

**Imóvel Comercial – Decathlon Morumbi**

## **RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO**

**ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FII**

Avenida Duquesa de Goiás, 381 - Real Parque  
São Paulo / SP

NKF Job N° 006-2020-112

Preparado para:

**ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA**

Preparado por:

**Newmark Knight Frank**

Valuation & Advisory

Av. Doutor Cardoso de Melo, 1460, cj 71

Vila Olímpia, São Paulo/SP





**Imóvel Comercial – Decathlon Morumbi**  
**Avenida Duquesa de Goiás, 381 - Real Parque**  
**São Paulo / SP**

# Relatório de Avaliação

São Paulo, 24 de setembro de 2020

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

RE: Avaliação de imóvel comercial localizado na Avenida Duquesa de Goiás, 381 - Real Parque, São Paulo / SP.

NKF Job No.: 006-2020-112

À Alianza,

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

O objeto desta avaliação é o imóvel comercial, ocupado atualmente pela empresa Decathlon, com área construída de 8.764,72m<sup>2</sup>, área de expansão 19.735 m<sup>2</sup> e área de terreno de 14.978,00 m<sup>2</sup>.

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

<b>Conclusão de Valor</b>			
Premissa da Avaliação	Finalidade	Data da Avaliação	Conclusão de Valor
Valor de Mercado - Existente	Compra/Venda	24/09/2020	R\$33.786.962,00
Valor de Mercado - Expansão	Compra/Venda	24/09/2020	R\$42.630.456,00
<b>Valor de Mercado</b>	<b>Compra/Venda</b>	<b>24/09/2020</b>	<b>R\$ 76.418.000,00</b>

#### Premissa Extraordinárias e Condições Hipotéticas

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

- Para este trabalho foi considerado um cenário de valor para investimento chamado de “Sale & Lease Back”, que leva em consideração um formato de transação baseada em um acordo entre vendedor e comprador – conhecido como “Sale & Lease Back”, onde o vendedor do imóvel, após a venda, permanece no imóvel como inquilino, pagando um aluguel proporcional ao retorno que o comprador esperará pela compra do ativo. Nesta situação, conforme formato contratual previsto para este tipo de operação – contratos atípicos - os riscos de abandono do imóvel reduzem consideravelmente e as influências externas do mercado não tem o peso que teriam na análise normal de mercado. Essas condições refletem principalmente no valor de locação, taxas de Desconto e Capitalização, pois são mais correlatas ao apetite do investidor e a capacidade financeira do futuro inquilino em honrar o contrato de locação, do que ao que o mercado local precifica.

Para identificar os valores de locação para composição dos fluxos de caixa dos estudos, utilizamos a Capitalização da Renda do Custo de Reposição da propriedade, devido a sua especificidade.

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

- Nenhuma condição hipotética foi considerada

## Considerações iniciais e Premissas

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

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

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

### **Relatório Final**

P/

Joana M. Silva,  
MRICS, Affiliate, Appraisal Institute



# Sumário Executivo

<b>PARTE I</b>			
Nome da Propriedade	Decathlon Morumbi		
Endereço	Avenida Duquesa de Goiás, 381 - Real Parque		
Cidade / UF	São Paulo/SP		
Tipo de Propriedade	Comercial		
Proprietário	Green Real Estate Empreendimentos Imobiliários Ltda.		
Registro do IPTU	300.052.0009-9		
Matrícula	62.320		
Área de Terreno (m²)	14.977,50	m²	
Número de Unidades	1,00	unid.	
Área Construída Existente	8.764,72	m²	
Área Construída Expansão	19.735,28	m²	
Área Total	28.500,00	m²	
Área dos Cálculo	28.500,00	m²	
Data da Construção	2.014		
Zoneamento	OUC Água Espreada - Setor Marginal Pinheiros		
Coefficiente Máximo de Construção	100%		
Taxa de Ocupação	50%		
Gabarito de Altura	Sem limite		
Uso Permitido	Residencial, comercial		
Uso do Imóvel	Comercial		
Data do Relatório	17/09/2020		
Finalidade da Avaliação	Valor de mercado para compra/venda		
Indicadores de Valor de Mercado para Compra/Venda			
Capitalização da Renda Existente (Fluxo de Caixa)	33.786.962,00	R\$	3.854,88 (R\$/m²)
Capitalização da Renda Expansão (Fluxo de Caixa)	42.630.456,00		2.160,11 (R\$/m²)
<b>Conclusão de Valor de Mercado (R\$)</b>	<b>76.418.000,00</b>	<b>R\$</b>	<b>2.681,33 (R\$/m²)</b>
<b>Conclusão de Valor Cenário Sale &amp; Lease Back (R\$)</b>	<b>76.418.000,00</b>		
Indicadores de Valor de Mercado para Locação			
Capitalização da Renda (Atraves do Evolutivo)	798.890,63	R\$/mês	28,03 (R\$/m²/mês)
<b>Conclusão de Valor de Mercado (R\$/mês)</b>	<b>798.900,00</b>		<b>28,03 (R\$/m²/mês)</b>

<b>PARTE II</b>			
<b>Metodologia</b>			
<b>Venda</b>			
Evolutivo			
1.468,15	Custo Unitário de Construção		
1,69	Padrão Construtivo		
2.481,17	Custo Unitário no Padrão		
0,88	Depreciação		
2.183,43	Custo Unitário Depreciado		
0,90	Fator de Comercialização		
76.683.000,00	Valor Indicado ("as is")		
Involutivo			
721.976.536,24	Receita Estimada - VGV		
635.339.351,89	Receita Líquida		
333.384.454,85	Custo Raso de Construção (custo raso / m² x A. Equivalente)		
518.409.664,76	Total de Custos		
116.929.687,13	Valor Residual		
100,00%	Lucro esperado (% sobre o custo do terreno)		
57.318.000,00	Valor do Terreno		
40.605.516,25	Valor Indicado ("as is")		
<b>Locação</b>			
Capitalização da Renda			
Evolutivo	Base da Capitalização		
76.693.500,00	Valor de Venda		
12,5%	Taxa de Capitalização		
28,03	Unitário de Locação		
798.890,63	Valor Indicado ("as is")		

<b>Premissas do Fluxo de Caixa</b>			
<b>Nome do Empreendimento</b>	<b>Decathlon Morumbi</b>		
Endereço	Avenida Duquesa de Goiás, 381 - Real Parque		
Tipo / descrição do	Comercial		
<b>Fluxo de caixa</b>		<b>Valor de Mercado</b>	
Início do fluxo de caixa		dez, 2020	dez, 2020
Período de análise	anos	10 anos 0 meses	10 anos 0 meses
Fim do fluxo de caixa		nov-2030	nov-2030
Ocupação do imóvel - contratos	%	100%	0%
Vacância contratos	%	0%	100%
Inadimplência	%	0,00%	0,00%
Taxa de desconto	%	9,50%	9,50%
Cap rate	%	8,50%	8,50%
Inflação	%	0%	0%
Vacância estabilizada	%	0%	100%
Comissão na perpetuidade	%	2,50%	2,5%
<b>Contratos vigentes</b>			
Locatário		Comercial	Comercial
Tipo de contrato		Existente	Especulativo (Expansão)
Data de início do contrato		01/12/2020	01/06/2022
Data de fim do contrato		30/11/2050	31/05/2027
Duração	anos	30	5
Área Construída	m <sup>2</sup>	8.764,72	19.735,28
Valor de locação	BRL mês	257.000,00	553.204,57
Valor unitário de locação	BRL/m <sup>2</sup> mês	29,32	28,03
Carência	meses	N/a	3,00 meses
<b>Despesas</b>			
Condomínio	BRL/m <sup>2</sup> mês	n/a	n/a
IPTU	BRL	7,07	7,07
FRA	% da Receita	2,0%	2,0%
<b>Outras receitas</b>			
Outras receitas	BRL	0,00	0,00
<b>Crescimento</b>			
Data de início		n/a	n/a
Receita	% ao ano	0,00%	0,00%
Despesas	% ao ano	n/a	0,00%
<b>Novo Locatário (Espaços vagos)</b>			
Período de Contrato	anos	5 anos	5 anos
Velocidade de absorção	meses	12,00 meses	12,00 meses
Vacância	meses	12,00 meses	12,00 meses
Carência	meses	3,00 meses	3,00 meses
Comissão de locação	meses	1,00	1,00
<b>Renovação de contratos</b>			
Probabilidade de renovação	%	80,00%	80,00%
Valor de locação	BRL mês	254.737,21	553.204,57
Valor unitário de locação	BRL/m <sup>2</sup> mês	29,06	28,03
Comissão de locação	meses	1,00	1,00

<b>Índice</b>			
<b>Relatório de Avaliação</b>	<b>1</b>		
Considerações iniciais e Premissas	2	Riscos Ambientais	22
<b>Sumário Executivo</b>	<b>4</b>	Instabilidade do Solo	22
Índice	6	Vias, Acessos e Largura	23
<b>Introdução</b>	<b>7</b>	Melhoramentos públicos	23
Identificação do Objeto da Avaliação	7	Zoneamento	24
Histórico do imóvel	7	Outros Regulamentos de Uso do Solo	25
Finalidade da Avaliação	8	Regulamento de Zoneamento Inclusorio	25
Escopo da Avaliação	8	Servidão, Invasões e Restrições	25
Metodologias de Avaliação	9	Conclusão da Análise da Localização	25
Cenário Político-Econômico	10	Descrição e Análise das Construções	26
Varejo	11	Geral	26
Indústria	12	Quadro de Áreas	27
<b>Mercado Imobiliário</b>	<b>12</b>	Análise das Construções	27
MERCADO DE ESCRITÓRIOS	14	Conclusão sobre a Construções	27
SÃO PAULO	14	Documentação	30
Situação Geral	14	Avaliação	32
RIO DE JANEIRO	16	Custo de Reposição – Evolutivo	34
Situação Geral	16	<b>Determinação do Valor de Terreno</b>	<b>34</b>
Absorção Líquida e Preços	16	<b>através do Método Involutivo</b>	<b>34</b>
Taxa de Vacância	17	<b>Determinação do Valor de Construção</b>	<b>36</b>
Novo Estoque e Estoque Futuro	17	<b>através do método evolutivo</b>	<b>36</b>
Valores de Locação	17	Capitalização da Renda – Direto – Valor de	
MERCADO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO	18	Locação	38
SÃO PAULO	18	Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa	
RIO DE JANEIRO	19	da Área Existente	39
Análise da Propriedade	21	Resultados	41
Descrição do Terreno e Análises	21	Sensibilidade	41
Localização	21	Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa	
Área de Terreno	22	da Área de Expansão	42
Formato e Dimensões	22	Resultados	44
Topografia	22	Sensibilidade	44
Drenagem	22	Conclusão de Valores	45
Risco de Inundação	22	<b>Premissas e Disclaimers</b>	<b>46</b>



# Introdução

## Identificação do Objeto da Avaliação

O objeto desta avaliação é o imóvel comercial, ocupado atualmente pela empresa Decathlon, com área construída de 8.764,72m<sup>2</sup>, área de expansão 19.735 m<sup>2</sup> e área de terreno de 14.978,00 m<sup>2</sup>.

## Histórico do imóvel

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

## Objetivo da Avaliação

O objetivo esta avaliação é determinar o valor de mercado da propriedade objeto, na data desta avaliação, 24 de setembro de 2020. A data deste relatório é de 24 de setembro de 2020.

## Definição de Valor de Mercado

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

### Definição de Valor de Mercado

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

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

## Finalidade da Avaliação

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

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

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

## Escopo da Avaliação

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

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

## Extensão para a qual a propriedade é identificada

A localização da propriedade foi possível através das seguintes fontes:

- ❖ Informações do cliente

## Tipo e extensão dos dados pesquisados

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

### Tipo e extensão da análise aplicada

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

### Metodologias de Avaliação

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

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

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

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

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

## Cenário Político-Econômico

A pandemia da Covid-19 trouxe significativa desaceleração no crescimento econômico mundial, de permanência e magnitude ainda incertos. As medidas de isolamento da população, adotadas para reduzir o ritmo de disseminação da doença, trouxeram importante redução da demanda na maioria dos setores. A descontinuidade das atividades, a redução/suspensão de postos de trabalho e a incerteza quanto à evolução da pandemia provocaram expressiva retração no consumo de bens e serviços e queda na confiança de consumidores e investidores em todo o mundo. O setor de serviços, que tem alta participação no PIB dos países, foi atingido com a queda das atividades relacionadas ao transporte, turismo, entretenimento e lazer. Apesar das medidas de estímulos fiscal e monetário pelas principais economias mundiais e de certa moderação na volatilidade dos ativos financeiros, para as economias emergentes o momento é desafiador. No Brasil, o PIB recuou 1,5% no 1º trimestre do ano em relação ao anterior, a maior queda desde 2015, em reflexo dos efeitos iniciais da pandemia. Do ponto de vista da oferta, o resultado se deu pelas quedas no valor adicionado da indústria (-1,4%), serviços (-1,6%) e pequeno crescimento na agropecuária (0,6%). No setor industrial, observamos queda na indústria de transformação (-1,4%) e na construção (-2,4%). A indústria extrativa apresentou o maior recuo no período (-3,2%), em função da retração na produção de minério de ferro, movimento não relacionado com a pandemia. No setor de serviços, o impacto da pandemia foi sentido nos recuos registrados nas atividades do comércio (-0,8%), transporte, armazenagem e correio (-2,4%) e em outros serviços (-4,6%), sobretudo as atividades afetadas pelas restrições de mobilidade, como serviços de alimentação, hotelaria e serviços pessoais. Do lado da demanda, a pandemia afetou significativamente o consumo das famílias, que vinha em crescimento consecutivo e recuou 2,0% no trimestre, maior retração trimestral desde a crise elétrica em 2001, quando a redução foi de 3,1%. Tendo em vista o cenário atual, a projeção para a variação do PIB em 2020, conforme Relatório de Inflação do Banco Central de junho, passou para retração de 6,4%. A taxa básica de juros foi reduzida em 0,75 ponto percentual para 2,25% a.a., a nova mínima histórica. As expectativas de inflação para 2020, segundo o Boletim Focus, está em torno de 1,6% e o dólar em R\$ 4,90.

O processo de normalização ainda traz dúvidas, uma vez que há riscos de novas ondas de contaminação, além do fato de que as pesquisas relacionadas à vacina não são conclusivas até o momento, elevando, portanto, o nível de incerteza a respeito do ritmo de recuperação da economia ao longo do 2º semestre do ano.

## Varejo

De acordo com as informações recentes do portal da Fecomercio de SP, considerando a probabilidade de melhora na economia com a retomada gradual do comércio, o Índice de Confiança do Consumidor (ICC) avançou 2,4% no mesmo período – de 100,4 pontos, em junho, para 102,8 pontos, em julho. Dos itens que compõem o ICC, o Índice das Condições Econômicas Atuais sofreu baixa de 4,5%. Em contrapartida, o Índice de Expectativas do Consumidor aumentou 5%.

A compra de veículos, que é outro indicador sensível à variação da confiança, também queda significativa. Segundo dados do Fenabrave, o volume de emplacamentos de automóveis novos aumentou 31,79% comparando-se o volume registrado em julho em relação a junho. Em termos anuais houve queda de 31% em relação a julho de 2019.

O índice que mede o fluxo de pessoas em shoppings no Brasil, Iflux, caiu 0,4% a partir do 1º dia de março até o 15º dia do mês, comparando ao mesmo período do ano passado. Em março de 2019, o fluxo de pessoas já havia sido negativo, com queda de 0,8% em relação a mar/18, diante do fraco movimento em shoppings no feriado do Carnaval, que ocorreu no início do mês naquele ano. Assim, em 2020, mesmo com uma base de comparação mais fraca, a piora do movimento nos shoppings na 1ª quinzena de março refletiu os primeiros efeitos da paralisação para a contenção da covid-19, mesmo antes do fechamento obrigatório. Até então, não foi possível atualizar este índice, tendo em vista o longo período em que os empreendimentos estiveram fechados para evitar a disseminação da Covid-19.

Para o comércio varejista, além do próprio fechamento obrigatório dos shoppings centers, que prejudica o desempenho das vendas os efeitos mais severos da crise sobre o mercado de trabalho, com perspectiva de aumento no desemprego e queda nos rendimentos reais, piora nas condições de crédito e perda de confiança dos consumidores, limita a recuperação do setor mesmo após o fim do isolamento social.

Analisando o nível de emprego, de acordo com dados do Caged, o emprego celetista no Brasil apresentou retração em junho de 2020, registrando saldo negativo de -10.984 postos de trabalho. Esse resultado decorreu de 895.460 admissões e de 906.444 desligamentos. No acumulado do ano de 2020, foi registrado saldo de -1.198.363 empregos, decorrente de 6.718.276 admissões e de 7.916.639 desligamentos (com ajustes até junho de 2020). O saldo do nível de emprego foi negativo em três dos cinco Grupos de Atividades Econômicas: Serviços (-44.891), distribuído principalmente nas atividades de alojamento e alimentação (-35.340 postos); Comércio; reparação de veículos automotores e motocicletas (-16.646 postos) e Indústria geral (-3.545 postos), concentrados na Indústria de Transformação (-2.510 postos). Registraram saldo positivo o grupo de Construção (+17.270 postos) e Agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura (+36.836 postos).

## Indústria

Os últimos relatórios de Sondagem da Indústria e da Indústria da Construção produzidos pela CNI, em maio e junho de 2020, revelam que apesar da acentuada queda da atividade industrial em abril, o pior resultado da história recente, em maio, o faturamento real, horas trabalhadas na produção e utilização da capacidade instalada, cresceram. Nesse período, as altas refletiram a retomada da atividade industrial, após as paralisações ocorridas em março e em abril devido à intensificação das medidas de distanciamento social. Entretanto, o faturamento real segue 18,2% abaixo do registrado em fevereiro e horas trabalhadas na produção também caíram 15,8% na mesma comparação. A Utilização da Capacidade Instalada (UCI), ainda que a ociosidade seja alta, seguiu abaixo dos 70%, e aumentou 7 pontos percentuais de maio para junho, atingindo 62%.

O emprego manteve-se em queda em relação ao mês anterior (pelo 4º mês consecutivo), massa salarial e o rendimento médio pago aos trabalhadores da indústria também caíram pelo segundo mês consecutivo.

Ainda de acordo com a pesquisa, os principais problemas enfrentados no 2º trimestre de 2020 foram, em primeiro lugar, a redução da demanda interna (38,3% dos empresários pesquisados), a elevada carga tributária (32%) e a falta ou alto custo da matéria-prima (23,8%).

## Mercado Imobiliário

Segundo o último relatório de julho, que apresenta informações compartilhadas por empresas associadas à Abrainc – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, os lançamentos somaram 1.703 unidades em maio, contribuindo para um total de 16.181 imóveis lançados no trimestre móvel (março-abril-maio) e 106.263, nos últimos 12 meses – o que representa um aumento de 4,6% face ao registrado nos 12 meses anteriores). Já as vendas de imóveis novos somaram 10.085 unidades em maio, totalizando 29.847 unidades no último trimestre móvel e 118.060 nos últimos 12 meses (alta de 2,7%).

Comparando-se o último trimestre com o mesmo período de 2019, é possível notar que os maiores impactos foram identificados no volume de lançamentos, que recuaram 31,9%, e no número de imóveis entregues, com queda de 22,3%. Por outro lado, alguns indicadores consolidados foram menos afetados na mesma base de comparação, como no caso das vendas de imóveis novos, que acumulam uma variação negativa de apenas 1,2%, e o número de unidades distratadas, que declinaram 0,5% no período. O avanço e os impactos da pandemia nesses três últimos meses se distribuíram de forma heterogênea entre as regiões e os segmentos da incorporação, afetando de forma mais intensa o desenvolvimento de atividades imobiliárias que dependem da dinâmica e circulação de pessoas dos grandes centros urbanos. No caso dos empreendimentos do segmento de Médio e Alto Padrão (MAP), segmento mais comprometido nos primeiros três meses do avanço da pandemia, o último trimestre móvel foi marcado por uma queda expressiva de 46,7% nos lançamentos, acompanhada por um recuo importante de 39,3% no número de unidades comercializadas. Os empreendimentos relacionados ao programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), por outro lado, embora tenham registrado queda relevante no volume lançado (-27,0%), encerraram esse mesmo período com aumento de 19,5% nas vendas. Tendo em vista a participação majoritária do segmento MCMV no volume de lançamentos e vendas da incorporação no último trimestre (78,4%, nos dois cálculos), foi possível compensar a queda registrada no segmento MAP foi



amenizada nos indicadores agregados. Com o processo de interiorização da doença em junho e julho, aliado às diferentes fases e estratégias de reabertura nas diferentes regiões e praças, a expectativa é que o processo de recuperação e normalização das atividades da incorporação também seja heterogêneo, relacionando elementos de incerteza e fragilidade do quadro econômico atual.

Com relação ao mercado comercial, o Índice Fipe-Zap, os preços médios de venda e de locação de imóveis comerciais encerraram junho em estabilidade (respectivamente, -0,04% e -0,02%). Comparativamente, o comportamento dos índices calculados para salas e conjuntos comerciais de até 200m<sup>2</sup> ficou abaixo da variação do IPCA/IBGE (+0,26%). Entre as cidades monitoradas pelo Índice FipeZap Comercial, destacaram-se as altas no preço médio de venda em:

Dentre as 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap Comercial, apenas 3 apresentaram variação do preço de venda no campo positivo: São Paulo (+0,42%), Campinas (+0,03%) e Niterói (+0,01%).

As maiores quedas no preço de venda foram: as quedas mais expressivas foram observadas em: Brasília (-1,60%), Florianópolis (-0,57%), Rio de Janeiro (-0,42%).

Entre os imóveis para locação, os avanços foram registrados em 4 das 10 cidades: Niterói (+1,00%), Belo Horizonte (+0,32%), Campinas (+0,24%) e São Paulo (+0,12%) e as quedas foram em Salvador (-0,36%), Florianópolis (-0,34%) e Rio de Janeiro (-0,31%).

Nos últimos 12 meses, o preço médio de venda de imóveis comerciais acumula queda nominal de -2,27%, enquanto o preço médio de locação comercial apresentou variação de -0,57%. Para fins de comparação, a inflação acumulada nos últimos 12 meses superou as variações registradas pelo Índice FipeZap: +2,13%, segundo o IPCA/IBGE, e +7,31%, de acordo com IGP-M/FGV. A queda nominal no preço médio de venda de imóveis comerciais foi influenciada, nos últimos 12 meses por Porto Alegre (-5,18%), Rio de Janeiro (-4,24%) e Belo Horizonte (-3,11%), superando – na média – os avanços captados em Salvador (+2,97%), Florianópolis (+1,05%) e Brasília (+0,71%).

Em termos de preços, em junho de 2020, o valor médio do m<sup>2</sup> de imóveis comerciais nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZap foi de R\$ 8.478/m<sup>2</sup> no caso de imóveis comerciais colocados à venda, e de R\$ 37,48/ m<sup>2</sup>, entre aqueles destinados para locação. Entre todas as 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap Comercial, São Paulo se destacou com o maior valor médio tanto para venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m<sup>2</sup> (R\$ 9.597/ m<sup>2</sup>), quanto para o aluguel do mesmo tipo de imóvel (R\$ 43,70/ m<sup>2</sup>).

Com ligeiro avanço em 2020, o retorno médio do aluguel comercial (anualizado) foi estimado em 5,46% ao ano em junho, superando a rentabilidade do aluguel de imóveis residenciais (4,85% ao ano), bem como o retorno médio real de aplicações financeiras de referência no período.

No Rio de Janeiro, os preços médios de venda e de locação comercial foram R\$ 9.457/m<sup>2</sup> e R\$ 39,43/m<sup>2</sup>, respectivamente.

Com relação ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FII), o relatório de junho de 2020 da B3 mostra que o IFix, que monitora o desempenho desse mercado, valorizou-se 6,8% nos últimos 12 meses (vs. 21,74% no relatório do 1º trimestre).

O volume acumulado de ofertas públicas no ano até maio foi de R\$11 bilhões, foram registrados 493 fundos registrados (vs. 556 em março/2020), sendo 265 os negociados em bolsa (vs. 236 em março), perfazendo um Patrimônio Líquido de R\$ 98 bilhões (R\$ 157,02 bilhões em março).

## MERCADO DE ESCRITÓRIOS

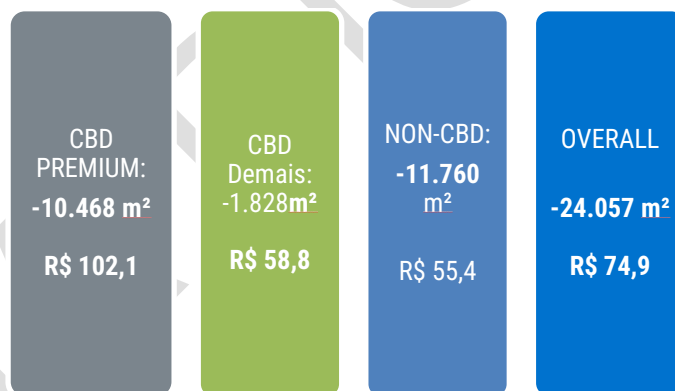
### SÃO PAULO

#### Situação Geral

O mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo fechou o 2º trimestre de 2020 com redução no volume de espaços ocupados. A devolução superou novas locações em praticamente todas as regiões do mercado de escritórios e, juntamente com o novo estoque entregue e ainda não ocupado, resultou em aumento da taxa de vacância para 16,4% (vs.15% no 1T).

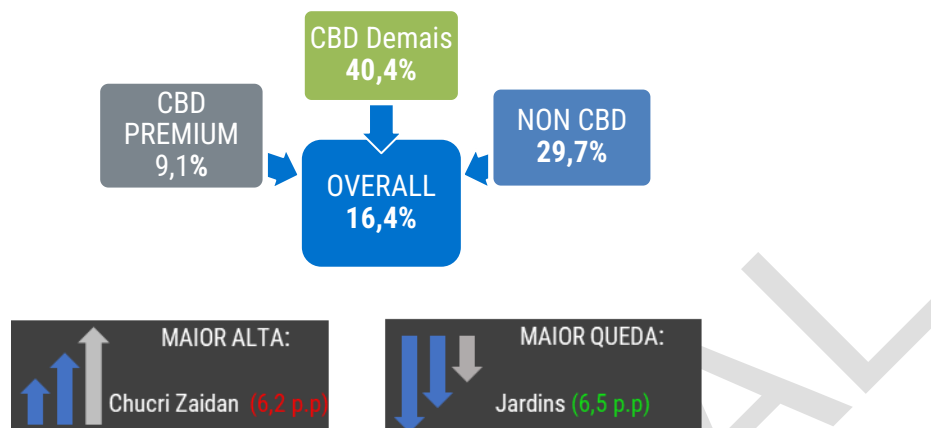
#### Absorção Líquida e Preços Pedidos de Locação

A absorção líquida trimestral, um dos principais indicadores da demanda, fechou em -24 mil m<sup>2</sup> e no acumulado do ano, segue positivo em 21,7 mil m<sup>2</sup>. A devolução superou novas locações em praticamente todas as regiões do mercado de escritórios, exceto Jardins, Faria Lima, Chác. Sto. Antônio e Berrini. A absorção bruta no trimestre foi de 35 mil m<sup>2</sup>. Empresas do setor financeiro e saúde tiveram relevância nas transações de locação no trimestre. Dos 59 mil m<sup>2</sup> devolvidos, a maior participação foi do setor de serviços (26%), tecnologia (20%) e industrial (14%). O preço pedido médio de locação fechou em R\$ 74,9/m<sup>2</sup>/mês considerando todas as regiões pesquisadas.



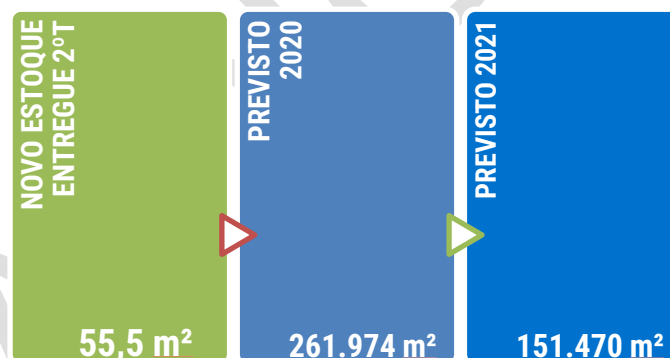
#### Taxa de Vacância

Praticamente todas as regiões pesquisadas apresentaram elevação na taxa de vacância em comparação com o 1º trimestre do ano, passando de 15% para 16,4%. Apesar da alta, o indicador ainda é inferior ao mesmo período de 2019, quando a vacância estava em 20,1%. Nas regiões centralizadas (CBD), a taxa de vacância que estava em 12,3% fechou em 13,8%, resultante tanto da devolução de espaços, como também do novo estoque entregue e ainda não ocupado. Nas principais regiões, as chamadas CBD Premium compostas pela Paulista, Jardins, Pinheiros, Faria Lima, Itaim, JK, Berrini, Chucru Zaidan e Vila Olímpia, a vacância está em 9,1%. Há 12 meses, este percentual era de 13,9%.



### Novo Estoque e Estoque Futuro

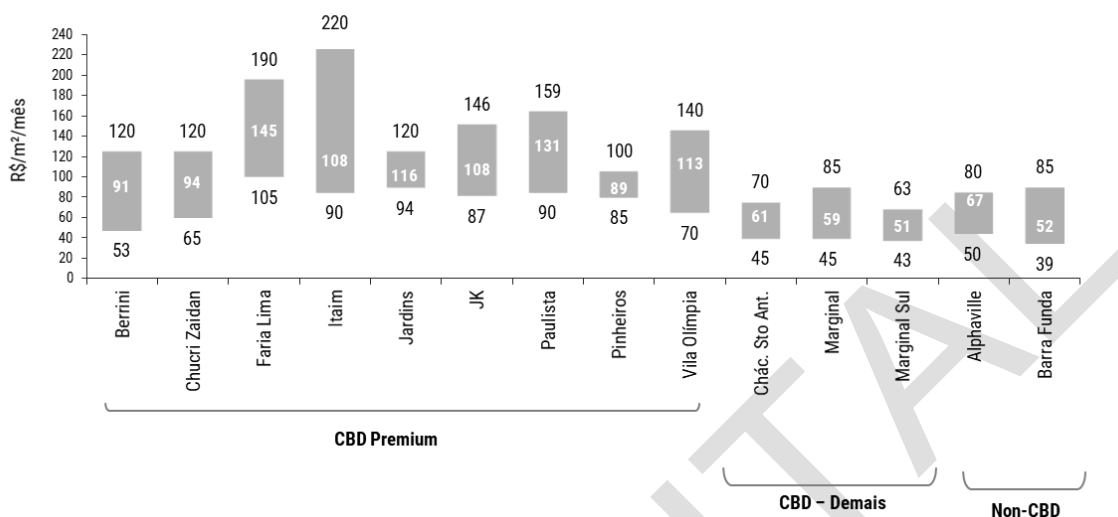
Embora 2019 tenha sido o ano de menor volume de novo estoque entregue desde 2010, tudo indica que neste ano este indicador ultrapasse muito a média histórica de cerca de 200 mil m<sup>2</sup>, uma vez que além dos 55,5 mil m<sup>2</sup> entregues neste trimestre, há mais 261,9 mil m<sup>2</sup> previstos para 2020. O novo estoque previsto pode impactar sobretudo as regiões que hoje já apresentam alto o volume de área vaga, como é o caso de Alphaville, Chácara Santo Antônio e Chucrí Zaidan – elevando o risco de super oferta.



### Valores de Locação

O preço pedido médio de locação em São Paulo e Alphaville fechou o trimestre em R\$ 74,9/m<sup>2</sup>/mês. Nas regiões centralizadas (CBD – central business district) o preço está em R\$83,5/m<sup>2</sup>/mês e ao isolarmos as localizações *premium*, ou seja, as que contemplam os edifícios mais modernos e valorizados do mercado, o preço pedido médio salta para R\$ 102,1/m<sup>2</sup>/mês.

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



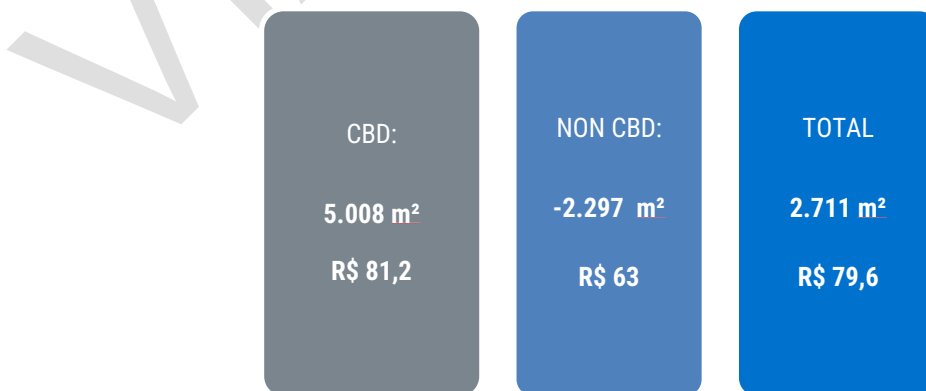
## RIO DE JANEIRO

### Situação Geral

Diferente do trimestre anterior, o 2º trimestre foi marcado por um ligeiro aquecimento das negociações no Rio de Janeiro, e o indicador de absorção líquida trimestral encerrou junho em 2,7 mil m².

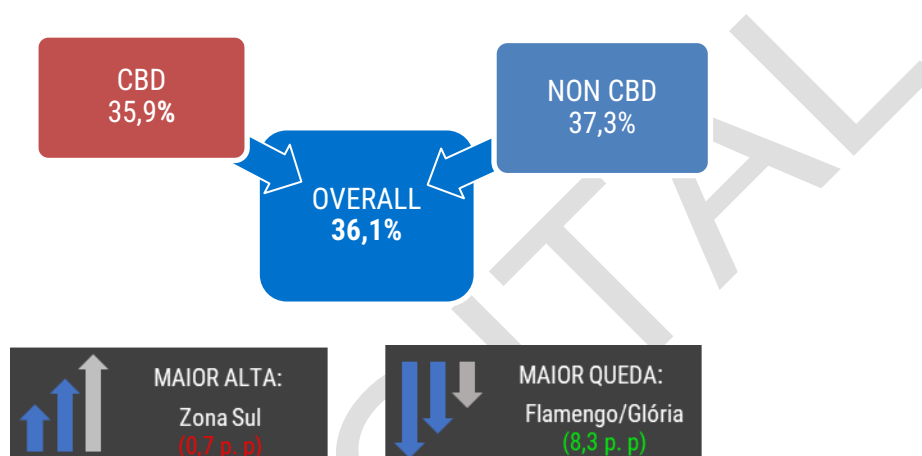
### Absorção Líquida e Preços

Passados 3 meses do saldo negativo na absorção líquida, o 2º trimestre deste ano foi de recuperação. A região do Flamengo, Cidade Nova e Porto Maravilha registraram absorções positivas, enquanto o Centro, Barra da Tijuca e Zona Sul registraram devolução de espaços mais significativas, resultando em uma absorção líquida de 2,7 mil m². Apesar de positivo, este volume não foi suficiente ainda para reverter o saldo negativo do trimestre passado, somando uma absorção líquida acumulada de -10,2 mil m². O preço pedido médio de locação apresentou queda de 5,2% na comparação com o 2º trimestre de 2019, fechando no patamar de R\$ 79,6/m²/mês.



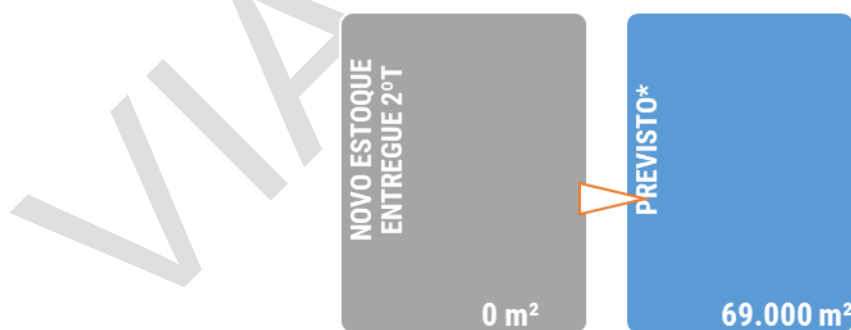
### Taxa de Vacância

A taxa de vacância deixou de cair neste trimestre, fechando em uma média de 36,1% (vs. 36,2% no 1T). O significativo volume de negociações observadas nos últimos meses deve se converter em novas ocupações, resultando em uma possível queda na vacância. Se desconsiderarmos os espaços recentemente comercializados, mas não ocupados, a disponibilidade na cidade cai para 34,3%. A região de maior volume de espaços vagos é o Centro, a Barra da Tijuca e Cidade Nova.



### Novo Estoque e Estoque Futuro

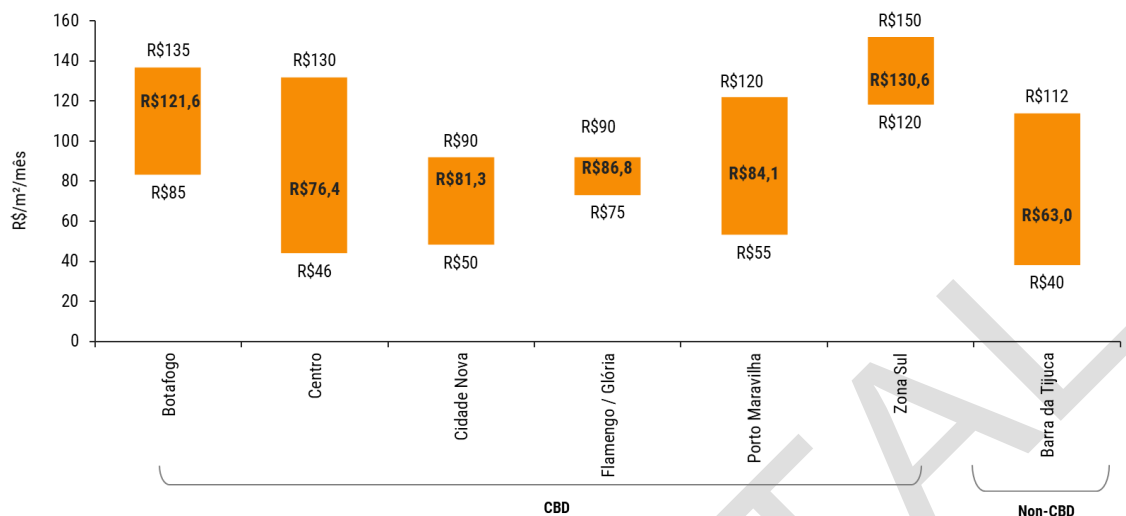
A região de maior volume de edifícios em construção atualmente fica no Porto Maravilha e 50% deste volume será ocupado pelo Banco Central em seu novo Edifício-Sede. Os edifícios atualmente em construção somam 69 mil m<sup>2</sup>, com previsão de entrega incerta, devido à lenta velocidade ou até a paralisação de algumas obras. Com relação aos empreendimentos em fase de projeto, o volume previsto aumenta significativamente e pode atingir cerca de 300 mil m<sup>2</sup>, mas não há data para início de obras até o momento.



\*obras foram iniciadas, sem data prevista para entrega.

### Valores de Locação

O preço pedido médio de locação apresentou queda anual de 5,2%, fechando no patamar de R\$ 79,6/m<sup>2</sup>/mês.



## MERCADO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO

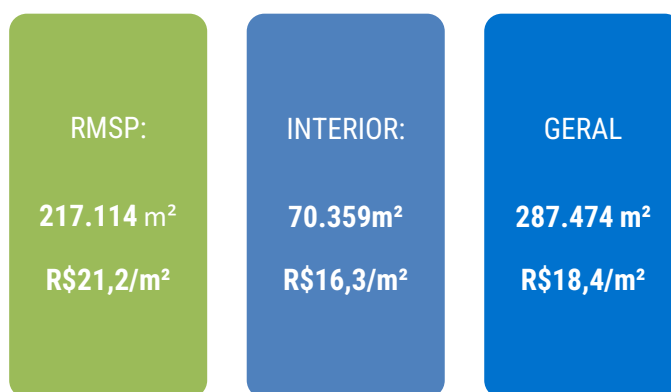
Na direção oposta à crise de diversos segmentos industriais, com a pandemia houve um notável aumento do volume de transações do comércio online (e-commerce) tanto das empresas já consolidadas neste segmento (Amazon, Mercado Livre, Magazine Luíza) como das redes varejistas. Essas previram o crescimento desta nova forma de venda de forma gradual, ao longo dos próximos anos, e tiveram seus planos antecipados pela pandemia, devido ao fechamento de grande parte de suas lojas como medida de prevenção ao vírus e novos hábitos de consumo, acelerados pelo isolamento social. Para o segmento de armazenamento e logística de alto padrão, monitorado trimestralmente, os resultados são promissores.

## SÃO PAULO

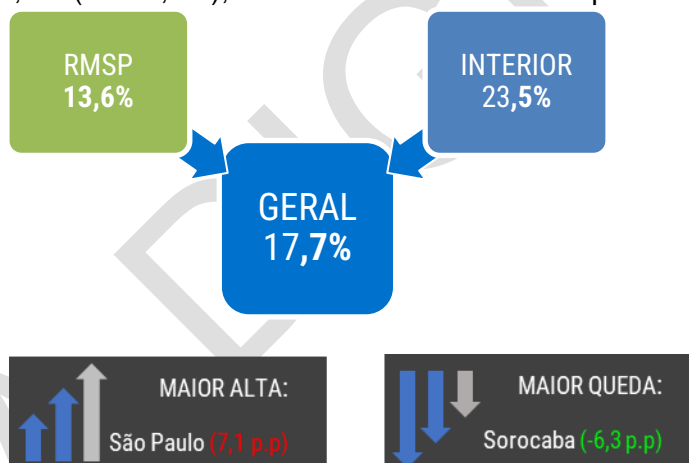
### ABSORÇÃO LÍQUIDA

A demanda seguiu aquecida neste trimestre, fechando em 287,5 mil m<sup>2</sup>, a mais alta desde o 1º trimestre de 2019. O volume acumulado no ano corresponde à 76% do total de 2019, o 2º maior da série histórica. Deste total, 217 mil m<sup>2</sup> corresponde a absorção líquida na RMSP, confirmando a preferência da demanda por regiões próximas à capital. A significativa absorção de empresa multinacional do setor do varejo (110 mil m<sup>2</sup>), em galpão feito sob medida em um novo condomínio logístico na região de Cajamar alavancou os resultados do trimestre. Outra região com significativo volume de absorção foi Guarulhos, com 35,5 mil m<sup>2</sup>.





Mesmo com a entrega de 223 mil m<sup>2</sup> em novos empreendimentos neste trimestre, a vacância nas principais regiões do Estado de São Paulo caiu de 17,9% para 17,7% e o volume de espaços vagos atingiu o mais baixo patamar dos últimos 2 anos. Ainda que São Paulo tenha apresentado a maior alta no percentual devido ao novo estoque entregue e ainda não totalmente ocupado, o volume vago é pouco significativo. A taxa de vacância nas regiões pertencentes à Região Metropolitana de São Paulo ficou praticamente estável em relação ao trimestre anterior: 13,6% (vs. 13,7%), mesmo com a alta no estoque.



### PREÇOS PEDIDOS

O preço pedido médio de locação, fechou em R\$ 18,4/m<sup>2</sup>/mês, 6,5% acima do trimestre anterior.

### RIO DE JANEIRO

#### ABSORÇÃO LÍQUIDA

O 2º trimestre seguiu positivo, com absorção líquida fechando em 6,8 mil m<sup>2</sup>. Embora inferior ao registro do trimestre passado, o volume acumulado do ano já está acima da média de absorção líquida trimestral registrada em 2019 (33 mil m<sup>2</sup> por trimestre). As mais importantes absorções no trimestre vieram do setor do varejo, transporte/armazenagem e logística e industrial.

### TAXA DE VACÂNCIA

O novo estoque entregue na região de Duque de Caxias foi responsável para a pequena alta na vacância nesta região. Entretanto, a taxa de vacância em imóveis industriais/logísticos no estado do Rio de Janeiro fechou em 25,2% (vs. 25,8% (no trimestre passado)). Há um ano, a taxa de vacância era de 29,1%.



### PREÇOS PEDIDOS

O preço pedido médio de locação fechou em R\$ 19,8/m<sup>2</sup>/mês, levemente acima do trimestre anterior.

## Análise da Propriedade

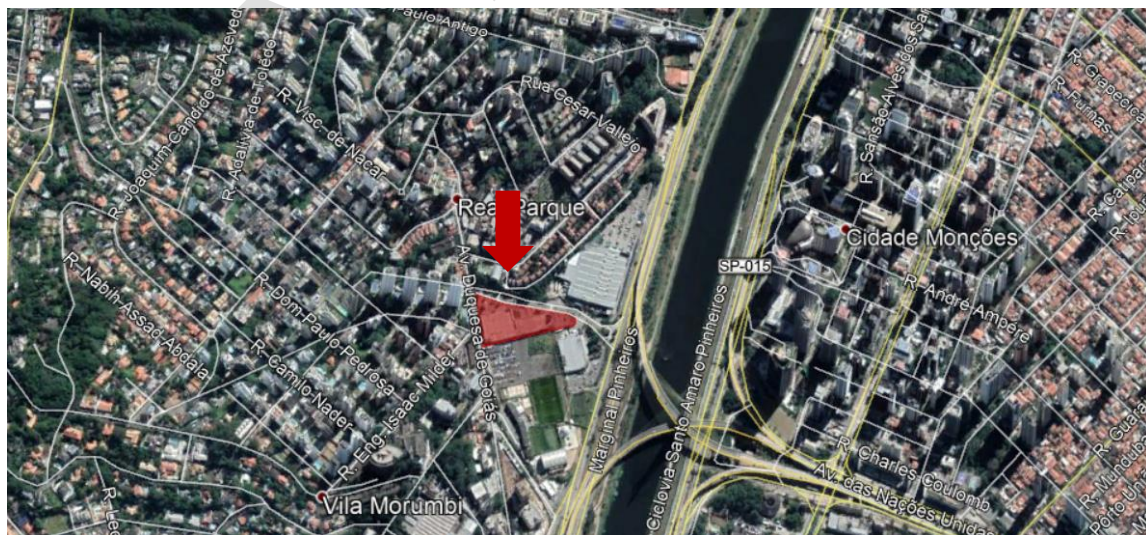
### Descrição do Terreno e Análises

#### Localização

Decathlon Morumbi  
Avenida Duquesa de Goiás, 381 - Real Parque  
São Paulo/SP  
Comercial  
Green Real Estate Empreendimentos Imobiliários Ltda.



Fonte: Google Earth – Modificado por Newmark Knight Frank



Fonte: Google Earth – Modificado por Newmark Knight Frank

## Área de Terreno

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

Quadro de Área		Terreno	
Matricula	Endereço	MP	Testada (m)
62.320	Avenida Duquesa de Goiás, 381	14.977,50	NI
IPTU			
300.052.0009-9	Av. Duquesa de Goiás, 381	14.978,00	124,5
Contrato			
Contrato de Locação	Avenida Duquesa de Goiás, 381	14.978,00	NI
Planta			
NI	Avenida Duquesa de Goiás, 381	14.977,50	

Fonte: Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

## Formato e Dimensões

O terreno possui formato regular, com testada de 124,5m para a Av. Principal, conforme medição do Google Earth.

## Topografia

A topografia do terreno é em declive.

## Drenagem

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

## Risco de Inundação

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

## Riscos Ambientais

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

## Instabilidade do Solo

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

## Vias, Acessos e Largura

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

Vias, acessos e largura	
Via	Avenida Duquesa de Goiás, 381 - Real Parque
Largura	10+/-
Pavimentação	Asfalto
Guia	Concreto
Calçada	Concreto
Faixas	02 mãos, 2 faixas de rolamento
Direção de tráfego	Norte/Sul
Conservação	Boa
Nível de tráfego	Baixo
Controle de tráfego	Sinal de tráfego
Visibilidade	Superior

## Melhoramentos públicos

Os melhoramentos públicos disponíveis são os descritos abaixo:

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



## Zoneamento

O imóvel em estudo encontra-se em Zona Mista. O quadro a seguir descreve nosso entendimento e interpretação dos requisitos do zoneamento que afetam a propriedade.

Zoneamento		
Jurisdicção		Prefeitura de São Paulo
Zona		OUC Água Espraiada - Setor Marginal Pinheiros
Descrição		Operação Urbana Consorciada Água Espraiada - Setor Marginal Pinheiros
Conformidade legal?		Conforme
Prováveis mudanças?		Não há conhecimento
Usos permitidos		Residencial, comercial
<hr/>		
Categoria		Comercial
<hr/>		
Lote Mínimo		1000
Recuo Mínimo (m)	frente	5
	lateral	3
	fundo	5
Gabarito Máximo (m)		Sem limite
Taxa de Ocupação		0,5
Coeficiente de Aproveitamento	básico	1
	máximo	4
Requisitos para estacionamento		N/I
Permeabilidade		0,15
OBS:		CEPAC





Não somos especialistas na interpretação das regulações do zoneamento. Recomendamos a contratação de profissional qualificado em caso de requerimento formal desses parâmetros.

### **Outros Regulamentos de Uso do Solo**

Não temos conhecimento de outros regulamentos de uso do solo que podem afetar a propriedade.

### **Regulamento de Zoneamento Inclusorio**

Não identificamos regulamentos inclusorios que possam limitar o uso da propriedade.

### **Servidão, Invasões e Restrições**

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

### **Conclusão da Análise da Localização**

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

## Descrição e Análise das Construções

### Geral

Descrição das Construções	
Nome da Propriedade	Decathlon Morumbi
Tipo da Propriedade	Comercial
Sub-tipo da Propriedade	Loja
Tipo de Ocupação	Locado
Número de Ocupantes	1
Número de Edificações	1
Andares	3
Classificação das Construções	Superior
Tipo de Construção	Superior
Qualidade das Construções	Superior
Condições	Regular
Área Construída Existente (m <sup>2</sup> )	8.764,72
Área Construída Expansão (m <sup>2</sup> )	19.735,28
Área Construída Total (m <sup>2</sup> )	28.500,00
Área de Terreno	14.977,50
Ano de Construção	2014
Idade Aparente Estimada (anos)	10
Idade Econômica Estimada (anos)	60
Idade Econômica Remanescente (anos)	50
Número de Vagas	444

### Detalhes da Construção

Fundações	Concreto Armado
Estrutura	Concreto Armado
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
Esquadrias	Metálica
Cobertura	Laje
Pé-Direito	N/I
Piso	Cimentício e vinílico
Paredes	Látex
Teto	Modular com placas acusticas
Iluminação	Fluorescente e LED
Ar Condicionado	Central
Gerador de Energia	Atende todas as áreas
Elevadores Sociais	1 - desativado
Estacionamento	3 pavimentos
Sistema de Segurança	Empresa Especializada
Segurança	Sim
Acesso Controlado à Garagem	Sim
Possui CFTV	Sim
Controle de Acesso	Sim
Sistema de Incêndio	
Nº de Escadas de Incêdio Internas	5
Possui Detector de Fumaça na Área Privativa?	Sim
Possui Pressurização Forçada?	Não
Possui Sprinklers?	Sim

## Quadro de Áreas

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

Quadro de áreas	Área Construída (m²)	Área Locável (m²)	Área de Terreno (m²)
Matrícula	8.764,72	NI	14.977,50
IPTU	8.765,00	NI	14.978,00
Contrato de Locação	8.765,00	4.350,00	14.978,00
Plantas	8.764,72	NI	14.977,50
Área total com futura expansão	28.500,00	NI	14.977,50

## Análise das Construções

Quadro de Área	Construção	
Matrícula	Endereço	M²
62.320	Avenida Duquesa de Goiás, 381	8.764,72
IPTU		
300.052.0009-9	Av. Duquesa de Goiás, 381	8.765,00
Contrato		
	Avenida Duquesa de Goiás, 381	8.765,00 Existente 19.735,00 Futura Expansão

Fonte: Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

### Qualidade e Conservação

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

### Funcionalidade

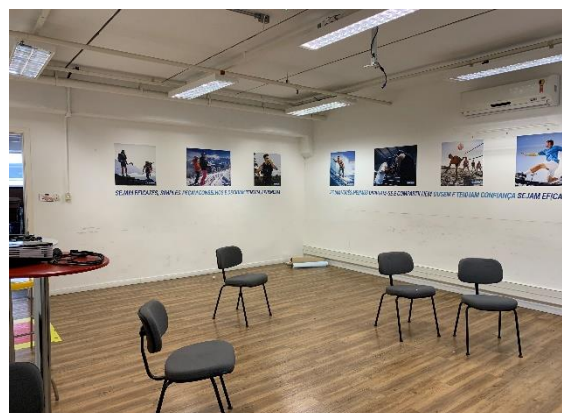
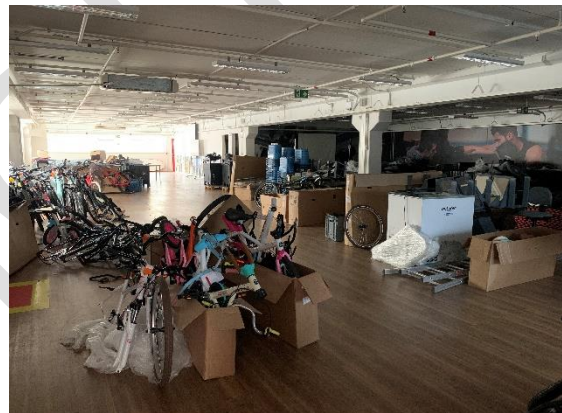
As construções aparentemente encontram-se adequadas para o uso atual. Durante a vistoria não foi verificado nenhuma característica significativa de obsolescência funcional

### Manutenções necessárias

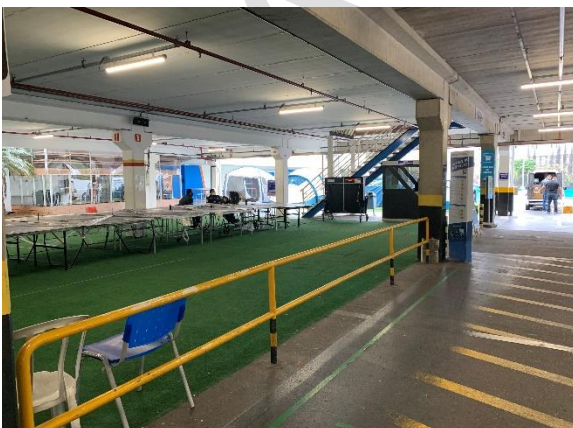
O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não identificamos nenhum elemento que influencie negativamente a análise de valores.

### Conclusão sobre a Construções

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







## Documentação

### Matrícula I Registro

Matrícula		
Número		62.320
Cartório		15º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca		São Paulo
Proprietário		Green Real Estate Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Endereço		Avenida Duquesa de Goiás, 381
Data último registro		24/08/18
Área de Terreno (m²)		14.977,50
Área Construída (m²)		8.764,72
Possui Valor de Trasação?		Sim
Data da Transação		09/08/18
Valor da Transação	R\$	36.383.073,00
Relevante ao Estudo		Não

### IPTU I Tributo

IPTU		
Inscrição do Imóvel		300.052.0009-9
Exercício		2020
Órgão Emissor		Prefeitura de São Paulo
Cadastro do Contribuinte		02.314.041/0003-40
Endereço		Av. Duquesa de Goiás, 381
Área de Terreno (m²)		14.978,00
Área Construída (m²)		8.765,00
Valor Venal		39.353.632,00

### Outros

Contrato de Locação		
Locatário		Decathlon
Locador		Alianza
Endereço		Avenida Duquesa de Goiás, 381
Valor de Locação (R\$)		257.000
Área de Terreno (m²)		14.978,00
	Situação Atual	Futura Expansão
Área Construída (m²)	8.765	28.500
Área Útil (m²)	4.350	11.762
Data da Assinatura		Em negociação
Início da Vigência		Em negociação
Termino do Contrato		30 anos do início da vigência



Quadro de áreas		
Alvará de aprovação		20050700800
Projeto		Construção de Estabelecimento Comercial
Data da Assinatura		18/03/2005
Endereço		Av. Duquesa de Goiás, 381
Início da Vigência		N/I
Área de Terreno (m²)	Escritura	14.977,50
	Real	15.726,37
Área Construída (m²)	Loja - Térreo	Computável 3.399,98
	Loja - Mezanino	Computável 420,00
	Marquise	Não Computável 113,78
	Estacionamento - Térreo	Não Computável 2.406,43
	Estacionamento - 1º Pav.	Não Computável 2.406,43
	Cx. D'Água	Não Computável 18,10
	Total	Computável 3.819,98
	Não Computável 4.944,74	
	Total Geral	8.764,72

## Avaliação

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

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliado, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.
- No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:
  - Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
  - Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

## Considerações sobre a Avaliação

Para este trabalho foi considerado um cenário de valor para investimento chamado de “**Sale & Lease Back**”, que leva em consideração um formato de transação baseada em um acordo entre vendedor e comprador – conhecido como “**Sale & Lease Back**”, onde o vendedor do imóvel, após a venda, permanece no imóvel como inquilino, pagando um aluguel proporcional ao retorno que o comprador esperará pela compra do ativo. Nesta situação, conforme formato contratual previsto para este tipo de operação – contratos atípicos - os riscos de abandono do imóvel reduzem consideravelmente e as influências externas do mercado não tem o peso que teriam na análise normal de mercado. Essas condições refletem principalmente no valor de locação, taxas de Desconto e Capitalização, pois são mais correlatas ao apetite do investidor e a capacidade financeira do futuro inquilino em honrar o contrato de locação, do que ao que o mercado local precifica.

Para identificar os valores de locação para composição dos fluxos de caixa dos estudos, utilizamos a Capitalização da Renda do Custo de Reposição da propriedade, devido a sua especificidade.

### **Sobre as Taxas de Desconto e Capitalização**

As taxas de desconto e capitalização utilizadas neste estudo são baseadas em uma opinião da Newmark expressada após análise profunda de diversos fatores como cenários macroeconômico, ciclo imobiliário, correlação com outros investimentos no mercado financeiro e de capitais, transações de venda publicadas, conhecimento agregado por nossas áreas comerciais que possuem canal direto com os players e investidores imobiliários.

Como no Brasil o mercado imobiliário ainda é muito pouco profissionalizado e encontra-se em processo de consolidação, ainda não existe um formato padronizado e reconhecido por norma para o cálculo dessas taxas.

As metodologias de cálculo, como CAPM, utilizadas para avaliação de empresas, ainda não demonstraram consistência para refletir o que é realmente praticado para avaliações imobiliárias. Isso se dá principalmente por não haver um número suficiente de empresas com capital aberto, publicando informações para a composição do “Beta”, um dos principais fatores da fórmula.

Ao contrário de outros países, nosso mercado está iniciando seu processo de mudança de formato de investimento, com o evidente crescimento dos fundos de investimento imobiliário (FII) e outros veículos de aporte de capital. Espera-se que com o desenvolvimento do setor, teremos mais transparência e informação para uma definição mais clara dessas premissas.

Enquanto isso não ocorre, as fontes de correlação analisadas são as taxas de CDI/SELIC, rentabilidade de Títulos do Governo - NTN-B, custo do capital em banco tradicionais e por outros veículos, como operações estruturadas de Sale & Lease Back e Built-to-Suit, Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, entre outros. Essas referências são utilizadas como base e dependendo do risco imobiliário envolvido, acrescentamos um prêmio proporcional.

Para o prêmio de risco, o procedimento é identificar o modelo de avaliação, qual o tipo de contrato está atrelado ao imóvel (quando locado), verificar a atratividade do ativo e a qualidade do mercado que está inserido, além de entender a disposição de investidores em absorver tal operação. Ao final, analisamos todas as variáveis que envolvem o imóvel em si e a estrutura contratual/jurídica que envolve a transação.

A variação deste prêmio em relação a taxa base é diretamente ligada aos fatores descritos acima, sendo que quanto maior o risco, ou menos liquidez, maior o percentual acrescido.

Imóvel mais líquidos em regiões mais resilientes, com contratos sólidos e características mais atrativas, podemos dizer que o intervalo de taxas pode ficar entre 7,0% a 8,5%. Imóveis que representam uma liquidez moderada, localizados em regiões menos resiliente e com contratos normais, esse intervalo pode ficar entre 9,0% a 10,5%. Os intervalos maiores, de 11% para cima, são aplicados em imóveis com baixa liquidez, sem contratos, ou com contratos frágeis, grande especificidade do imóvel, região não centralizadas e com baixa atratividade.

Lembramos que esses intervalos podem ser alterados de acordo com a mudança de qualquer elemento que a compõe, como por exemplo o ambiente macroeconômico.

## Custo de Reposição – Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO INVOLUTIVO

O cálculo de valor através do **Método Involutivo** baseia-se na vocação mais provável da propriedade. Uma vez identificada tal vocação que maximiza o retorno financeiro do proprietário, simulamos um desenvolvimento imobiliário hipotético baseado em parâmetros de mercado consagrados e adequados para a região na qual o imóvel está inserido.

Vale ressaltar que para a simulação não foram feitas consultas formais nos órgãos responsáveis para conclusão da viabilidade legal do negócio, a análise foi baseada somente na legislação vigente disponível para consulta pública.

Devido a sua localização, o aumento da demanda observada na região e as condições de mercado, identificamos que o desenvolvimento de um empreendimento residencial de médio padrão seria o indicado para a potencialização do valor de mercado do terreno. A seguir apresentamos as principais características do desenvolvimento idealizado para o terreno:

#### PREMISSAS DO PRODUTO HIPOTÉTICO DO MÉTODO INVOLUTIVO

Zoneamento	OUC Água Espreada - Setor Marginal Pinheiros
Taxa de Ocupação	0,50 %
Coefficiente de aproveitamento máximo	4
Coefficiente de Aproveitamento Utilizado	4,0
Área do terreno	14.977,50 m <sup>2</sup>
Área computável (A. Comp.)	59.910,00 m <sup>2</sup>
Área privativa média por unidade	249,63 m <sup>2</sup>
Nº de edifícios	3 un
Número de Pavimentos	20,00
Número de Unidades/Andar	4 un
Nº total de unidades (APP / Área Priv Unitária)	240,00 un
Vagas de garagem por unidade	2,5 un
Custo Raso da Construção por m <sup>2</sup>	4.501,35 R\$
Fonte Custo Raso Adotado	R8N / jul/20
Padrão da Construção Adotado	1.3.5 Apartamento Fino

A partir de informações de mercado sobre o valor de venda da região e custos para desenvolvimento do projeto idealizado, montamos a memória de cálculo para chegar ao valor residual, ou valor de mercado do terreno.

<b>VALOR GERAL DE VENDAS</b>			
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )		R\$	12.051,02
Área Privativa Provável (m <sup>2</sup> )			59.910,00
Receita Estimada - VGV		R\$	721.976.536,24
Impostos SPE (sobre a receita bruta)	4,00%	R\$	28.879.061,45
Despesas de comercialização (P&P + corretagem)	8,00%	R\$	57.758.122,90
<b>Receita Líquida</b>		<b>R\$</b>	<b>635.339.351,89</b>
<b>CUSTO DE IMPLANTAÇÃO</b>			
Custo Raso de Construção (custo raso / m <sup>2</sup> x A. Equivalente)	(R\$4501/m <sup>2</sup> )	R\$	333.384.454,85
Projetos, taxas e emoluentes	(2,5%)	R\$	8.334.611,37
Honorários de gerenciamento	(10%)	R\$	35.231.221,11
Custo de Demolição (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 0 / 50m <sup>2</sup>	R\$	0,00
Encargos financeiros	(10,5%)	R\$	85.656.787,11
Outorga Onerosa (Cepac)		R\$	45.209.445,42
Urbanização, paisagismo e pavimentação (R\$ / m <sup>2</sup> de área externa)	R\$50,00	R\$	591.611,25
Contingências (% sobre o custo da obra)	3,00%	R\$	10.001.533,65
<b>Total de Custos</b>		<b>R\$</b>	<b>518.409.664,76</b>
<b>RESIDUAL</b>			
Valor Residual		R\$	116.929.687,13
Custos de aquisição (% do valor da obra)	4,00%		
Lucro esperado (% sobre o custo do terreno)	100,00%		
Financiamento terreno	0		
Valor Máximo do Imóvel Hoje:		R\$	57.318.474,08
O equivalente a (R\$/m <sup>2</sup> )		R\$	3.826,97
Lucro		R\$	57.318.474,08
Refazendo lucro	(Sobre a receita líquida)		9,02%
	(Sobre o custo total)		11,06%
	(Sobre o custo do terreno)		100,00%
<b>Valor do Terreno</b>		<b>R\$</b>	<b>57.318.000,00</b>
Prazo de Desenvolvimento			4 anos
Taxa de Desconto Anual (% a.a.)			9,0%
<b>Valor do Imóvel Hoje</b>			<b>40.605.516,25</b>
<b>Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>		<b>R\$</b>	<b>2.711,10</b>

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

### CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

1. Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor.
2. Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais.
3. Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

### CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

#### ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor



**FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:**

Adotamos o fator de comercialização de 0,90 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente à sua reprodução, tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e a demanda de mercado, ou seja, que um comprador e um vendedor tenham o mesmo interesse na transação.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel de acordo com o método evolutivo.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO												
TERRENO												
ENDEREÇO		Área de Terreno (m²)		Unitário Médio (R\$/m²)		VALOR TOTAL (R\$)						
Avenida Duquesa de Goiás, 381 - Real Parque		14.977,50		2.711,10		40.605.516,25						
CONSTRUÇÕES												
DENOMINAÇÃO	ÁREA TOTAL (M²)	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JULHO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/M²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	VIDA REMAN. (ANOS)	DEPRE.	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Loja 1	3.894,00	2.2.4 Galpão Superior	1,690	1.468,15	2.481,17	10	c	60	50	0,880	9.661.689,61	8.502.286,86
Mezanino	453,00	2.2.3 Galpão Médio	1,326	1.468,15	1.946,77	10	c	60	50	0,880	881.885,41	776.059,16
Loja 2 (Expansão)	3.783,00	2.2.4 Galpão Superior	1,690	1.468,15	2.481,17	0	A	60	60	1,000	9.386.279,35	9.386.279,35
Loja 3 (Expansão)	2.170,00	2.2.4 Galpão Superior	1,690	1.468,15	2.481,17	0	A	60	60	1,000	5.384.146,50	5.384.146,50
Loja 4 (Expansão)	1.432,00	2.2.4 Galpão Superior	1,690	1.468,15	2.481,17	0	A	60	60	1,000	3.553.040,45	3.553.040,45
Estacionamento (Expansão)	10.049,94	2.2.2 Galpão Simples	0,726	1.468,15	1.065,88	0	A	60	60	1,000	10.711.998,89	10.711.998,89
Estacionamento	6.699,96	2.2.2 Galpão Simples	0,726	1.468,15	1.065,88	10	C	60	50	0,880	7.141.332,59	6.284.372,68
Cx Dagua	18,10	3.1.2 Cobertura Médio	0,246	1,00	0,25	10	C	60	50	0,880	4,45	3,92
<b>VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b>											<b>46.720.377,25</b>	<b>44.598.187,80</b>
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO												
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)											85.203.704,05	
Fator Comercialização											0,90	
<b>VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)</b>											<b>76.683.000,00</b>	
Valor do imóvel por m² construído											2.691,00	
Valor do imóvel por m² de terreno											5.120,00	

## Capitalização da Renda – Direto – Valor de Locação

O Método da Capitalização da Renda primeiro determina a capacidade de geração de receita da propriedade através da comparação de ofertas de locação de imóveis similares na circunvizinhança. A taxa de capitalização representa o retorno médio atual que um investidor potencial estaria disposto a receber por investir seu capital no tipo de ativo imobiliário sendo avaliado. Esta taxa estabelece uma relação entre a receita operacional líquida e o valor da propriedade e quanto maior for a taxa de capitalização maior será o risco percebido pelo investidor potencial.

Aplicamos ao valor unitário de área construída estimada a taxa de 12,5% ao ano, que conforme nosso entendimento e baseado nas análises efetuadas é uma taxa pela qual investidores poderiam se interessar, ao adquirir os imóveis para renda considerando como “terreno”.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculos do Método da Capitalização da Renda através da conclusão de valor de mercado pelo Método Evolutivo para a determinação do valor de locação do imóvel, bem como a análise de sensibilidade variando-se a taxa de retorno anual:

### Capitalização para Valor de Locação

RECEITA BRUTA EFETIVA							
Propriedade							
Avenida Duquesa de Goiás, 381 - Real Parque							
	Área Privativa (m²)	Coefficiente	Unitário Médio (R\$/m²)	Valor de Venda (R\$)	Valor de Locação Equivalente (R\$/mês)	Valor de Locação (R\$/m²/mês)	
Imóvel	28.500,00	1	2.691,00	76.693.500,00	798.890,63	28,03	
Total	28.500,00			76.693.500,00	798.890,63	28,03	

CENÁRIOS PARA O EDIFÍCIO							
Unitário de Locação (R\$/m²)		Unitário de Venda (R\$/m²)					
		2.440,82	2.562,86	2.691,00	2.825,55	2.966,83	
Taxa Retorno Anual	11,50%	0,96%	23,39	24,56	25,79	27,08	28,43
	12,00%	1,00%	24,41	25,63	26,91	28,26	29,67
	12,50%	1,04%	25,43	26,70	28,03	29,43	30,90
	13,00%	1,08%	26,44	27,76	29,15	30,61	32,14
	13,50%	1,13%	27,46	28,83	30,27	31,79	33,38

CENÁRIOS PARA O EDIFÍCIO							
Valor de Locação (R\$)		Unitário de Venda (R\$/m²)					
		2.440,82	2.562,86	2.691,00	2.825,55	2.966,83	
Taxa Retorno Anual	11,50%	0,96%	666.647,96	699.980,36	734.979,38	771.728,34	810.314,76
	12,00%	1,00%	695.632,65	730.414,29	766.935,00	805.281,75	845.545,84
	12,50%	1,04%	724.617,35	760.848,21	798.890,63	838.835,16	880.776,91
	13,00%	1,08%	753.602,04	791.282,14	830.846,25	872.388,56	916.007,99
	13,50%	1,13%	782.586,73	821.716,07	862.801,88	905.941,97	951.239,07

## Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa da Área Existente

O Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeções explícitas: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

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

<b>PREMISSAS GERAIS</b>			
Área Locável (m <sup>2</sup> ) Atual	8.764,72		
Área Argus	8.764,72 m <sup>2</sup>		
Início do Fluxo de Caixa	dez, 2020		
Período de Análise (anos)	10 anos 0 meses		
Termino da Análise	nov-2030		
Taxa de Desconto	9,50%		
Taxa de Capitalização	8,50%		
Comissão na Perpetuidade (% \$ venda)	2,50%		
Crescimento Real (%)	0,00%		
Inflação (%)	0%		
Vacancia Estabilizada	0,00%		
<b>PREMISSAS DE CONTRATO</b>		<b>PREMISSAS DE RENOVAÇÃO</b>	
Tipo de Contrato	Existente	Aluguel (Capitalização da Renda) (R\$/m <sup>2</sup> )	28,03
Prazo de Contrato (anos)	30,00	Aluguel na Renovação (R\$/m <sup>2</sup> )	29,06
Velocidade de Absorção (meses)	n/a	Renovação (probabilidade)	80,00%
Carência (meses)	n/a	Crescimento Real - Renovatória (%)	0,00%
Desconto de Aluguel	n/a	Prazo de Novo Contrato (anos)	5 anos
Comissão na Locação (meses)	n/a	Vacância/Reabsorção (meses)	12,00 meses
Valor de Locação dos Contratos (R\$/m <sup>2</sup> )	29,32	Carência (meses)	3,00 meses
Valor Total da Locação (R\$)	257.000,00	Comissão na Renovação (# aluguel mensal)	1,00
Impostos	Não aplicavel	Condomínio (R\$/m <sup>2</sup> /mês)	n/a
Ocupação do Imóvel	100%	IPTU (R\$/m <sup>2</sup> /mês)	7,07
Vacância nos contratos	0%	FRA (% aluguel mensal)	2,0%
Inadimplência (% aluguel mensal)	0,00%	CAPEX	-

## Fluxo de Caixa – Cenário Sale &amp; Lease Back

For the Years Ending	Year 1 nov-2021	Year 2 nov-2022	Year 3 nov-2023	Year 4 nov-2024	Year 5 nov-2025	Year 6 nov-2026	Year 7 nov-2027	Year 8 nov-2028	Year 9 nov-2029	Year 10 nov-2030	Year 11 nov-2031	Total
<b>Rental Revenue</b>												
Potential Base Rent	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	33.924.000
Scheduled Base Rent	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	33.924.000
Total Rental Revenue	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	33.924.000
<b>Other Tenant Revenue</b>												
Total Expense Recoveries	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	8.175.409
Total Other Tenant Revenue	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	8.175.409
Total Tenant Revenue	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	42.099.409
Potential Gross Revenue	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	42.099.409
Effective Gross Revenue	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	3.827.219	42.099.409
<b>Operating Expenses</b>												
IPTU	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	8.175.409
Total Operating Expenses	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	743.219	8.175.409
Net Operating Income	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	3.084.000	33.924.000
<b>Capital Expenditures</b>												
FRA	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	678.480
Total Capital Expenditures	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	678.480
Total Leasing & Capital Costs	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	61.680	678.480
Cash Flow Before Debt Service	3.022.320	3.022.320	3.022.320	3.022.320	3.022.320	3.022.320	3.022.320	3.022.320	3.022.320	3.022.320	3.022.320	33.245.520
Cash Flow Available for Distribution	3.022.320	3.022.320	3.022.320	3.022.320	3.022.320	3.022.320	3.022.320	3.022.320	3.022.320	3.022.320	3.022.320	33.245.520

## Resultados

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

### RESULTADOS

Área Locável (m²)	8.764,72 m²
VPL (R\$)	33.786.962,00
Valor de Locação Mercado(R\$)	245.686,06
Valor de Locação Contrato(R\$)	257.000,00
Taxa de Desconto	9,50%
Taxa de Capitalização	8,50%

## Sensibilidade

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

### Value Matrix Sale & Lease Back

Tx. Desc.	Cap Rate				
	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%
8,50%	37.980.011,00 4.333,28	36.893.240,00 4.209,29	35.934.324,00 4.099,88	35.081.955,00 4.002,63	34.319.309,00 3.915,62
9,00%	36.790.829,00 4.197,60	35.752.893,00 4.079,18	34.837.068,00 3.974,69	34.023.001,00 3.881,81	33.294.625,00 3.798,71
9,50%	35.653.321,00 4.067,82	34.661.818,00 3.954,70	33.786.962,00 3.854,88	33.009.313,00 3.766,16	32.313.521,00 3.686,77
10,00%	34.564.898,00 3.943,64	33.617.552,00 3.835,55	32.781.659,00 3.740,18	32.038.642,00 3.655,41	31.373.838,00 3.579,56
10,50%	33.523.111,00 3.824,78	32.617.769,00 3.721,48	31.818.938,00 3.630,34	31.108.866,00 3.549,33	30.473.539,00 3.476,84

## Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa da Área de Expansão

O Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeções explícitas: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

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

<b>PREMISSAS GERAIS</b>			
Área Locável (m <sup>2</sup> ) Atual	19.735,28		
Área Argus	19.735,28 m <sup>2</sup>		
Início do Fluxo de Caixa	dez, 2020		
Período de Análise (anos)	10 anos 0 meses		
Termino da Análise	nov-2030		
Taxa de Desconto	9,50%		
Taxa de Capitalização	8,50%		
Comissão na Perpetuidade (% \$ venda)	2,50%		
Crescimento Real (%)	0,00%		
Inflação (%)	0%		
Vacancia Estabilizada	0,00%		
<b>PREMISSAS DE CONTRATO</b>		<b>PREMISSAS DE RENOVAÇÃO</b>	
Tipo de Contrato	Especulativo (Expansão)	Aluguel (Capitalização da Renda) (R\$/m <sup>2</sup> )	28,03
Prazo de Contrato (anos)	5,00	Aluguel na Renovação (R\$/m <sup>2</sup> )	28,03
Velocidade de Absorção (meses)	12,00 meses	Renovação (probabilidade)	80,00%
Carência (meses)	3,00 meses	Crescimento Real - Renovatória (%)	0,00%
Desconto de Aluguel	n/a	Prazo de Novo Contrato (anos)	5 anos
Comissão na Locação (meses)	1,00	Vacância/Reabsorção (meses)	12,00 meses
Valor de Locação dos Contratos (R\$/m <sup>2</sup> )	28,03	Carência (meses)	3,00 meses
Valor Total da Locação (R\$)	553.204,57	Comissão na Renovação (# aluguel mensal)	1,00
Impostos	Não aplicavel	Condomínio (R\$/m <sup>2</sup> /mês)	n/a
Ocupação do Imóvel	0%	IPTU (R\$/m <sup>2</sup> /mês)	7,07
Vacância nos contratos	100%	FRA (% aluguel mensal)	2,0%
Inadimplência (% aluguel mensal)	0,00%	CAPEX	20.000.000,00



## Fluxo de Caixa – Cenário Sale &amp; Lease Back

For the Years Ending	Year 1 nov-2021	Year 2 nov-2022	Year 3 nov-2023	Year 4 nov-2024	Year 5 nov-2025	Year 6 nov-2026	Year 7 nov-2027	Year 8 nov-2028	Year 9 nov-2029	Year 10 nov-2030	Year 11 nov-2031	Total
<b>Rental Revenue</b>												
Potential Base Rent	0	3.319.079	6.638.159	6.638.159	6.638.159	6.638.159	6.638.159	6.638.159	6.638.159	6.638.159	6.638.159	63.062.508
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	0	-1.106.360	0	0	0	0	-1.106.360
Free Rent	0	-1.659.540	0	0	0	0	-331.908	0	0	0	0	-1.991.448
Scheduled Base Rent	0	1.659.540	6.638.159	6.638.159	6.638.159	6.638.159	5.199.891	6.638.159	6.638.159	6.638.159	6.638.159	59.964.701
<b>Total Rental Revenue</b>	0	1.659.540	6.638.159	6.638.159	6.638.159	6.638.159	5.199.891	6.638.159	6.638.159	6.638.159	6.638.159	59.964.701
<b>Other Tenant Revenue</b>												
Total Expense Recoveries	0	418.585	1.674.341	1.674.341	1.674.341	1.674.341	1.395.284	1.674.341	1.674.341	1.674.341	1.674.341	15.208.599
<b>Total Other Tenant Revenue</b>	0	418.585	1.674.341	1.674.341	1.674.341	1.674.341	1.395.284	1.674.341	1.674.341	1.674.341	1.674.341	15.208.599
<b>Total Tenant Revenue</b>	0	2.078.125	8.312.500	8.312.500	8.312.500	8.312.500	6.595.175	8.312.500	8.312.500	8.312.500	8.312.500	75.173.300
Potential Gross Revenue	0	2.078.125	8.312.500	8.312.500	8.312.500	8.312.500	6.595.175	8.312.500	8.312.500	8.312.500	8.312.500	75.173.300
Effective Gross Revenue	0	2.078.125	8.312.500	8.312.500	8.312.500	8.312.500	6.595.175	8.312.500	8.312.500	8.312.500	8.312.500	75.173.300
<b>Operating Expenses</b>												
IPTU	0	837.171	1.674.341	1.674.341	1.674.341	1.674.341	1.674.341	1.674.341	1.674.341	1.674.341	1.674.341	15.906.241
<b>Total Operating Expenses</b>	0	837.171	1.674.341	1.674.341	1.674.341	1.674.341	1.674.341	1.674.341	1.674.341	1.674.341	1.674.341	15.906.241
<b>Net Operating Income</b>	0	1.240.954	6.638.159	6.638.159	6.638.159	6.638.159	4.920.834	6.638.159	6.638.159	6.638.159	6.638.159	59.267.059
<b>Leasing Costs</b>												
Leasing Commissions	0	553.180	0	0	0	0	110.636	0	0	0	0	663.816
<b>Total Leasing Costs</b>	0	553.180	0	0	0	0	110.636	0	0	0	0	663.816
<b>Capital Expenditures</b>												
Construção	0	20.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.000.000
FRA	0	33.191	132.763	132.763	132.763	132.763	103.998	132.763	132.763	132.763	132.763	1.199.294
<b>Total Capital Expenditures</b>	0	20.033.191	132.763	132.763	132.763	132.763	103.998	132.763	132.763	132.763	132.763	21.199.294
<b>Total Leasing &amp; Capital Costs</b>	0	20.586.371	132.763	132.763	132.763	132.763	214.634	132.763	132.763	132.763	132.763	21.863.110
<b>Cash Flow Before Debt Service</b>	0	-19.345.416	6.505.396	6.505.396	6.505.396	6.505.396	4.706.200	6.505.396	6.505.396	6.505.396	6.505.396	37.403.949
<b>Cash Flow Available for Distribution</b>	0	-19.345.416	6.505.396	6.505.396	6.505.396	6.505.396	4.706.200	6.505.396	6.505.396	6.505.396	6.505.396	37.403.949

## Resultados

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

### RESULTADOS

Área Locável (m²)	19.735,28 m²
VPL (R\$)	42.630.456,00
Valor de Locação Mercado(R\$)	553.204,57
Taxa de Desconto	9,50%
Taxa de Capitalização	8,50%

## Sensibilidade

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

### Value Matrix Sale & Lease Back

Tx. Desc.	Cap Rate				
	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%
8,50%	51.282.762,00 2.598,53	48.943.541,00 2.480,00	46.879.523,00 2.375,42	45.044.840,00 2.282,45	43.403.281,00 2.199,27
9,00%	48.910.978,00 2.478,35	46.676.873,00 2.365,15	44.705.604,00 2.265,26	42.953.364,00 2.176,48	41.385.571,00 2.097,03
9,50%	46.647.702,00 2.363,67	44.513.540,00 2.255,53	42.630.456,00 2.160,11	40.956.603,00 2.075,30	39.458.946,00 1.999,41
10,00%	44.487.426,00 2.254,21	42.448.311,00 2.150,88	40.649.091,00 2.059,72	39.049.785,00 1.978,68	37.618.827,00 1.906,17
10,50%	42.424.946,00 2.149,70	40.476.242,00 2.050,96	38.756.797,00 1.963,83	37.228.402,00 1.886,39	35.860.891,00 1.817,10

## Conclusão de Valores

De acordo com os estudos efetuados, nas tendências do Mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel avaliando, na data base de 24 de setembro de 2020:

<b>Conclusão de Valor</b>			
Premissa da Avaliação	Finalidade	Data da Avaliação	Conclusão de Valor
Valor de Mercado - Existente	Compra/Venda	24/09/2020	R\$33.786.962,00
Valor de Mercado - Expansão	Compra/Venda	24/09/2020	R\$42.630.456,00
<b>Valor de Mercado</b>	<b>Compra/Venda</b>	<b>24/09/2020</b>	<b>R\$ 76.418.000,00</b>

Permanecemos à disposição para maiores esclarecimentos.

### **Relatório Final**

P/

Joana M. Silva,  
MRICS, Affiliate, Appraisal Institute

# Premissas e Disclaimers

Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“NKF” diz respeito a Newmark Knight Frank empresa emissora deste laudo completo de avaliação imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaboradores da NKF que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

1. As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a NKF não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da NKF eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
2. As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
3. Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
4. Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
5. Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
6. As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A NKF não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;

7. Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
8. As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
9. Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
10. Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, NKF. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e NKF, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
11. A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
12. O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia o valor contido neste Laudo;
13. O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A NKF recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
14. As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a NKF não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas

- previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
15. Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
  16. Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A NKF recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na determinação de valor;
  17. Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
  18. Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
  19. Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
  20. Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
  21. Se, com a aprovação prévia da NKF, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A NKF ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
  22. Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.



## **Anexo A**

### **Documentação da Propriedade**

VIA DIGITAL