inferior $5\text{tf}/\text{m}^2$	
Sistema de Sprinklers	Sistema de Sprinklers	-----	
Docas $\geq 1:500$ m <sup>2</sup>	Docas $\geq 1:1000$ m <sup>2</sup>	Docas $\geq 1:1000$ m <sup>2</sup>	
Docas niveladas automáticas	-----	-----	
Vagas de espera para carretas	Vagas de espera para carretas	Vagas de espera para carretas	
1 $\geq 1$ doca	1 $\geq 2$ docas	1 $\geq 3$ docas	
Piso nivelado a laser	Piso nivelado a laser	Piso nivelado a laser	
Isolamento térmico e acústico	Isolamento térmico e acústico	-----	
Área de eficiência $\geq 85\%$ da área total locável	Área de eficiência $\geq 70\%$ da área total locável	Área de eficiência inferior a 70% da área total locável	
Gerador	Gerador	-----	
Luz Natural	Luz Natural	-----	
Nível de segurança	Nível de segurança	-----	
Certificação de sustentabilidade	-----	-----	

Fonte: SiiLA Brasil

A seguir, a tabela ilustra a distribuição do estoque industrial (padrão A+, A e B) nas seguintes regiões de São Paulo.

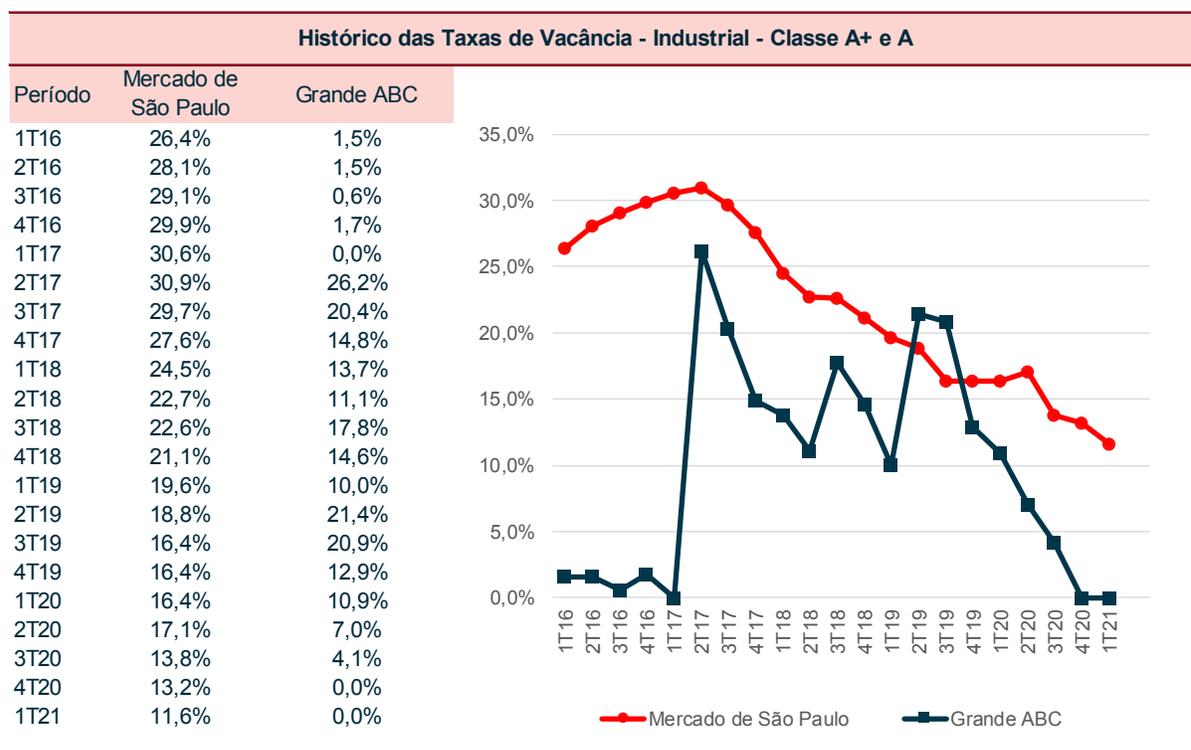
Região	Estoque Total (m <sup>2</sup> )	Classe A+ e A	Classe B	Share do Mercado
Atibaia	414.982	366.242	48.740	4%
Barueri	1.028.696	606.383	422.313	11%
Cajamar	1.790.330	1.762.037	28.293	19%
Campinas	1.123.744	834.788	288.956	12%
Embu	740.406	702.149	38.257	8%
Grande ABC	376.052	364.012	12.040	4%
Guarulhos	1.349.847	1.102.009	247.838	15%
Jundiaí	1.669.631	1.189.992	479.639	18%
Piracicaba	148.914	148.914	0	2%
Ribeirão Preto	144.387	108.387	36.000	2%
São Paulo	436.520	372.793	63.727	5%
Sorocaba	2.078.523	412.720	1.665.803	23%
Vale do Paraíba	232.270	232.270	0	3%
<b>Total</b>	<b>9.223.509</b>	<b>7.557.706</b>	<b>1.665.803</b>	<b>100%</b>

Source: *SiiLA Brasil*

Um estudo recente realizado pela *SiiLA Brasil* dividiu o mercado industrial de São Paulo em treze regiões: Atibaia, Barueri, Cajamar, Campinas, Embu, Grande ABC, Guarulhos, Jundiaí, Piracicaba, Ribeirão Preto, São Paulo, São Bernardo do Campo e Vale do Paraíba. O imóvel em objeto de estudo está localizado na região do Grande ABC (São Bernardo do Campo).

A região do Grande ABC conta hoje com um estoque de 376.052 m<sup>2</sup>, sendo 364.012 de empreendimentos padrão Classe A+ e A e 12.040 de empreendimentos padrão Classe B.

O gráfico abaixo ilustra a variação da taxa de vacância dos últimos anos. A oferta disponível de imóveis industriais no submercado do Grande ABC para o primeiro trimestre de 2021 era de 376 mil metros quadrados para empreendimentos de classe A+ e A, representando uma taxa nula de vacância na região.



Fonte: SiiLA Brasil

A maior concentração do estoque se encontra na região de Sorocaba, correspondendo cerca de 23% do estoque total do estado de São Paulo. A região de Cajamar tem a segunda maior concentração com aproximadamente 19%. A região onde o imóvel se encontra tem um estoque total de 376.052 m<sup>2</sup>. Nas regiões de Piracicaba e do Vale do Paraíba ainda não existem empreendimentos de classe B.

O novo estoque industrial previsto apresentou notável aumento nos últimos 3 anos. Em 2017 a previsão de entregas para 2019 era de aproximadamente 900 mil metros quadrados. Hoje, com os contratemplos vividos pela COVID-19, a previsão de entrega para 2020 e 2021 é de pouco mais de 36 mil metros quadrados.

Novo Inventário do Último Trimestre			
Região	Classe A+ e A	Classe B	Novo Inventário Total
Campinas	9.000	0	9.000
Guarulhos	27.375	0	27.375
<b>Total</b>	<b>36.375</b>	<b>0</b>	<b>36.375</b>

Fonte: SiiLA Brasil

Essa diferença de projeções de entregas entre 2017 e 2019 esteve diretamente ligada ao cenário econômico que vivemos nos últimos anos. Muitos construtores e incorporadores desistiram de lançar novos projetos, esperando a retomada do mercado logístico. Diferentemente do mercado residencial o mercado industrial tem uma dinâmica construtiva

muito mais ágil, as obras podem ser concluídas em períodos de até um ano e a ocupação não é tão pulverizada como nos condomínios residenciais.

O mercado de São Paulo registrou baixa nos preços de locação em relação ao ano anterior. De acordo com nossas pesquisas a média dos preços pedidos para empreendimentos logísticos estão entre R\$22,48/m<sup>2</sup>/mês e R\$15,00/m<sup>2</sup>/mês. Como não há estoque disponível na região do Grande ABC, não foram registrados preços pedidos.

Vale lembrar que os preços mencionados acima são preços pedidos e não transacionados. A média dos preços transacionados podem apresentar uma variação para baixo devido a possível descontos e/ou carências na vigência dos contratos. Além disso, a variação de preço está ligada diretamente ao padrão, estado de conservação, eficiência de *layout*, número de docas, capacidade de piso, pé-direito, localização, entre outras características dos imóveis.

1T21 CLASSES A+ e A			
Região	Média de preço pedido /m <sup>2</sup>	Cond./m <sup>2</sup>	IPTU/m <sup>2</sup>
Atibaia	R\$ 20,12	R\$ 3,69	R\$ 0,00
Barueri	R\$ 21,76	R\$ 3,76	R\$ 0,57
Cajamar	R\$ 21,55	R\$ 2,56	R\$ 0,76
Campinas	R\$ 17,37	R\$ 3,59	R\$ 1,03
Embu	R\$ 19,95	R\$ 3,75	R\$ 0,73
Grande ABC	R\$ 0,00	R\$ 2,82	R\$ 1,86
Guarulhos	R\$ 20,89	R\$ 3,02	R\$ 1,03
Jundiaí	R\$ 17,17	R\$ 3,22	R\$ 0,58
Piracicaba	R\$ 15,22	R\$ 2,23	R\$ 0,79
Ribeirão Preto	R\$ 17,00	R\$ 3,19	R\$ 0,48
São Paulo	R\$ 22,48	R\$ 3,89	R\$ 2,37
Sorocaba	R\$ 17,83	R\$ 2,78	R\$ 0,76
Vale do Paraíba	R\$ 15,00	R\$ 2,00	R\$ 0,00
<b>Média Geral</b>	<b>R\$ 17,41</b>	<b>R\$ 3,12</b>	<b>R\$ 0,84</b>

Ainda para 2021, a expectativa é de acomodação dos preços, uma diminuição no ritmo das entregas com absorção do estoque atual. O mercado logístico de São Paulo tem expectativa de crescimento nos próximos anos.

Quanto ao empreendimento, como pontos positivos pode-se destacar a infraestrutura urbana completa da região; sua localização, fácil acesso a importantes áreas da região metropolitana de São Paulo e a falta de comparativos no mercado da região de terrenos com formato, topografia e dimensão similares ao imóvel avaliando. Em relação a aspectos desafiadores, observa-se a necessidade de melhorias no acesso ao empreendimento, melhorias essa que já estão em processo de realização. Como oportunidade, nota-se a alta demanda por empreendimentos industriais na região. A proximidade com a Avenida dos Estados é um grande atrativo, possibilitando acesso rápido a toda região do Grande ABC e São Paulo,

além dos preços acima da média da região em relação ao mercado geral no estado de São Paulo.

**AVALIAÇÃO**

A estimativa de valor de mercado para o imóvel foi realizada respeitando as diretrizes das normas nacionais e padrões internacionais de avaliação. Utilizando os métodos que refletem de maneira fiel e contemporânea o mercado imobiliário local. Para tanto, para esta avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para estimar o valor de venda do terreno.

**VALOR DO TERRENO**

Os imóveis utilizados na pesquisa para estimar o valor de venda do terreno apresentam diferentes características como localização e área. Esse fato impossibilita uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o Tratamento por Fatores para a estimativa do valor unitário. No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

- **FATOR OFERTA:** Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 5%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.
- **FATOR PADRÃO LOCALIZAÇÃO:** Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

**I. Equipamentos Urbanos**

Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação		Transporte Coletivo (distância)		Largura da Via	
Asfalto:	17	Até 100m:	15	Praças:	5
Paralelepípedo:	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m:	5
Cascalho ou Pedra:	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m:	3
Terra:	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1

**I. Características da Região**

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%:	1,00	Classe alta:	1,50 a 2,00	Alto:	1,00
		Classe média-alta:	1,25 a 1,50	Médio-alto:	0,95
De 70% a 40%:	0,95	Classe média:	1,00 a 1,25	Médio:	0,90
Abaixo de 40%	0,90	Classe média-baixa:	0,85 a 1,00	Médio-baixo:	0,85
		Classe baixa:	0,70 a 0,85	Baixo:	0,80

- **FATOR ÁREA:** Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

- **SITUAÇÃO PARADIGMA:** A situação paradigma é um cenário hipotético adotado como referencial para avaliação do bem, a situação que nos possibilitou a homogeneização do valor é:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área de Terreno:	36.740,00 m <sup>2</sup>
Índice de Local:	110,51

Com a homogeneização dos elementos que compõem o campo amostral através do tratamento por fatores, obteve-se, em números redondos, o seguinte valor unitário básico de venda para o terreno: R\$ 1.365,00/m<sup>2</sup>.

Multiplicando o valor unitário pela área do terreno, obtém-se o seguinte resultado:

Valor do Terreno: Valor Unitário de Venda x Área do Terreno

Valor do Terreno: R\$ 1.365,00/m<sup>2</sup> x 36.740,00m<sup>2</sup>

Valor do Terreno: R\$ 50.150.000,00

Abaixo os comparativos utilizados para homogeneização do valor unitário:

Nº	Localização	Fonte	Data Base	Tipo	Área (m²)	Valor Pedido (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	Avenida dos Estados, 1211 Santo André, SP	SPRE - Tel (11) 3567-9555	julho-21	Oferta	17.250,00 m²	R\$ 19.000.000,00	R\$ 1.101,45/m²
2	Avenida dos Estados, 7328 Santo André, SP	Texas Imob. - Tel (11) 2047-0903	julho-21	Oferta	109.530,00 m²	R\$ 104.500.000,00	R\$ 954,08/m²
3	Avenida dos Estados, 2500 Santo André, SP	Cristina Citelli - Tel (11) 96695-8129	julho-21	Oferta	40.600,00 m²	R\$ 38.000.000,00	R\$ 935,96/m²
4	Avenida dos Estados, 8200 Santo André, SP	Marcelo Kavaleski - Tel.: (11) 2373-1546	julho-21	Oferta	29.000,00 m²	R\$ 20.425.000,00	R\$ 704,31/m²
5	Estrada João Ducin, 325 Santo André, SP	Ballarin Imóveis - Tel (11) 2106-7300	junho-21	Oferta	7.496,00 m²	R\$ 10.682.000,00	R\$ 1.425,03/m²
Imóvel	Avenida dos Estados, SN Santo André, SP				36.740,00 m²	-	

Fonte: Pesquisa conduzida pela Capright

Nº	Localização	Fonte	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Fator Final (Σ fn - n + 1)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)
1	Avenida dos Estados, 1211 Santo André, SP	SPRE - Tel (11) 3567-9555	0,95	1,3030	0,9100	1,2130	R\$ 1.336,06/m²
2	Avenida dos Estados, 7328 Santo André, SP	Texas Imob. - Tel (11) 2047-0903	0,95	1,3060	1,1460	1,4520	R\$ 1.385,32/m²
3	Avenida dos Estados, 2500 Santo André, SP	Cristina Citelli - Tel (11) 96695-8129	0,95	1,4120	1,0250	1,4370	R\$ 1.344,97/m²
4	Avenida dos Estados, 8200 Santo André, SP	Marcelo Kavaleski - Tel.: (11) 2373-1546	0,95	1,4950	0,9430	1,4380	R\$ 1.012,80/m²
5	Estrada João Ducin, 325 Santo André, SP	Ballarin Imóveis - Tel (11) 2106-7300	0,95	1,4070	0,8200	1,2270	R\$ 1.748,51/m²
Imóvel	Avenida dos Estados, SN Santo André, SP						R\$ 1.365,00/m²

Fonte: Pesquisa conduzida pela Capright

A Homogeneização dos Valores Unitários foi obtida através da seguinte fórmula:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Utilizamos como método complementar para aferição de valor ao método comparativo direto de dados de mercado, o modelo involutivo estático de um empreendimento hipotético, considerando premissas de mercado para empreendimentos similares. Este método identifica o valor de mercado do bem baseado em um modelo de viabilidade técnico-econômico, mediante a comparação com um empreendimento hipotético com as características do bem e com as condições de mercado na qual está inserido.

Adotando as premissas de mercado para um empreendimento hipotético fornecido pelo cliente:

Terreno	Coca Cola Femsa	
Área de Terreno	36.740,00 m <sup>2</sup>	
Área de Platô	36.740,00 m <sup>2</sup>	Taxa de Ocupação do Terreno
Área Construída	12.753,00 m <sup>2</sup>	35%
	<b>Receitas</b>	<b>R\$/m<sup>2</sup> AC</b>
Receita Projetada	R\$ 701.797,59	R\$ 55,03/m <sup>2</sup>
Yield on Cost	7,30%	
<b>Custo Total</b>	<b>R\$ 115.400.000,00</b>	<b>R\$ 9.048,85/m<sup>2</sup></b>
	<b>Custos de Construção</b>	<b>R\$/m<sup>2</sup> AC</b>
Int mediação e Custos de Aquisição	R\$ 1.200.000,00	R\$ 94,10/m <sup>2</sup>
Projetos e Aprovação	R\$ 344.331,00	R\$ 27,00/m <sup>2</sup>
Custos de Pavimentação - Pátio de veículos - 18.000 m <sup>2</sup>	R\$ 4.500.000,00	R\$ 352,86/m <sup>2</sup>
Custo Terraplenagem	R\$ 2.300.000,00	R\$ 180,35/m <sup>2</sup>
Investimentos adicionais solicitados pela Coca Cola Femsa e Previstos no BTS	R\$ 7.500.000,00	R\$ 588,10/m <sup>2</sup>
Contrapartidas Viárias	R\$ 3.350.000,00	R\$ 262,68/m <sup>2</sup>
Custo de Construção	R\$ 47.800.000,00	R\$ 3.748,14/m <sup>2</sup>
<b>Custo Total sem Terreno</b>	<b>R\$ 67.000.000,00</b>	<b>R\$ 5.253,67/m<sup>2</sup></b>
<b>Valor do Terreno</b>	<b>R\$ 48.400.000,00</b>	<b>R\$ 3.795,19/m<sup>2</sup></b>

Adotando uma receita de locação mensal de R\$55,03 m<sup>2</sup>/mês e um Yield on Cost de 7,30%, estima-se um custo total do empreendimento de R\$115.400.000,00. Avaliando os custos de construção a R\$47.800.000,00, obtemos um custo total do terreno em R\$48.400.000,00 ou R\$3.795,19/m<sup>2</sup>. O empreendimento engloba extensa área de pátio e estacionamento com toda a infraestrutura para veículos leves e pesados com mais de 210 vagas e aproximadamente 18.000 m<sup>2</sup> ao redor do galpão principal. Apesar dessa benfeitoria não ser computada como área construída, impacta adicionalmente no custo total de construção.

**CONCLUSÃO**

Como o método involutivo estático foi utilizado para aferição de valor, entendemos que o valor de mercado para venda do Terreno será melhor representado pelo Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado.

**Valor de Mercado para Venda Terreno:** De acordo com os indícios de mercado e da região na qual o imóvel está inserido, concluímos que o valor do Terreno em julho de 2021, é de:

**R\$ 50.150.000,00**  
**(CINQUENTA MILHÕES CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)**

**Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado**

Com base no fato de que o imóvel em estudo possui capacidade de geração de receita, adotamos como principal metodologia o DCF. Para estimar o valor de mercado do ativo, fizemos uma projeção de fluxo de caixa de 14 anos. Como um investidor típico está preocupado não apenas o retorno sobre o capital, nossa análise leva em consideração a venda do imóvel no término do período de análise. Selecionamos este período de análise porque acreditamos que é um horizonte de investimento que um comprador típico consideraria.

O DCF trata de fluxos de renda flutuantes causados por vários termos de locação, mudanças na receita e/ou despesas, melhorias de capital e outros fatores que fazem com que o desempenho operacional performe acima ou abaixo das práticas atuais de mercado. Na análise do DCF, as receitas e despesas são projetadas sobre um período de investimento razoável para um investidor típico. Os fluxos de caixa são então descontados a valor presente a uma taxa derivada de mercado (taxa de desconto).

As projeções são feitas com base no desempenho atual e histórico, assumindo os valores praticados nos aluguéis mínimos, além de considerar níveis de vacância, inadimplência e despesas do imóvel. O fluxo de caixa foi modelado utilizando-se o software ARGUS Enterprise, versão 13.0.

Para elaboração do fluxo de caixa foram consideradas as seguintes premissas:

**Receitas Projetadas:** O fluxo de receitas considera inicialmente os contratos de locação vigente até seu prazo de término, e subsequentemente contratos hipotéticos de locação a valor de mercado (R\$34,50 m<sup>2</sup>/mês) até o fim do período de análise, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade. Os contratos vigentes possuem as características apresentadas na página 16, na tabela intitulada de Sumário dos Contratos de Locação.

**Inflação:** Espera-se que as despesas operacionais, itens de capital e outras fontes de renda cresçam anualmente à taxa de inflação geral. Como discutido anteriormente, a inflação no Brasil flutuou entre 4,0% a 12,0% nos últimos cinco anos, com o Banco Central usando controles monetários para atingir a inflação anual na faixa de 5,0% a 6,0%. Dado o Banco Central e a postura agressiva do governo no controle da inflação, concluímos que uma estimativa de inflação de longo prazo no período de 15 anos de manutenção cairia na faixa de 5,5%.

**Crescimento Real:** Para o cálculo do valor locativo a ser aplicado para os novos contratos de locação adotou-se uma premissa de crescimento real equivalente a 5,5% em toda análise do fluxo de caixa.

**Carência – Novos Contratos de Locação:** Tendo em vista as condições atuais do mercado, assumiu-se que todos os novos contratos terão 3 meses de carência no início de seus contratos.

**Taxa de Vacância/ Inadimplência:** O percentual de vacância utilizado no fluxo de caixa foi estimado levando em consideração a visão de um investidor. A vacância é um dos fatores de maior impacto no valor e na rentabilidade do imóvel. Isso porque, diversas receitas e despesas do imóvel são afetadas direta ou indiretamente pela vacância. Uma vez que um imóvel é um investimento de longo prazo, o risco da vacância e/ou atraso no pagamento do aluguel é iminente. A taxa de 2,0% incidirá apenas no 13º ano do fluxo, em uma situação hipotética na qual o atual inquilino não renove o contrato de locação.

**Comissão de Locação:** A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel será correspondente ao valor de 1 aluguel e meio. Para renovações, não consideramos o pagamento de comissões.

**Despesas Operacionais:** As despesas operacionais são aquelas relativas à operação do imóvel, neste caso cabe ao locatário arcar com as despesas. Nos períodos de vacâncias a despesa de IPTU (R\$ 1,06/m<sup>2</sup>/mês) foi considerada.

**Vacância entre Contratos:** Assume-se a ocorrência com a probabilidade de que 25% dos contratos não serão renovados e que, portanto, o imóvel será submetido a um período de vacância de 3 meses entre durante o período de transição para a comercialização e adequação do espaço.

**Fundo De Reposição do Ativo:** O fundo de reposição do ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação, 2,5% sobre a Receita Potencial de Aluguel, com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do empreendimento para mantê-lo no padrão atual, considerando a partir do término do contrato atípico.

**Comissão de Venda:** A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 2,0% do valor de venda.

O valor do imóvel é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado à taxa de 9,50% a.a. A taxa de desconto utilizada leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação. Além disso, considera as atuais práticas de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes e a expertise de mercado da Capright.

Ao final do fluxo de caixa foi simulada a venda da propriedade (valor residual) por meio da aplicação do princípio da perpetuidade. Para isso, o desinvestimento foi calculado pela aplicação do *terminal cap rate* de 8,00%.

FLUXO DE CAIXA

Período	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Ano	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>RECEITA</b>															
Locação	R\$ 8.421.571	R\$ 8.884.757	R\$ 9.373.419	R\$ 9.888.957	R\$ 10.432.850	R\$ 11.006.657	R\$ 11.612.023	R\$ 12.250.684	R\$ 12.924.471	R\$ 13.635.317	R\$ 14.385.260	R\$ 15.176.449	R\$ 10.037.885	R\$ 10.543.962	R\$ 11.123.880
Despesas Reembolsáveis	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 379.858	R\$ 445.732	R\$ 470.248				
Vacância/Inadimplência/Carencia	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 1.123.928	-R\$ 329.691	-R\$ 347.824				
<b>RECEITA BRUTA</b>	<b>R\$ 8.421.571</b>	<b>R\$ 8.884.757</b>	<b>R\$ 9.373.419</b>	<b>R\$ 9.888.957</b>	<b>R\$ 10.432.850</b>	<b>R\$ 11.006.657</b>	<b>R\$ 11.612.023</b>	<b>R\$ 12.250.684</b>	<b>R\$ 12.924.471</b>	<b>R\$ 13.635.317</b>	<b>R\$ 14.385.260</b>	<b>R\$ 15.176.449</b>	<b>R\$ 9.293.815</b>	<b>R\$ 10.660.003</b>	<b>R\$ 11.246.304</b>
<b>DESPESAS</b>															
Gestao de Locacao	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 92.938	R\$ 106.600	R\$ 112.463				
IPU	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 321.468	R\$ 339.148	R\$ 357.801				
<b>TOTAL 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\$ 414.406</b>	<b>R\$ 445.748</b>	<b>R\$ 470.264</b>				
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>R\$ 8.421.571</b>	<b>R\$ 8.884.757</b>	<b>R\$ 9.373.419</b>	<b>R\$ 9.888.957</b>	<b>R\$ 10.432.850</b>	<b>R\$ 11.006.657</b>	<b>R\$ 11.612.023</b>	<b>R\$ 12.250.684</b>	<b>R\$ 12.924.471</b>	<b>R\$ 13.635.317</b>	<b>R\$ 14.385.260</b>	<b>R\$ 15.176.449</b>	<b>R\$ 8.879.409</b>	<b>R\$ 10.214.255</b>	<b>R\$ 10.776.040</b>
Comissão de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 313.684	R\$ 0	R\$ 0				
Fundo de Reposicao	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 239.531	R\$ 274.742	R\$ 289.853				
<b>Total de Comissão e FRA</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\$ 553.215</b>	<b>R\$ 274.742</b>	<b>R\$ 289.853</b>				
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO</b>	<b>R\$ 8.421.571</b>	<b>R\$ 8.884.757</b>	<b>R\$ 9.373.419</b>	<b>R\$ 9.888.957</b>	<b>R\$ 10.432.850</b>	<b>R\$ 11.006.657</b>	<b>R\$ 11.612.023</b>	<b>R\$ 12.250.684</b>	<b>R\$ 12.924.471</b>	<b>R\$ 13.635.317</b>	<b>R\$ 14.385.260</b>	<b>R\$ 15.176.449</b>	<b>R\$ 8.326.194</b>	<b>R\$ 9.939.513</b>	<b>R\$ 10.486.187</b>

<b>FLUXO DE CAIXA DESCONTADO</b>			
Taxa de Desconto:			9,50%
Taxa de Perpetuidade 15º Ano:			8,00%
Comissões:			2,00%
Receita Líquida Operacional (NOI):			R\$ 10.776.040
Valor de Venda:			R\$ 132.006.490
Ano Terminando	Receita	Fator	Valor
Julho	Líquida	Taxa de Desconto	Presente
2022	R\$ 8.421.571	0,913242	R\$ 7.690.932
2023	R\$ 8.884.757	0,834011	R\$ 7.409.985
2024	R\$ 9.373.419	0,761654	R\$ 7.139.301
2025	R\$ 9.888.957	0,695574	R\$ 6.878.504
2026	R\$ 10.432.850	0,635228	R\$ 6.627.235
2027	R\$ 11.006.657	0,580117	R\$ 6.385.144
2028	R\$ 11.612.023	0,529787	R\$ 6.151.897
2029	R\$ 12.250.684	0,483824	R\$ 5.927.170
2030	R\$ 12.924.471	0,441848	R\$ 5.710.652
2031	R\$ 13.635.317	0,403514	R\$ 5.502.044
2032	R\$ 14.385.260	0,368506	R\$ 5.301.056
2033	R\$ 15.176.449	0,336535	R\$ 5.107.410
2034	R\$ 8.326.194	0,307338	R\$ 2.558.957
2035	R\$ 9.939.513	0,280674	R\$ 2.789.764
2036	R\$ 132.006.490	0,280674	R\$ 37.050.802
Valor			R\$ 118.230.854
<b>Valor Arredondado</b>			<b>R\$ 118.200.000</b>

**Valor de Mercado para Venda:** De acordo com as bases de valoração estabelecidas, estimamos que o valor final de mercado para venda na data de julho de 2021, é de:

**R\$ 118.200.000,00**

**(CENTO E DEZOITO MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS)**

Atenciosamente,

**CAPRIGHT**

*Ana Ribeiro*

Ana C. Ribeiro, MRICS  
Managing Director

*Marco Ribeiro*

Marco A. Ribeiro  
Engenheiro de Avaliações  
CREA: 5069764070 SP

**PREMISSAS E LIMITAÇÕES QUANTO AS INFORMAÇÕES UTILIZADAS**

A presente avaliação foi elaborada seguindo as seguintes premissas e limitações:

1. Foram utilizadas informações e dados fornecidos pelo contratante por escrito, verbalmente e/ou em materiais eletrônicos durante todo o processo deste trabalho. A *Capright* considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para o uso neste relatório.
2. Exceto quando especificado no relatório, presume-se que as informações fornecidas pelo cliente são corretas. A *Capright* Brasil, Ltda não tem nenhuma razão para acreditar que as informações fornecidas contêm qualquer erro material, mas não pode garantir a sua veracidade.
3. As áreas fornecidas pelo cliente não foram aferidas (medidas) in loco. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e reservamo-nos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano nas informações cedidas pelo cliente. Assim, recomendamos ao cliente analisar cuidadosamente todas as premissas, cálculos relevantes, e conclusões de valor dentro de 30 dias após a entrega do relatório, comprometendo-se de notificar à *Capright* Brasil, Ltda caso haja algum erro.
4. Exceto quando especificado no relatório, presume-se como bom título de propriedade aquele sem ônus. Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnica, documental, fiscal, etc) que venham impossibilitar ou interferir com o processo de comercialização. A *Capright* Brasil, Ltda não fez averiguações detalhadas na documentação do imóvel, e a avaliação não tem a finalidade de confirmar o título de propriedade. A *Capright* Brasil, Ltda não se responsabiliza por perdas e danos que venham resultar de comprometimentos documentais, e neste caso recomenda acionar uma empresa qualificada na análise de tais documentos.
5. Não foram realizadas análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
6. Não foram realizadas consultas aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
7. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.

8. Exceto quando especificado no relatório, presume-se que não há no imóvel vestígios arqueológicos, passivos sanitários e passivos ambientais com substâncias tóxicas ou prejudiciais à saúde. A *Capright* Brasil, Ltda não realizou quaisquer estudos ambientais de solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias tóxicas e nocivas, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A presença de substâncias tóxicas como amianto, água contaminada e outros materiais de risco podem afetar o valor do imóvel. A *Capright* Brasil, Ltda não é uma empresa especializada em assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados baseiam-se no pressuposto que não há substâncias deste tipo sobre ou no imóvel. Reservamo-nos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.
9. A *Capright* não poderá assumir qualquer responsabilidade pela existência de patologias de construção do(s) imóvel(is), sejam elas, aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
10. Exceto quando especificado no relatório, presume-se que não houve nenhuma alteração no zoneamento ou legislação que rege a utilização, densidade e uso do imóvel. Informações de planejamento urbano são obtidas verbalmente de autoridades locais responsáveis. Porém se houver necessidade de comprovação, recomendamos que tal sejam obtidas através de empresas especializadas no ramo. Presume-se que o imóvel tem, ou pode obter as devidas licenças e laudos para seu funcionamento.
11. Este relatório foi elaborado para o Cliente, e é destinado somente ao uso do Cliente. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela *Capright* Brasil, Ltda. O Cliente se compromete a não divulgar este relatório ao público ou de utilizá-lo para persuadir terceiros na compra ou venda do imóvel avaliado.
12. Exceto quando especificado, nada contido neste relatório deve ser interpretado de forma a representar uma recomendação da *Capright* Brasil, Ltda, direta ou indireta, de compra ou venda do imóvel ou do(s) valor(es) estabelecidos. O relatório é dirigido ao Cliente, e a *Capright* Brasil, Ltda não deve responsabilidades perante terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho.
13. A *Capright* declara e garante não ter qualquer vínculo, inclusive financeiro, com as decisões imobiliárias sobre o gerenciamento do(s) imóvel(is) avaliado(s).
14. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação, e a *Capright* Brasil, Ltda não assume responsabilidades por mudanças de comportamento do mercado. Projeções podem ser afetadas por circunstâncias além do controle ou conhecimento da *Capright* Brasil, Ltda.

15. *Capright* Brasil, Ltda presume que os leitores deste laudo de avaliação são bem versados nas normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.
16. Ressaltamos que a relação entre a *Capright* e o contratante não afeta a independência e a objetividade deste trabalho. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados à nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa. Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesse que possa influenciar este trabalho.

## ANEXOS

---

### ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO – NBR 14.653-2

---

## ANEXOS

Para a estimativa do Valor de Mercado do Terreno, utilizando o Método Comparativo para compor o valor do terreno, a avaliação é classificada como **Grau II**. De acordo com a NBR 14653-2, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

Tabela 1 - Graus de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores					
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR			
		GRAU III	GRAU II	GRAU I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	x	0,40 a 2,50 *a

### PONTUAÇÃO

**8**      **II**

### FUNDAMENTAÇÃO

**GRAU**      **II**

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios correspondente	no grau II e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

Quanto ao grau de precisão, o laudo deve ser enquadrado conforme tabela abaixo:

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 1.186,50/m <sup>2</sup>
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 1.544,57/m <sup>2</sup>
Amplitude:	R\$ 358,07/m <sup>2</sup>
Razão Amplitude/Média	26,22%
Grau Obtido:	<b>Grau 3</b>

A amplitude do intervalo de confiança do presente trabalho é de 26,22%, portanto é classificado como **"Grau III"** quanto à precisão.

**TRATAMENTO POR FATORES**

---

## ANEXOS

---

### Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico por unidade de área corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

<b>VALOR UNITÁRIO BÁSICO</b>	
Soma:	R\$ 6.827,67 /m <sup>2</sup>
Total de Comparativos:	5
Valor Médio dos Comparativos:	R\$ 1.365,53 /m <sup>2</sup>
<b>Intervalo para Saneamento</b>	
Limite Inferior:	R\$ 955,87 /m <sup>2</sup>
Limite Superior:	R\$ 1.775,19 /m <sup>2</sup>
<b>Média Saneada</b>	
Soma:	R\$ 6.827,67 /m <sup>2</sup>
Total de Comparativos:	5
Valor Médio dos Comparativos:	R\$ 1.365,53 /m <sup>2</sup>

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

## ANEXOS

---

### Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

tc: Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

$\sigma$ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

---

Intervalo de Confiança	
Número de Amostras:	5
# Graus de Liberdade:	4
Tabela t (tc de Student):	1,533
Desvio Padrão:	261,14
Limite Inferior:	R\$ 1.186,50 /m <sup>2</sup>
Limite Superior:	R\$ 1.544,57 /m <sup>2</sup>

---

## ANEXOS

---

### Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

---

#### Campo de Arbítrio

---

##### Intervalo Efetivo

---

Limite Inferior: R\$ 1.012,80 /m<sup>2</sup>

---

Limite Superior: R\$ 1.748,51 /m<sup>2</sup>

---

#### Campo de Arbítrio

---

Limite Inferior: R\$ 1.160,70 /m<sup>2</sup>

---

Limite Superior: R\$ 1.570,36 /m<sup>2</sup>

---

**ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO – NBR 14.653-4**

---

## ANEXOS

Para a definição do Valor de Mercado, utilizamos o “Método da Renda - Fluxo de Caixa Descontado” e neste caso a avaliação é classificada como “Grau II”, conforme as exigências definidas na NBR 14653-4:2002.

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	<b>Análise operacional do empreendimento</b>	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	<b>Análise das séries históricas do empreendimento<sup>1</sup></b>	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	<b>Análise setorial e diagnóstico de mercado</b>	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	<b>Taxas de desconto</b>	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	<b>Escolha do modelo</b>	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	<b>Estrutura básica do fluxo de caixa</b>	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	<b>Cenários fundamentados</b>	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	<b>Análise de sensibilidade</b>	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com identificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	<b>Análise de risco</b>	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

<sup>1</sup> Só para empreendimento em operação.

Atribuindo 1 ponto para os itens em grau 1, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para os itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

<b>(para identificação de valor)</b>			
<b>Graus</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
<b>(para indicadores de viabilidade)</b>			
<b>Graus</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	De 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

## ANEXOS

---

Dentro deste critério, definimos o seguinte grau de fundamentação para o presente laudo:

Item	Atividade	Pontos	Comentários
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	1	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento <sup>1</sup>	0	Não foi fornecida e analisada série histórica do empreendimento
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	3	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta
7.5.1.4	Taxas de desconto	2	Justificada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	3	Probabilístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	3	Completa
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	1	1 cenário
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	0	Não foi realizada a análise de sensibilidade
7.5.1.5.4	Análise de risco	2	Risco justificado
<b>Total</b>		<b>15</b>	<b>Laudo enquadrado em Grau II</b>

## ANEXOS

---

### DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

---



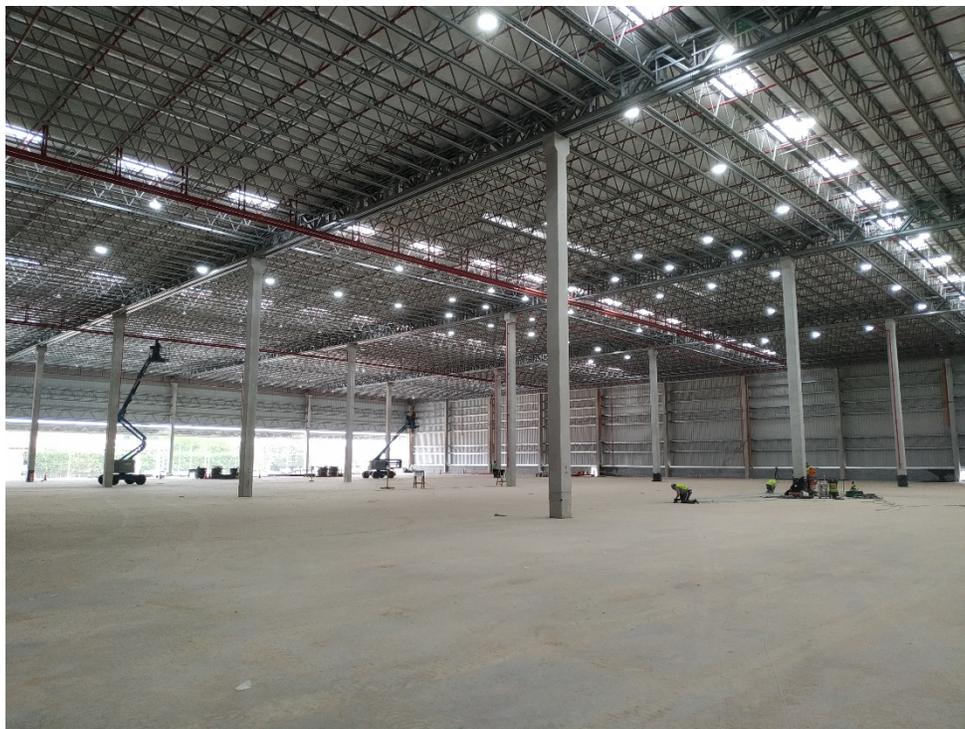
**VISTA DO GALPÃO PRINCIPAL**



**VISTA INTERIOR DO GALPÃO**

## ANEXOS

---



VISTA INTERIOR DO GALPÃO



PRÉDIO ADMINISTRATIVO



**PRÉDIO DE APOIO**



**VISTA LATERAL DO GALPÃO**



**VISTA ENTRADA PRINCIPAL DO GALPÃO**



**PORTARIA**



**VISTA PARA AVENIDA DOS ESTADOS – SENTIDO NORTE**



**VISTA PARA AVENIDA DOS ESTADOS – SENTIDO SUL**



**FACHADA PRINCIPAL DO GALPÃO**



**ÁREA DE PÁTIO**

## ANEXOS

---

### QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL

---

---

**ANA C. RIBEIRO, MRICS**  
**MANAGING DIRECTOR**

---



Ana Ribeiro, Managing Director, comanda as áreas de pesquisa de Mercado, desenvolvimento de negócios e análise e implantação de empreendimentos no Brasil.

Desde que começou a trabalhar na Capright em 2010, Ana já desenvolveu inúmeros trabalhos de avaliação, “due diligence” e serviços especializados de consultoria envolvendo empreendimentos nos grandes mercados imobiliários brasileiros.

Ana iniciou sua carreira na Mesirow Financial, uma empresa financeira diversificada, com atuação em Chicago. Na Mesirow, Ana ocupou o cargo de coordenadora na equipe de gestão de riscos de seguros. Anteriormente, Ana trabalhou na Coface North America lidando com seguros de recebíveis para empresas americanas.

Ana nasceu em Belo Horizonte, no Brasil e é fluente em português e inglês.

**EDUCAÇÃO:**

**Lake Forest College**  
**Lake Forest, Illinois**  
➤ Relações Internacionais

**ENTIDADES  
PROFISSIONAIS:**

**Appraisal Institute**  
➤ Membro

**Royal Institution of Chartered Surveyors**  
➤ Membro (MRICS)

**MARCO A. RIBEIRO**  
**ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES**



Marco Ribeiro, engenheiro de avaliações, atualmente auxilia a equipe senior em projeto de avaliações, análise financeira e pesquisa de mercado no Brasil.

Antes de se juntar à *Capright*, Marco Ribeiro atuou como estagiário na MRV Engenharia, onde auxiliava nas rotinas diárias e no gerenciamento de projetos de construção em Belo Horizonte.

Marco Ribeiro nasceu em Belo Horizonte, Brasil e é fluente em inglês e português.

**EDUCAÇÃO:**

***Centro Universitário UNA – Instituto Politécnico  
Belo Horizonte, Brasil***

- Bacharelado – Engenharia Civil

***Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais  
Belo Horizonte, Brasil***

- Pós Graduação – Avaliação de Impacto Ambiental

***Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais  
Belo Horizonte, Brasil***

- Bacharelado – Turismo

***Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Ibape)  
São Paulo, Brasil***

- Curso de Avaliação de Imóveis Urbanos

***Inspere – Educação Executiva  
São Paulo, Brasil***

- Curso de Investimentos no Mercado Imobiliário

**ENTIDADES  
PROFISSIONAIS:**

***Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA)***

- Membro (Engenheiro Civil)

**DANIEL MOURÃO, MRICS**  
**SENIOR REAL ESTATE**



Daniel Mourão, engenheiro de avaliações, atualmente auxilia a equipe sênior em projeto de avaliações, análise financeira e pesquisa de mercado no Brasil.

Antes de se juntar à Capright, Daniel Mourão fez parte da equipe de avaliação da Colliers International, onde trabalhou por 10 anos. Tinha como objetivo facilitar e auxiliar os clientes em tomadas de decisões como compra e venda de empreendimentos, desmobilização de ativos, gestão de portfólios, gestão de fundos imobiliários e estudos de vocações. Além disso, possui um amplo portfólio pessoal de avaliações (escritórios, indústrias, faculdades, hospitais, hotéis, varejos, terrenos, mansões, condomínios residenciais, pontos comerciais, aeroportos, portos, estudos de viabilidade técnica e financeira, entre outros); Avaliação dos principais fundos de investimentos imobiliários brasileiros listados na CVM; Acompanhamento periódico das variações de preços (venda e locação) e taxas de mercado (cap rate) das principais cidades brasileiras; Prospecção de novos negócios e estreitamento das relações comerciais com os *stakeholders*.

Daniel Mourão nasceu em São Paulo, Brasil e é fluente em português, inglês e proativo em espanhol.

**EDUCAÇÃO:**

***Fundação Dom Cabral***  
***São Paulo, Brasil***

- Pós Graduação – Gestão de Negócios/Projetos

***Universidade Nove de Julho***  
***São Paulo, Brasil***

- Graduação – Engenharia Civil

***Escola Técnica Estadual de São Paulo***  
***São Paulo, Brasil***

- Técnico – Edificações

***Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Ibape)***  
***São Paulo, Brasil***

- Curso de Avaliação de Imóveis Urbanos

***Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)***  
***São Paulo, Brasil***

- Avaliação de Propriedades Comerciais

**ENTIDADES**  
**PROFISSIONAIS:**

***Member of Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)***

- Membro (MRICS)

***Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA)***

- Membro (Engenheiro Civil)