

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BRESKO LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

FINALIDADE: Aquisição de ativos por Fundo de Investimento Imobiliário.

PROPRIEDADE: Bresco Viracopos, situado na Rodovia Santos Dumont, Campinas/SP.

DATA: 02 de setembro de 2025

VIA DIGITAL

São Paulo, 02 de setembro de 2025.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
At.: Sr. Felipe Lyrio.
R. Hungria, 620 - 4º andar - Jardim Europa
CEP 04542000 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Bresco Viracopos, situado na Rodovia Santos Dumont, Campinas-SP.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 135 páginas. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características, especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 28 de agosto de 2025:

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
At.: Sr. Felipe Lyrio.
R. Hungria, 620 - 4º andar - Jardim Europa
CEP 01455-000 – São Paulo – SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES

1) PROPRIEDADE: BRESKO VIRACOPOS UNIAZUL

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 79.590.000,00 (Setenta e Nove Milhões Quinhentos e Noventa Mil Reais)	R\$/m² 11.865,61

2) PROPRIEDADE: BRESKO VIRACOPOS FLEX

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 127.144.000,00 (Cento e Vinte e Sete Milhões, Cento e Quarenta e Quatro Mil Reais)	R\$/m² 3.906,54

3) PROPRIEDADE: BRESKO VIRACOPOS GALPÃO 1

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 69.346.000,00 (Setenta e Nove Milhões e Trezentos e Quarenta e Seis Mil Reais)	R\$/m² 2.737,64

4) PROPRIEDADE: BRESKO VIRACOPOS ÁREA REMANESCENTE

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 69.513.000,00 (Sessenta e Nove Milhões, Quinhentos e Treze Mil Reais)	R\$/m² 236,37

5) PROPRIEDADE: BRESKO VIRACOPOS E1 OFFICE

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 45.280.600,00 (Quarenta e cinco milhões, duzentos e oitenta mil e seiscentos reais.)	R\$/m² 6.849,83

6) PROPRIEDADE: BRESKO VIRACOPOS E2 OFFICE

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 44.666.000,00 (Quarenta e quatro milhões, seiscentos e sessenta e seis mil reais)	R\$/m² 7.157,14

7) PROPRIEDADE: HOTEL RAMADA

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 59.288.230,00 (Cinquenta e Nove Milhões e Duzentos e Oitenta e Oito Mil e Duzentos e Trinta Reais)	R\$ / m² 8.436,97

* Conforme requisitado pelo cliente, foi mantido o valor de PIS/COFINS para o Hotel Ramada.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
At.: Sr. Felipe Lyrio.
R. Hungria, 620 - 4º andar - Jardim Europa
CEP 01455-000 – São Paulo – SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

8) PROPRIEDADE: BRESKO VIRACOPOS MALL

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 13.271.603,00 (Treze Milhões e Duzentos e Setenta e Um Mil e Seiscentos e Três Reais)	R\$ / m² 4.975,04

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Janaina Rocha

Consultor, Retail

Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino

Coordenador, Retail

Cushman & Wakefield, Brasil

Diana de Souza Silva

Consultor - Escritórios e Projetos Especiais

Cushman & Wakefield, Brasil

Thamires Angelin

Coordenadora - Escritórios e Projetos Especiais

Cushman & Wakefield, Brasil

Ricardo Mitsuo Nakano Junior

Consultor - Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS

RICS Registered Valuer

Gerente Sênior, Valuation & Advisory

CREA: nº 5061069994/D

Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva

Gerente - Escritórios e Projetos Especiais

Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS

RICS Registered Valuer

Gerente - Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS

RICS Registered Valuer

Diretor - Valuation & Advisory

Cushman & Wakefield, América do Sul

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Condomínio logístico, escritórios, shopping e hotel
Endereço:	Rodovia Santos Dumont - s/n, Campinas/SP
Data da avaliação:	28 de agosto de 2025
Data da inspeção:	15 de agosto de 2025
Objetivo:	Determinar o Valor de Mercado Para Venda
Finalidade:	O trabalho de avaliação foi contratado para fins de aquisição de ativos por Fundo de Investimento Imobiliário.
Metodologias:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Evolutivo e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado baseado no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado"
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-25-66032-900564

1) DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE: UNIAZUL

Terreno:	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Irregular
	Área:	9.916,18 m ² (conforme quadro de áreas)

Blocos, Edificações e Benfeitorias

Bresco Viracopos - UniAzul:	Área Construída Total:	6.707,65 m ² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente (análise física):	12 anos
	Vida Remanescente (análise física):	58 anos
	Vida Útil Total (critério para análise física):	70 anos
	Vida Remanescente (análise contábil):	38 anos
	Vida Útil Total (critério para análise contábil):	50 anos

2) DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE: FLEX

Terreno:	Topografia da área útil:	Muito boa – sem declividade ou plana
	Formato:	Irregular
	Área:	50.390,42 m ² (conforme quadro de áreas)

Blocos, Edificações e Benfeitorias

Flex:	Área Construída Total:	32.546,37 m ² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre Novo – A e Entre Novo e Regular – B
	Idade Aparente (análise física):	Entre 03 e 09 anos
	Vida Remanescente (análise física):	Entre 77 e 71 anos
	Vida Útil Total (critério para análise física):	80 anos
	Vida Remanescente (análise contábil):	Entre 41 e 47 anos
	Vida Útil Total (critério para análise contábil):	50 anos

3) DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE: G1

Terreno:	Topografia da área útil:	Muito boa – sem declividade ou plana
	Formato:	Irregular
	Área:	47.110,89 m ² (conforme quadro de áreas)

Blocos, Edificações e Benfeitorias

G1:	Área Construída Total:	25.303,51 m ² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular – B
	Idade Aparente	08 anos
	(análise física):	
	Vida Remanescente (análise física):	72 anos
	Vida Útil Total	80 anos
	(critério para análise física):	
	Vida Remanescente (análise contábil):	42 anos
	Vida Útil Total	50 anos
	(critério para análise contábil):	

4) DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE: ÁREA REMANESCENTE

Terreno:	Topografia da área útil:	Muito boa – sem declividade ou plana
	Formato:	Irregular
	Área remanescente:	294.092,03 m ² (conforme quadro de áreas)
	Área de Preservação Permanente (APP):	117.804,11 m ² (conforme quadro de áreas)

5) DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE: E1 OFFICE

Terreno:	Topografia da área útil:	Muito boa – sem declividade ou plana
	Formato:	Irregular
	Área:	11.957,36 m ² (conforme quadro de áreas)

Blocos, Edificações e Benfeitorias

E1 Office	Área Construída Total:	6.610,48 m ² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Novo (a)
	Idade Aparente:	1 ano
	Vida Remanescente (análise interna):	59 anos
	Vida Útil Total	60 anos
	(critério para análise física):	
	Vida Remanescente (análise contábil):	59 anos
	Vida Útil Total	60 anos
	(critério para análise contábil):	

6) DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE: E2 OFFICE

Terreno:	Topografia da área útil:	Muito boa – sem declividade ou plana
	Formato:	Irregular
	Área:	9.714,28 m ² (conforme quadro de áreas)

Blocos, Edificações e Benfeitorias

E2 Office	Área Construída Total:	6.240,76 m ² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Novo (a)
	Idade Aparente:	0 ano
	Vida Remanescente (análise interna):	60 anos
	Vida Útil Total (critério para análise física):	60 anos
	Vida Remanescente (análise contábil):	60 anos
	Vida Útil Total (critério para análise contábil):	60 anos

7) DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE: HOTEL RAMADA

Terreno:	Topografia da área útil:	Muito boa – sem declividade ou plana
	Formato:	Irregular
	Área:	9.291,71 m ² (conforme quadro de áreas)

Blocos, Edificações e Benfeitorias

Hotel Ramada	Área Construída Total:	7.027,19 m ² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Novo (a)
	Idade Aparente (análise física):	4 anos
	Vida Remanescente (análise física):	46 anos
	Vida Útil Total (critério para análise física):	50 anos
	Vida Remanescente (análise contábil):	46 anos
	Vida Útil Total (critério para análise contábil):	50 anos

8) DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE: MALL

Terreno:	Topografia da área útil:	Muito boa – sem declividade ou plana
	Formato:	Irregular
	Área:	9.157,73 m ² (conforme quadro de áreas)

Blocos, Edificações e Benfeitorias

Mall	Área Construída Total:	4.178,06 m ² (conforme quadro de áreas)
	Área Bruta Locável:	2.667,64 m ² (Rent roll fornecido pelo cliente)
	Estado de Conservação:	Novo (a)
	Idade Aparente:	3 anos
	Vida Remanescente:	47 anos
	Vida Útil Total (critério para análise física):	50 anos
	Vida Remanescente (análise contábil):	47 anos
	Vida Útil Total (critério para análise contábil):	50 anos

OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos

Acessibilidade:	O acesso a propriedade é realizado pela própria Rodovia Santos Dumont
Vizinhança:	Industrial
Infraestrutura logística:	Rodoviária e aeroportuária
Transporte:	Público e privado
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Outros:	Planilhas contendo informações sobre valores de condomínio, IPTU, seguro, <i>Rent Roll</i> DRE e quadro de áreas
	Matrículas: 121099, 127900, 149787, 149788, 163812, 169110, 169113, 169114, 169115, 169119, 169125, 169126, 169227, 171219, 171220, 171222, 171223, 229159, 229164, 229926, 229928, 229930, 229932, 231961, 234203, 234211 registradas no 3º Registro de Imóveis de Campinas.
	IPTU sob nº 5211.11.64.0212.01001

ZONEAMENTO

Zona:	Zona de Atividade Econômica B (ZAE B)
Uso:	Comercial, industrial e serviços
Taxa de Ocupação:	0,75 para uso misto
Coefficiente de aproveitamento	Coefficiente de Aproveitamento máximo: 1,50 vezes a área de terreno

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no bairro Viracopos, na região Sul de Campinas/SP. Seu perfil ocupacional é composto principalmente por imóveis logísticos, comercial e serviços. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e vários terrenos não desenvolvidos. Notamos uma tendência de consolidação desse mercado enquanto um polo industrial e logístico em Campinas e região, inclusive com alguns empreendimentos recentes.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 200,00 e R\$ 900,00/m², com áreas variando entre 5.000,00 m² e 280.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 22,50/m² e R\$ 25,00/m² com áreas variando entre 2.453,88 m² e 96.200,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

No mercado de locação de escritórios da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 53,77/m² e R\$ 95,14/m² com áreas variando entre 194,20m² e 756,00m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e promocionalidade.

No mercado de locação de lojas com ABL abaixo de 100m² da região, as ofertas são abundantes, porém há pouca oferta na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 33,00/m² e R\$ 62,50/m² com áreas variando entre 64,00m² e 100,00m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e promocionalidade.

No mercado de locação de lojas com ABL acima de 100m² da região, as ofertas são abundantes, porém há pouca oferta na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 19,19/m² e R\$ 27,44/m² com áreas variando entre 190,00m² e 800,00m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e promocionalidade.

ANÁLISE SWOT**PONTOS FORTES E
OPORTUNIDADES**

- A propriedade possui uma ótima localização próxima do Aeroporto Internacional de Viracopos e às margens da Rodovia Santos Dumont;
- O condomínio oferece uma estrutura diversificada, apresentando diversas tipologias como logísticas, comercial e serviços;
- O complexo está inserido em dos maiores mercados logísticos do país; e
- O empreendimento possui uma grande quantidade de terrenos não desenvolvidos, aumentando sua capacidade de expansão.

**PONTOS FRACOS E
AMEAÇAS**

- Região apresenta grande oferta de empreendimentos para de fins logísticos e comerciais, o que gera grande concorrência de espaço.

CONCLUSÃO DE VALORES

1) PROPRIEDADE: BRESCO VIRACOPOS UNIAZUL

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 79.590.000,00 (Setenta e Nove Milhões Quinhentos e Noventa Mil Reais)	R\$/m² 11.865,61

2) PROPRIEDADE: BRESCO VIRACOPOS FLEX

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 127.144.000,00 (Cento e Vinte e Sete Milhões, Cento e Quarenta e Quatro Mil Reais)	R\$/m² 3.906,54

3) PROPRIEDADE: BRESCO VIRACOPOS GALPÃO 1

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 69.346.000,00 (Sessenta e Nove Milhões, Trezentos e Quarenta e Seis Mil Reais)	R\$/m² 2.737,64

4) PROPRIEDADE: BRESCO VIRACOPOS ÁREA REMANESCENTE

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 69.513.000,00 (Sessenta e Nove Milhões, Quinhentos e Treze Mil Reais)	R\$/m² 236,37

5) PROPRIEDADE: BRESCO VIRACOPOS E1 OFFICE

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 45.280.600,00 (Quarenta e cinco milhões, duzentos e oitenta mil e seiscentos reais.)	R\$/m² 6.849,83

6) PROPRIEDADE: BRESCO VIRACOPOS E2 OFFICE

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 44.666.000,00 (Quarenta e quatro milhões, seiscentos e sessenta e seis mil reais)	R\$/m² 7.157,14

7) PROPRIEDADE: HOTEL RAMADA

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 59.288.230,00 (Cinquenta e Nove Milhões e Duzentos e Oitenta e Oito Mil e Duzentos e Trinta Reais)	R\$ / m²8.436,97

* Conforme requisitado pelo cliente, foi mantido o valor de PIS/COFINS para o Hotel Ramada.

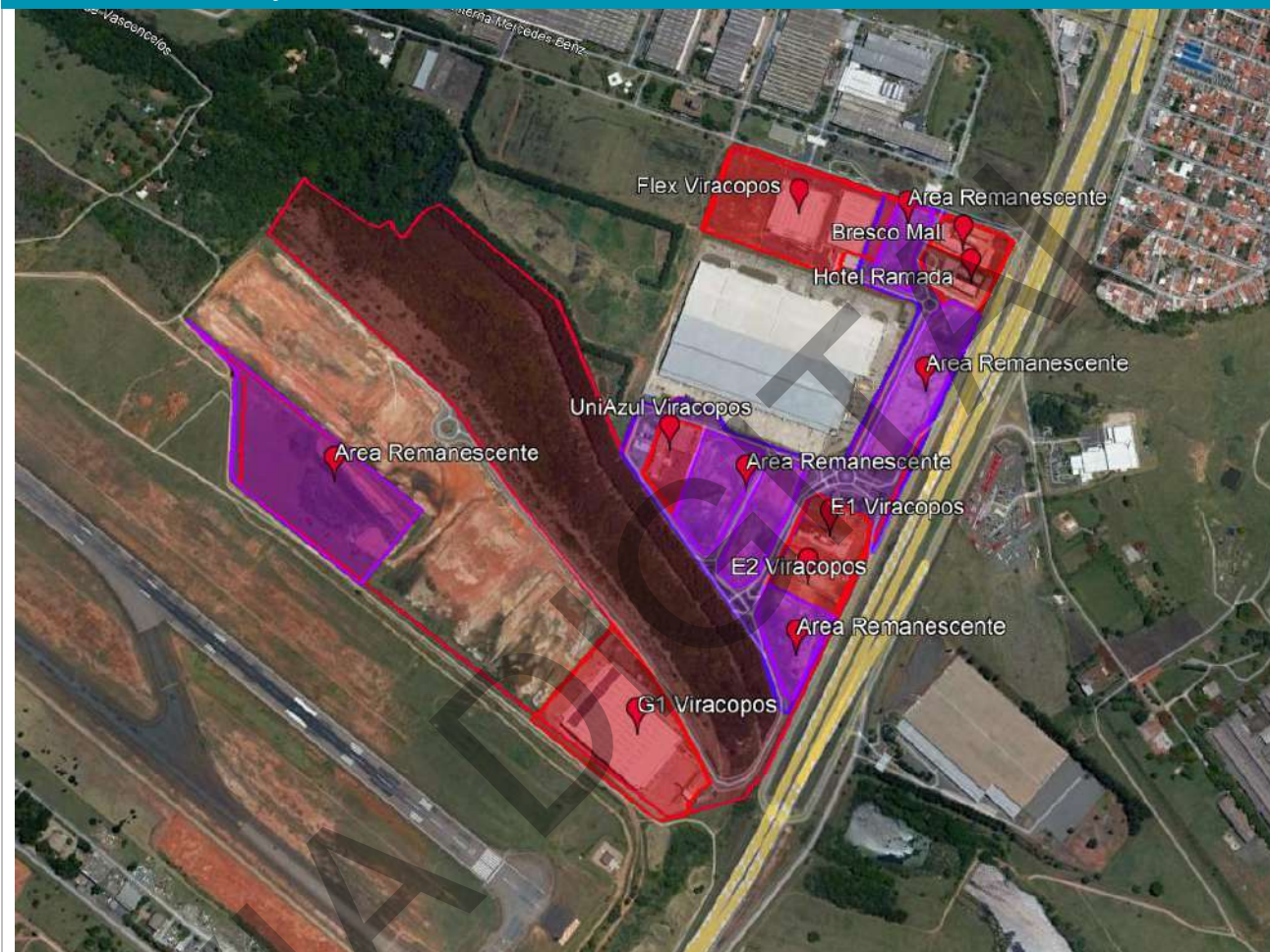
8) PROPRIEDADE: BRESCO VIRACOPOS MALL

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 13.271.603,00 (Treze Milhões e Duzentos e Setenta e Um Mil e Seiscentos e Três Reais)	R\$ / m² 4.975,04

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

UNIAZUL



Fonte: Cushman & Wakefield

UNIAZUL



Fonte: Cushman & Wakefield

FLEX FASE 1



Fonte: Cushman & Wakefield

FLEX FASE 1



Fonte: Cushman & Wakefield

FLEX FASE 2 (EXPANSÃO)



Fonte: Cushman & Wakefield

FLEX FASE 2 (EXPANSÃO)



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO G1



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO G1



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA EXCEDENTE



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA EXCEDENTE



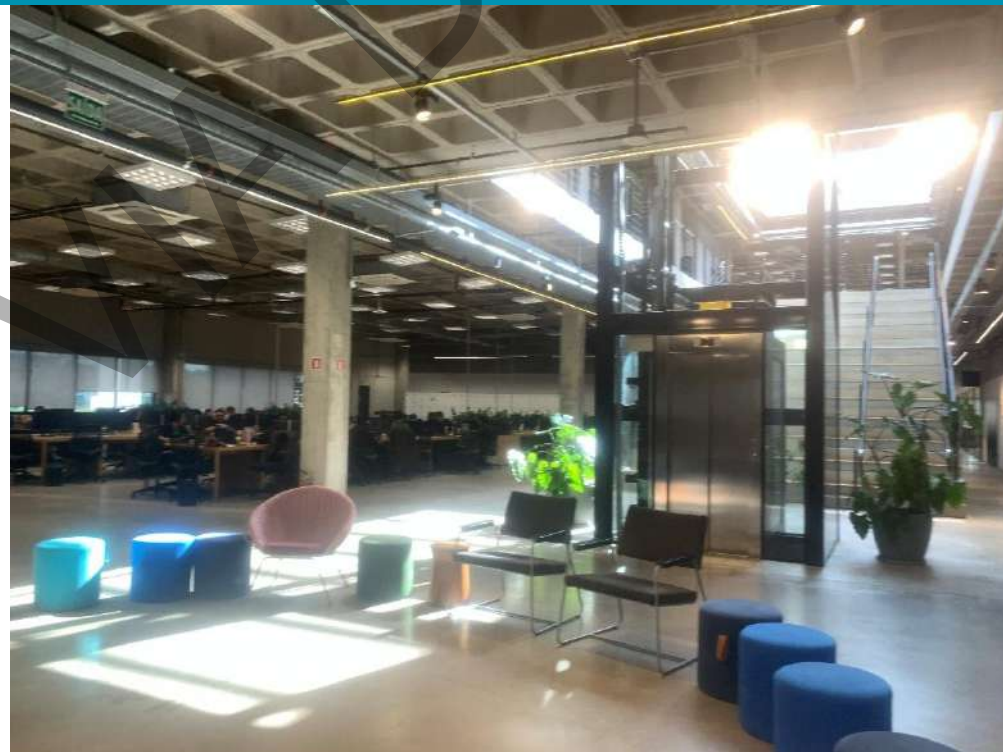
Fonte: Cushman & Wakefield

E1 OFFICE



Fonte: Cushman & Wakefield

E1 OFFICE



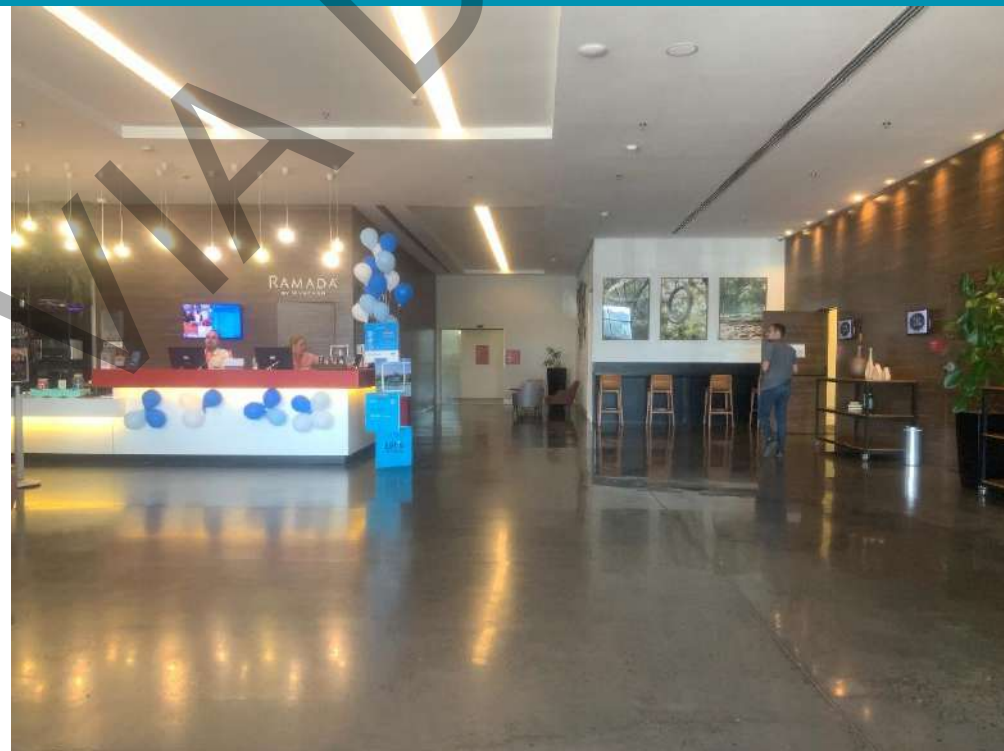
Fonte: Cushman & Wakefield

HOTEL RAMADA



Fonte: Cushman & Wakefield

HOTEL RAMADA



Fonte: Cushman & Wakefield

VIRACOPOS MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

VIRACOPOS MALL



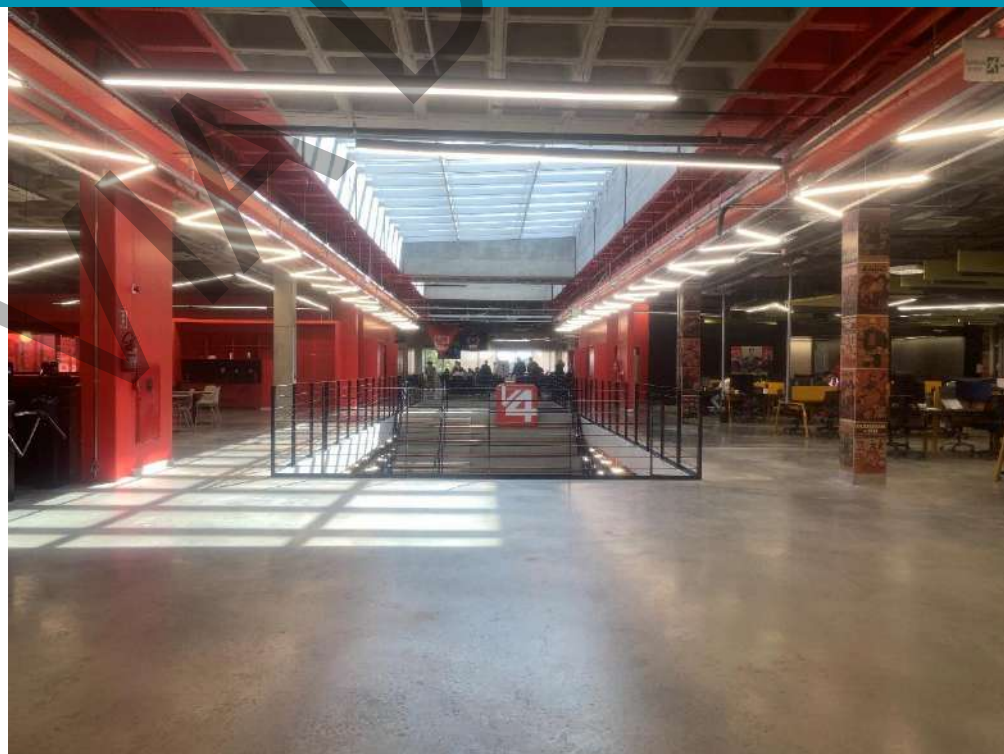
Fonte: Cushman & Wakefield

E2 OFFICE



Fonte: Cushman & Wakefield

E2 OFFICE



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	XII
ÍNDICE	XXII
INTRODUÇÃO	1
OBJETOS	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
DOCUMENTAÇÃO	2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL	2
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	3
ASPECTOS GERAIS	4
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	4
ACESSO	4
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA	4
CONCLUSÃO	4
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	5
MERCADO LOGÍSTICO DE CAMPINAS	12
P	13
REÇOS PRATICADOS	13
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	14
INDICADOR DE DESEMPENHO – TAXA DE OCUPAÇÃO DO HOTEL	14
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	15
DESCRIÇÃO DO TERRENO	15
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	17
QUADRO DE ÁREAS	24
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO	25
ZONEAMENTO	26

COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO	27
AVALIAÇÃO	28
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	28
METODOLOGIA	28
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	31
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	41
MÉTODO EVOLUTIVO	75
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	75
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES	83
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	91
TAXA DE DESCONTO	92
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	119
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	120
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	132
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	135
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	W

Introdução

Objetos

Os objetos desta avaliação são os Galpões, Hotel, Shopping, Escritórios e Terreno, localizados na Rodovia Santos Dumont, s/n, Campinas - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** dos imóveis supracitados.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aquisição de ativos por Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 28 de agosto de 2025;
- Data da vistoria da propriedade: 15 de agosto de 2025.

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

Planilhas contendo informações sobre valores de condomínio, IPTU, seguro, *rent roll*,.

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

Matrículas: 121099, 127900, 149787, 149788, 163812, 169110, 169113, 169114, 169115, 169119, 169125, 169126, 169227, 171219, 171220, 171222, 171223, 229159, 229164, 229926, 229928, 229930, 229932, 231961, 234203, 234211 registradas no 3º Registro de Imóveis de Campinas.

IPTU sob nº 5211.11.64.0212.01001

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Comentários sobre a documentação recebida

A totalidade das informações utilizadas para a análise foram compiladas pelo cliente e fornecidas através de planilhas resumo. Porém, dependendo da finalidade pretendida, recomenda-se a inclusão da documentação completa.

Os valores de despesas de IPTU, Seguro e Condomínio foram encaminhadas através de planilhas pelo cliente.

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

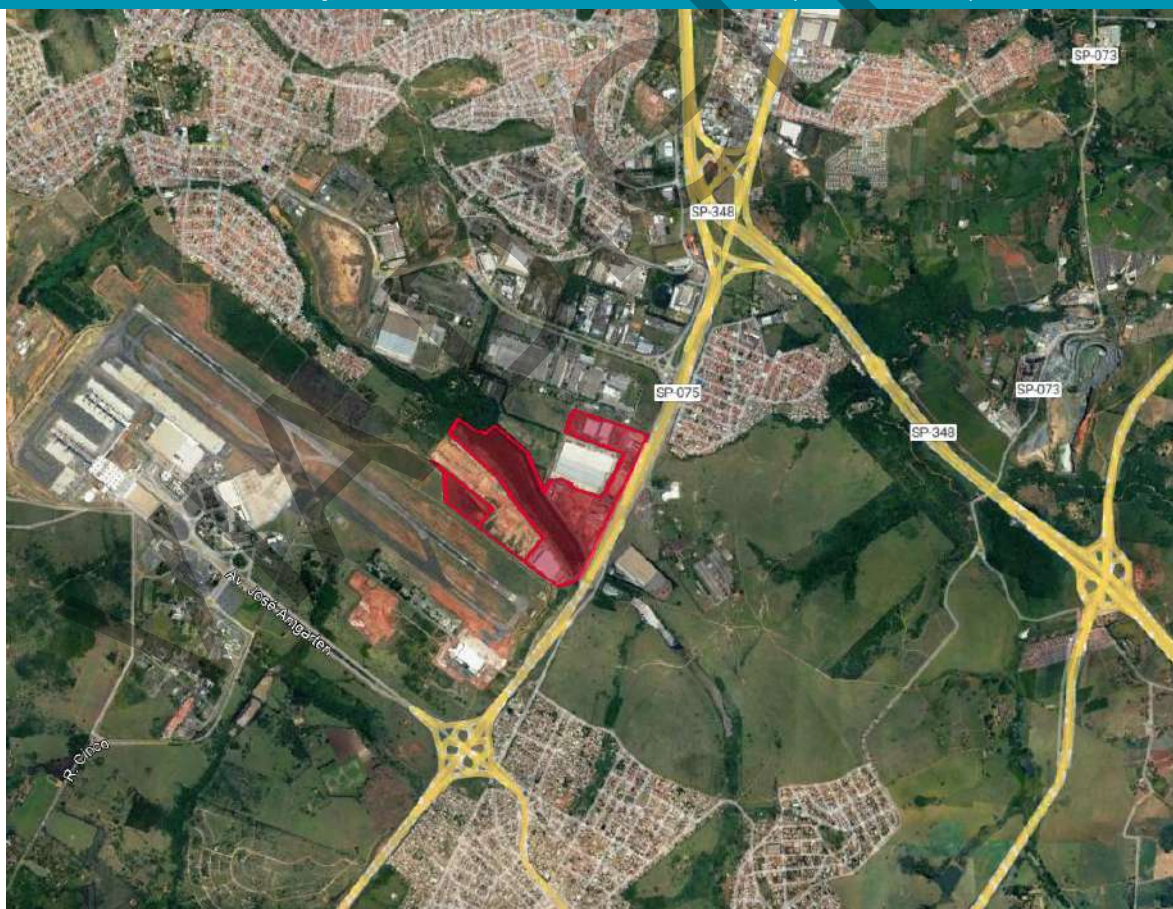
Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se “Bresco Viracopos” e está situada na Rodovia Santos Dumont, s/n, Campinas - SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- Vizinho ao aeroporto de Viracopos;
- Em frente à Rodovia Santos Dumont;
- 1,4 km da Rodovia dos Bandeirantes
- 9,0 km do Campinas Shopping;
- 9,5 km da Rodovia Anhanguera;
- 13 km do Centro de Campinas; e
- 29 km da Universidade Estadual de Campinas.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região Sul de Campinas, ao lado do Aeroporto Internacional de Viracopos.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** De acordo com o Censo de 2022 do IBGE, Campinas possui 1.138.309 habitantes
- **Forças:** A região apresenta como principais pontos fortes a boa infraestrutura, ampla disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings, polos de negócios e centros de serviços. Além disso, Campinas se destaca pela facilidade de acesso a outras regiões, favorecendo sua atratividade.

Ocupação circunvizinha

Industrial e logística.

Acesso

Nível regional

O município de Campinas faz parte da região Metropolitana de Campinas do estado de São Paulo. Os principais acessos viários a essa região são as Rodovias Anhanguera e Bandeirantes.

Nível municipal

O bairro que o imóvel em estudo está localizado na porção sul do município. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia dos Bandeirantes e a Rodovia Santos Dumont.

Nível local

A Rodovia Santos Dumont possui três faixas de rolamento em cada sentido com acostamento e separadas por canteiro central.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado a cerca de 1,5 km do acesso principal.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto Internacional de Viracopos, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além do transporte de carga.

Conclusão

O empreendimento possui uma localização privilegiada, localizado de frente para a Rodovia Santos Dumont, SP 075, que interliga o município a cidade de Sorocaba e tem proximidade com a Rodovia dos Bandeirantes SP 348, que interliga o município à Capital, além disso se beneficia de ser vizinho do Aeroporto de Viracopos o que viabiliza as atividades logísticas e alavanca sua atratividade.

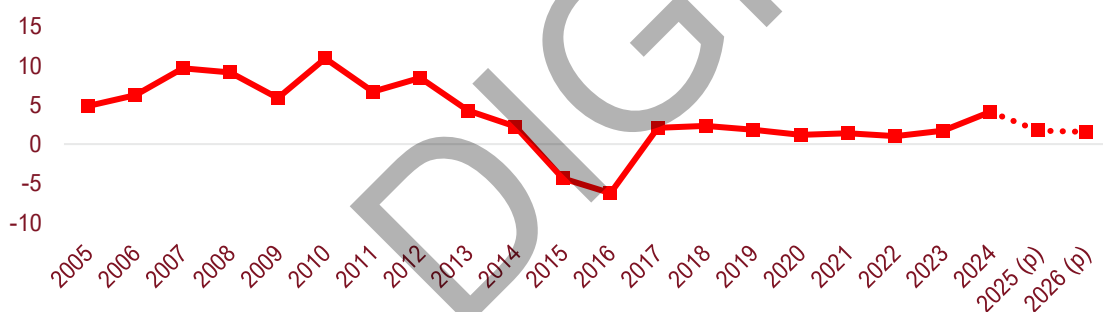
Análise Mercadológica

Em relação ao comércio, os dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de abril de 2025 mostram variação de -0,4% no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal, em relação a março. Em 12 meses, acumula alta de 3,4%.

O resultado foi impactado por taxas negativas em quatro das oito atividades pesquisadas: Combustíveis e lubrificantes (-1,7%), Equipamentos e material para escritório, informática e comunicação (-1,3%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (-0,8%) e Móveis e eletrodomésticos (-0,3%). Performaram no campo positivo: Livros, jornais, revistas e papelaria (1,6%), Outros artigos de uso pessoal e doméstico (1,0%), Tecidos, vestuário e calçados (0,6%) e Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria (0,2%).

Dentre as atividades pesquisadas, Outros artigos de uso pessoal e doméstico acumula o maior crescimento em 12 meses – 6,0% seguido por Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria – 5,7% e Móveis e eletrodomésticos – 5,0%.

PMC Restrita - Volume (var. % anual)

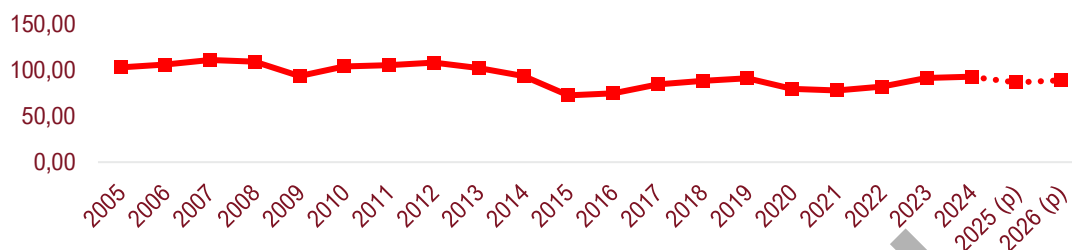


Fonte: LCA Consultores

O ICC (Índice de Confiança do Consumidor) registrou queda de 0,8 ponto em junho, alcançando 85,8 pontos, após três meses consecutivos de alta. O resultado do mês reflete piora nas avaliações sobre o presente e nas expectativas futuras, sobretudo diante da permanência da inflação e dos juros elevados, que seguem corroendo o orçamento das famílias e ampliando o endividamento e a inadimplência. Esse ambiente mais apertado reduz o espaço para o consumo e freia o ímpeto das famílias.

A análise por faixas de renda mostra uma piora generalizada na confiança das famílias em junho, com exceção do grupo de maior renda. Entre os consumidores com renda de até R\$ 2.100,00, o índice recuou 1,9 ponto, passando de 76,2 para 74,3 pontos. As famílias com rendimentos entre R\$ 2.100,01 e R\$ 4.800,00 também apresentaram queda, com o indicador diminuindo 0,8 ponto, de 88,2 para 87,4 pontos. Já no grupo com renda entre R\$ 4.800,01 e R\$ 9.600,00, foi registrada a maior retração do mês: 2,4 pontos, reduzindo o índice de 91,0 para 88,6 pontos. Por outro lado, entre as famílias com renda acima de R\$ 9.600,01, o índice subiu 0,9 ponto, alcançando 92,4 pontos.

Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)



Fonte: LCA Consultores

Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego no trimestre encerrado em maio de 2025 foi de 6,2%, o que representa uma queda de 0,6 p.p. em relação ao trimestre anterior, quando a taxa foi de 6,8%.

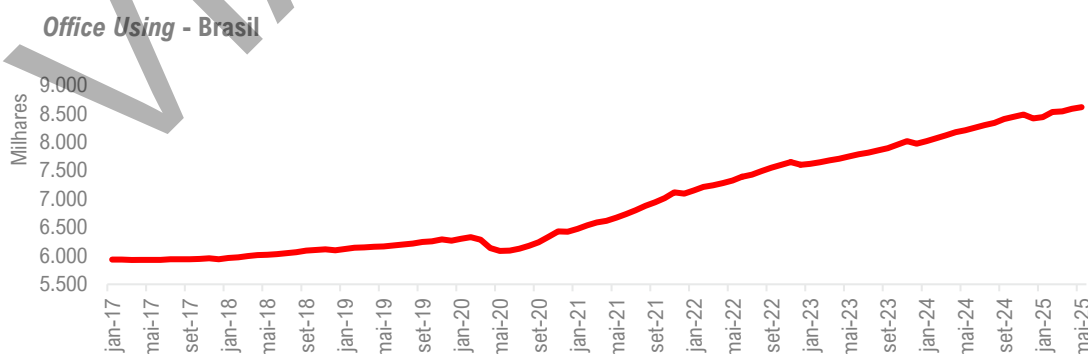
O resultado exibe recuo de 12,3% no número de desempregados – 6,8 milhões de pessoas, frente ao mesmo período de 2024 e avanço de 2,5% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 103,9 milhões de pessoas. Na comparação trimestral, o destaque foi o aumento de 684 mil pessoas ocupadas no grupamento de Administração pública, defesa, seguridade social, educação, saúde humana e serviços sociais.

A taxa de informalidade foi de 37,8% da população ocupada no período. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 148.992 em maio.

Ao segmentar o Novo CAGED por atividades econômicas conforme o CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) e considerar os setores que ocupam espaços corporativos de escritórios (Informação, comunicação e atividades financeiras, imobiliárias, profissionais e administrativas), obtemos a definição do Office Using.

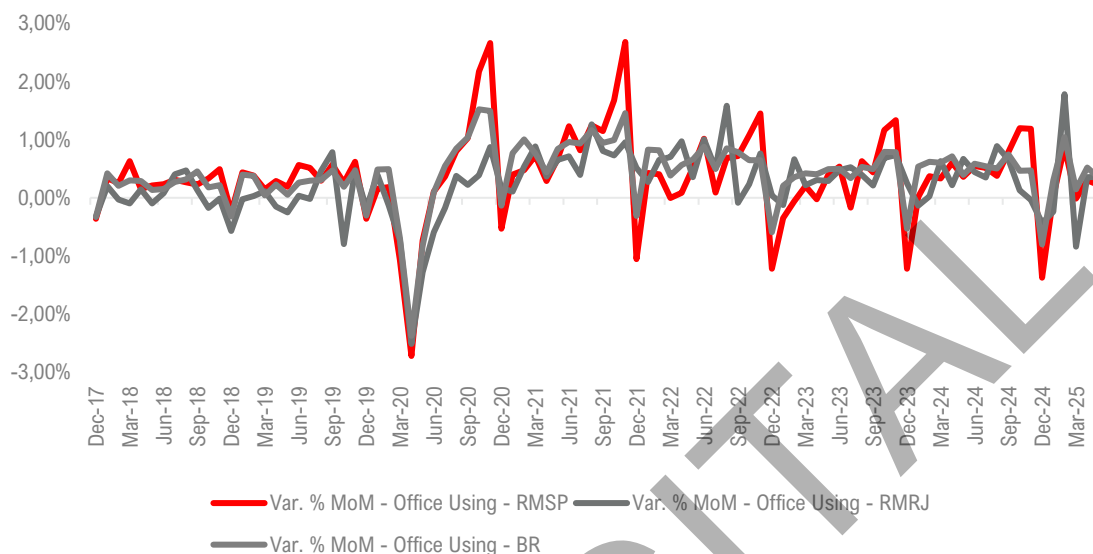
O indicador equivale ao número de empregados nestes setores que utilizam escritórios.

No mês de maio, o Office Using do Brasil apresentou saldo de 29.881 e acumulou 8,6 milhões de trabalhadores, avanço de 4,97% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo fechou o mês em 2,1 milhões de trabalhadores, saldo de 4.585, e a região metropolitana do Rio de Janeiro 653,6 mil, saldo de 2.335, variações anuais de 4,72% e 3,45%, respectivamente.



Fonte: CW, MTE.

Variação % MoM - Office Using



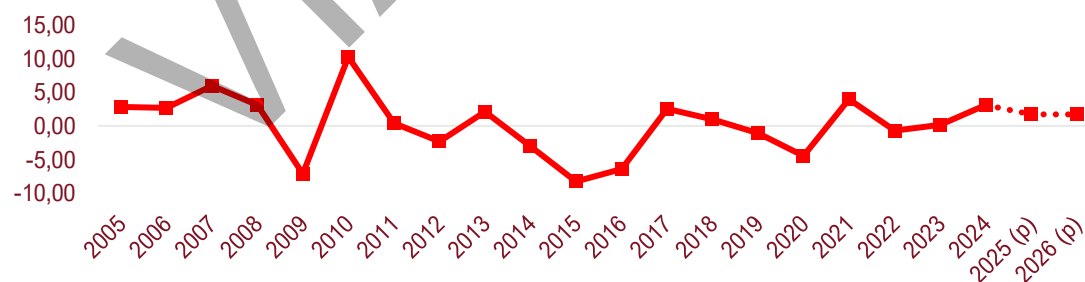
Fonte: CW, MTE.

Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de abril mostram variação de 0,1% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal. As atividades de maior impacto positivo foram indústrias extrativas (1,0%) e bebidas (3,6%).

Em comparação com abril de 2024 a indústria recuou 0,3%.

O Índice de Confiança da Indústria (ICI) caiu 2,1 pontos em junho, atingindo 96,8 pontos. O resultado reflete uma piora na percepção do setor industrial, influenciada principalmente pelas expectativas de queda na demanda. O ambiente de juros elevados e a perspectiva de desaceleração da atividade econômica continuam pressionando a confiança dos empresários.

Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)

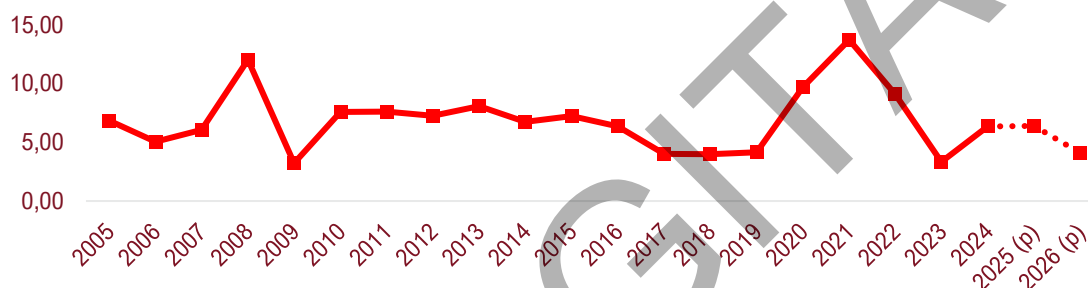


Fonte: LCA Consultores

Com relação à construção civil, em junho de 2025, o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) variou 0,96% frente ao mês anterior (0,26%) e acumula alta de 7,19% em 12 meses. No Rio de Janeiro, a variação foi de -0,02% no mês, enquanto em São Paulo a variação foi de 1,65%.

O Índice de Confiança da Construção (ICST) avançou 0,7 ponto em junho, chegando a 94 pontos, permanecendo abaixo do nível de neutralidade (100 pontos). resultado foi impulsionado pela criação da nova faixa do programa Minha Casa Minha Vida, que elevou as expectativas para a demanda, sobretudo, no segmento de Edificações. Ainda assim, as dificuldades no ambiente de negócios persistem, com juros elevados, custos crescentes e sinais de desaceleração da atividade. Esse cenário continua limitando uma recuperação mais consistente do setor.

Índice Nacional de Custo da Construção - INCC -M (% a.a.)

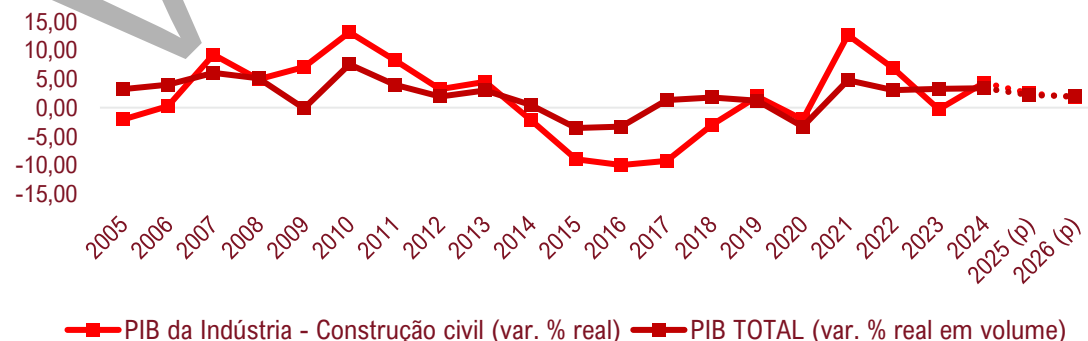


Fonte: LCA Consultores

Em relação à atividade econômica, no primeiro trimestre de 2025, o PIB avançou 1,4%, totalizando R\$ 3,0 trilhões. Sob a ótica da produção, a Agropecuária teve a maior expansão, com 12,2%, seguida pelos Serviços, com 0,3%, enquanto a Indústria recuou 0,1%. Pela ótica da despesa, o Consumo das Famílias cresceu 1,0%, e o Consumo do Governo aumentou 0,1%. A Formação Bruta de Capital Fixo (investimentos) apresentou variação de 3,1%, enquanto as Exportações de Bens e Serviços cresceram 2,9% e as Importações de Bens e Serviços aumentaram 5,9%.

Diante disso, a LCA estima o crescimento do PIB de 2,16% para 2025 e 1,97% para 2026. O relatório Focus do dia 27 de junho de 2025 espera variação de 2,21% para 2025 e 1,87% para 2026.

PIB da Indústria - Construção Civil (% real) x PIB TOTAL (% real em volume)



Fonte: LCA Consultores

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 0,26% em maio e acumula alta de 2,75% no ano e de 5,32% em 12 meses.

O resultado do mês foi influenciado, principalmente, pelos avanços em Habitação (1,19%) e Saúde e cuidados pessoais (0,54%), que contribuíram com impactos de 0,18 p.p. e 0,07 p.p., respectivamente, no índice. Em Habitação, a alta foi impulsionada pelo aumento em energia elétrica residencial (3,62%). Já em Saúde e cuidados pessoais, o destaque foi a alta em produtos farmacêuticos (0,69%).

A LCA projeta IPCA de 5,26% para 2025 e 4,46% para 2026. O relatório Focus do dia 27 de junho de 2025 projeta IPCA de 5,20% para 2025 e 4,50% para 2026.

Quanto à política econômica, na reunião de julho de 2025, o Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu elevar a taxa Selic em 0,25 ponto percentual, fixando-a em 15,00% ao ano. A decisão foi motivada por um cenário inflacionário ainda desafiador, caracterizado por expectativas desancoradas, projeções de inflação acima da meta e resiliência da atividade econômica e do mercado de trabalho. O Comitê ressaltou que será necessário manter a política monetária em patamar significativamente contracionista por um período prolongado, de forma a assegurar a convergência da inflação para a meta.

No cenário externo, o Copom avaliou que as incertezas permanecem elevadas, em especial no que se refere à condução da política econômica nos Estados Unidos, à indefinição da trajetória fiscal americana e aos impactos do conflito geopolítico no Oriente Médio sobre os preços do petróleo. Esse ambiente externo volátil tem gerado maior aversão a risco, afetando os fluxos de capitais e exigindo maior cautela por parte das economias emergentes.

No âmbito doméstico, embora haja sinais de moderação gradual da atividade, os dados continuam mostrando um mercado de trabalho aquecido e um consumo das famílias sustentado pela renda e pelo crédito. A inflação de serviços segue pressionada e os núcleos inflacionários permanecem acima do nível compatível com o cumprimento da meta, o que reforça a necessidade de uma política monetária mais restritiva. Diante desse conjunto de elementos, o Comitê indicou que antevê uma interrupção no ciclo de alta, para observar os efeitos defasados do aperto já implementado, sem descartar novas elevações caso o cenário assim demande.

A LCA projeta taxa de 15,00% a.a. para 2025 e 12,50% a.a. para 2026. O relatório Focus do dia 27 de junho de 2025 espera taxa de 15,00% a.a. para 2025 e 12,50% a.a. para 2026.

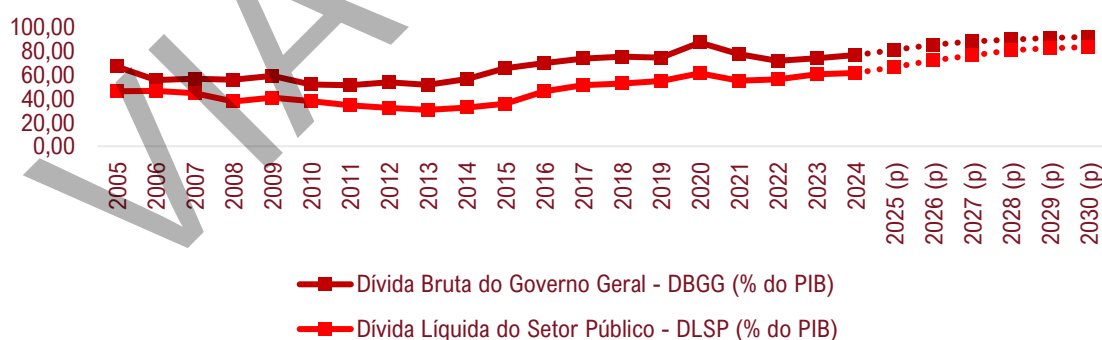
Selic (% a.a.) x IPCA 12M



Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, os dados do Banco Central de maio de 2025 mostram um déficit primário de R\$ 33,7 bilhões no mês e um superávit primário de R\$ 24,1 bilhões (0,20% do PIB) em doze meses. Os juros nominais apropriados pelo setor público consolidado totalizaram R\$ 92,1 bilhões no mês e R\$ 946,1 bilhões (7,77% do PIB) no acumulado em doze meses. Com isso, o resultado nominal do setor público consolidado foi deficitário em R\$ 125,9 bilhões no mês e deficitário em R\$ 922,0 bilhões em doze meses, equivalente a 7,58% do PIB. A Dívida Líquida do Setor Público (DLSP) atingiu 62,0% do PIB (R\$ 7,5 trilhões) em maio, avançando 0,5 p.p. em relação ao mês anterior. Já a Dívida Bruta do Governo Geral (DBGG) atingiu 76,1% do PIB (R\$ 9,3 trilhões), avançando 0,2 p.p. em relação ao mês anterior.

Dívida Bruta do Governo Geral - DBGG (% do PIB) X Dívida Líquida do Setor Público - DLSP (% do PIB)



Fonte: LCA Consultores

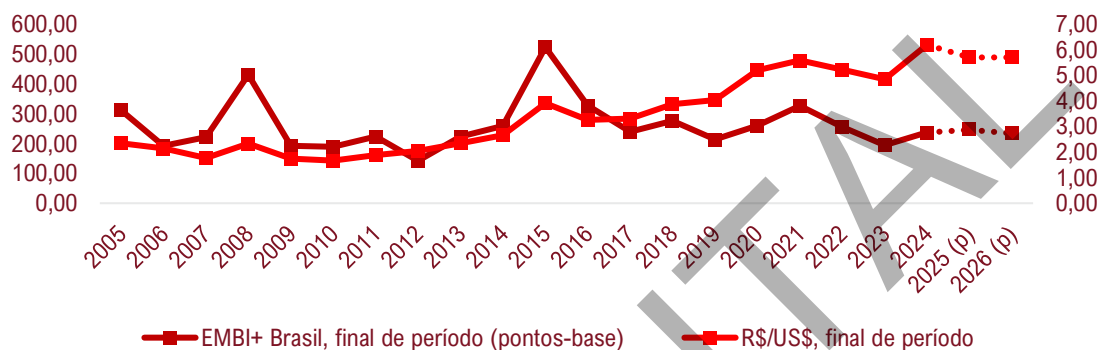
De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 83,3% e 91,9% do PIB, respectivamente.

Em junho de 2025, o real se apreciou aproximadamente 4,34%, saindo de R\$/US\$ 5,69 no início do mês e encerrando em R\$/US\$ 5,46. O comportamento do câmbio seguiu amplamente condicionado ao cenário externo. A continuidade da perda de força do dólar no mercado internacional, mesmo diante de incertezas geopolíticas e sinais de instabilidade na política comercial dos Estados Unidos, e o elevado diferencial de juros

no Brasil seguiram como fatores de suporte à moeda brasileira. Por outro lado, no âmbito doméstico, o aumento das incertezas fiscais exerce pressões no sentido oposto.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2025 e 2026 é de R\$/US\$5,70. O relatório Focus do dia 27 de junho de 2025 espera câmbio de R\$/US\$5,70 para 2025 e R\$/US\$5,79 para 2026.

Taxa de Câmbio (R\$/US\$) x EMBI+ Brasil



Por fim, a média do EMBI+ Risco-Brasil foi de 205 pontos base em junho, e a projeção da LCA para 2025 e 2026 é de, respectivamente, 246 e 234 pontos base.

BRASIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)
Atividade Econômica													
PIB TOTAL (var. % real em volume)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,22	-3,28	4,76	3,02	3,24	3,40	2,16	1,97	1,63
Taxa de desemprego - PNADC, média anual (1998 a 2011: retroposição LCA, % da PEA)	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	9,27	7,98	6,84	6,25	6,39	6,32
PMIC Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,24	2,09	2,32	1,84	1,18	1,40	0,99	1,71	4,09	1,72	1,55	2,52
Produção física da Indústria Geral - IPI-PF (var. % anual)	-8,26	-6,43	2,52	0,96	-1,08	-4,45	3,93	-0,70	0,12	3,09	1,71	1,70	1,09
Preços													
IPCA - IBGE (% a.a.)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,78	4,62	4,83	5,26	4,46	3,82
IGPM - FGV (% a.a.)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,45	-3,18	6,54	3,88	4,06	3,63
IPA-M (% a.a.)	11,20	7,64	-2,55	9,43	9,08	31,63	20,57	5,27	-5,59	7,23	3,09	3,37	3,68
IPC-M (% a.a.)	10,24	6,25	3,14	4,12	3,79	4,81	9,32	4,30	3,41	4,03	5,18	3,43	3,43
INCC-M (% a.a.)	7,22	6,35	4,02	3,97	4,13	9,67	13,70	9,05	3,34	6,33	6,38	4,08	3,77
Câmbio, Juros, Risco													
Selic, final de período (% a.a.)	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	11,75	12,25	15,00	12,50	11,00
R\$/US\$, final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,58	5,22	4,84	6,19	5,70	5,70	5,50
EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)	523,00	328,00	240,00	276,00	214,00	260,00	326,00	256,00	195,00	237,00	246,00	234,00	203,00

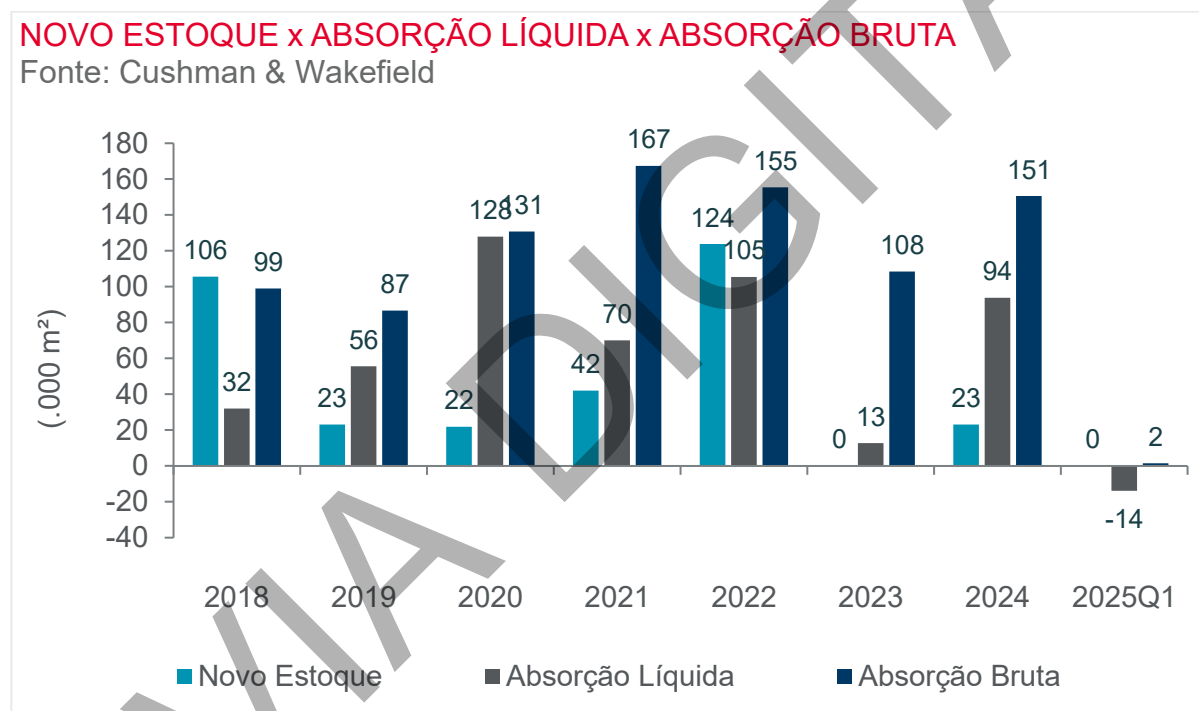
Data base 26/06/2025

Fonte: LCA Consultores

Mercado Logístico de Campinas

O mercado de Campinas é formado pelos municípios de Americana, Campinas, Cesário Lange, Cosmópolis, Espírito Santo do Pinhal, Hortolândia, Indaiatuba, Jaguariúna, Limeira, Mogi Guaçu, Mogi Mirim, Monte Mor, Nova Odessa, Paulínia, Pedreira, Piracicaba, Rio Claro, Santa Bárbara do Oeste, Santo Antônio de Posse, São Carlos, Sumaré, Valinhos e Vinhedo. Atualmente, a região possui 2.385.046 m² de estoque, representando 13,56% do total de São Paulo.

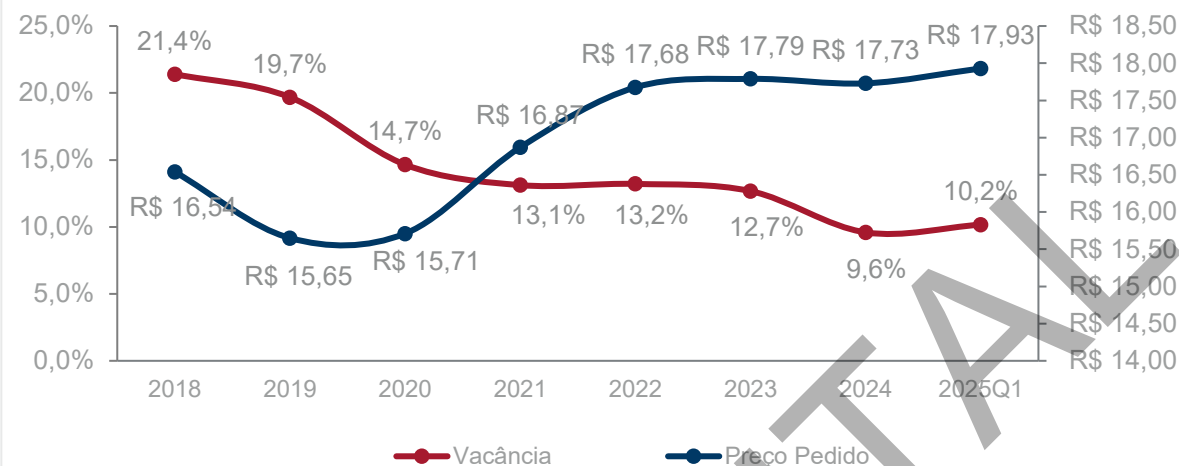
Ao longo do período analisado, Campinas apresentou absorções líquidas anuais positivas e com valores expressivos, que contribuíram para a queda da vacância na região. Em 2025, até o primeiro trimestre, Campinas acumulou 1.543 m² de absorção bruta e -13.855 m² de absorção líquida. Além disso, a região não recebeu novas entregas no período. Diante disso, a taxa de vacância avançou, fechando o trimestre atual em 10,2%.



O preço pedido médio encerrou o último trimestre em R\$ 17,93 por m², valor consideravelmente abaixo da média do estado (R\$ 25,43). Embora Campinas tenha distância superior a capital quando comparada com outros mercados, está localizada na porção centro-leste do estado, o que pode ser positivo do ponto de vista da logística de distribuição das empresas, somado ao preço pedido inferior a grande parte dos mercados do estado.

VACÂNCIA X PREÇO PEDIDO - CAMPINAS

Fonte: Cushman & Wakefield



Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 200,00 e R\$ 900,00/m², com áreas variando entre 5.000,00 m² e 280.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 22,00/m² e R\$ 25,00/m² com áreas variando entre 2.453,88 m² e 96.200,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

No mercado de locação de escritórios da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 53,77/m² e R\$ 95,14/m² com áreas variando entre 194,20m² e 756,00m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e promocionalidade.

No mercado de locação de lojas com ABL abaixo de 100m² da região, as ofertas são abundantes, porém há pouca oferta na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 45,00/m² e R\$ 62,50/m² com áreas variando entre 20,00m² e 40,00m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e promocionalidade.

No mercado de locação de lojas com ABL acima de 100m² da região, as ofertas são abundantes, porém há pouca oferta na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 18,13/m² e R\$ 34,06/m² com áreas variando entre 217,00m² e 747,00m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e promocionalidade.

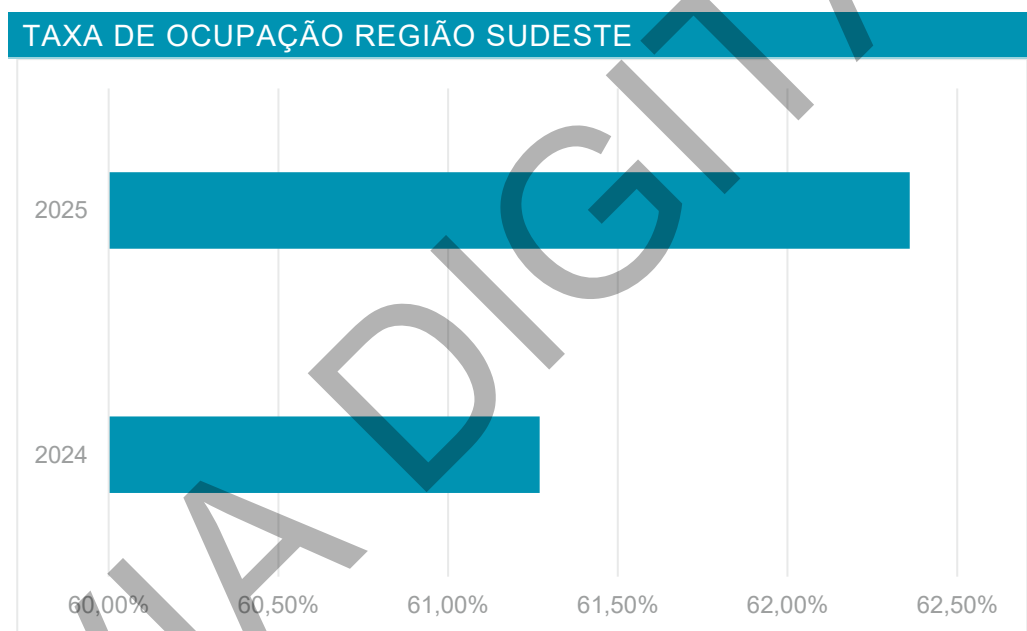
Considerações sobre a propriedade

O empreendimento Bresco Viracopos apresenta diversos pontos atrativos. O principal é por se tratar de um imóvel *mix-used*, com as finalidades de uso logístico, comercial e serviços. Além, de possuir uma boa infraestrutura, está localizado dentro do complexo do Aeroporto Internacional de Viracopos e faz frente à Rodovia SP-075 Santos Dumont, que interliga o município à capital, polo de grande consumo.

Indicador de Desempenho – Taxa de Ocupação do Hotel

Segundo estudos do InFOHB a taxa de ocupação apresentou crescimento de 4,0% no cenário geral, sendo 1,6% especificamente para a categoria de Hotéis Econômicos em relação a 2022.

Quando é analisada a taxa de ocupação do Sudeste para 2025 (valores até julho), a ocupação chegou a 62,36%, mostrando um avanço de 1,09% a mais do que 2024.



Fonte: Informativo mensal elaborado pelo FOHB – Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil.

Ao compararmos os resultados deste indicador com os níveis pré-pandemia, pode-se verificar que em 2025 a ocupação consolidada do Brasil encontra-se no mesmo patamar dos números do terceiro trimestre de 2019.

O informativo expõe também perspectivas para o mercado hoteleiro da cidade de São Paulo no ano de 2025, prevendo crescimento tanto para a taxa de ocupação, quanto para a diária média.

Quando se trata do segmento específico do Hotel avaliando, pode-se considerar que existem particularidades por sua ocupação predominantemente voltada aos Negócios, além de sua localização vantajosa, em um condomínio com estrutura diversa, próximo de empresas e do Aeroporto de Viracopos, fatores que propiciam taxas de ocupação mais altas ao longo do tempo.

Por fim, os crescimentos considerados na projeção da taxa de ocupação ao longo do fluxo de caixa estão alinhados pelos pontos expostos acima.

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 441.630,59 m²;
- Área de preservação permanente (APP): 117.804,11 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada selecionada;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, além das descritas acima, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

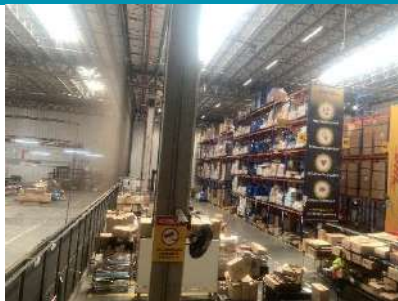


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através da documentação fornecida em avaliações anteriores do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

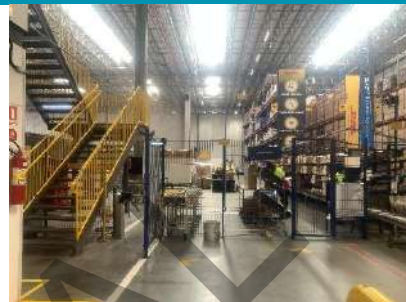
Descrição das construções e benfeitorias

Bresco Viracopos - UniAzul – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características	
Composição	Térreo	Recepção, auditório, restaurante, cozinha, sanitários, salas de aula e reunião, área climatizada de simuladores e computadores
	1º pavimento	Área administrativa, salas de treinamento, salas de publicações corporativas, salas de briefing, learning center, sala dos professores, sala de espera e sanitários
	2º pavimento	Salas de aula, copa, servidores e sanitários
Estrutura	Concreto armado	
Fachada	Alvenaria com pintura látex / vidros planos espelhados	
Esquadrias	Alumínio	
Cobertura	Laje	
Circulação Vertical	Através de escadas metálicas e elevadores	
Ar-condicionado	Central	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores, hidrantes e detectores de fumaça	
Segurança Patrimonial	Segurança privada	
Pé direito (m)	De 3 a 8,5 metros	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Porcelanato, cerâmico, carpete, vinílico, granito e cimento liso	
Paredes	Pintura látex, cerâmica e azulejos	
Forros	Forros termoacústicos e laje massada para pintura e gesso	

Bresco Viracopos - Flex – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Fundações	Térreo e mezanino
Estrutura	Concreto armado
Fachada	Fechamento metálico
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Telhas de alumínio
Circulação Vertical	Através de escadas metálicas
Ar-condicionado	Não possui
Iluminação	Fluorescente zenital
Segurança Contra Incêndio	Extintores e hidrantes
Segurança Patrimonial	Segurança privada
Pé direito (m)	8,5 metros
Principais acabamentos internos	
Pisos	Concreto
Paredes	Chapas metálicas
Forros	Mineral nos mezaninos, manta termoacústica nos galpões

Bresco Viracopos - G1 – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens

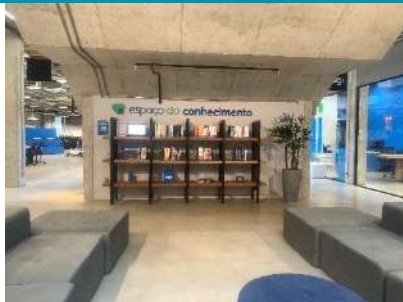
Características

Composição	Térreo e mezanino
Estrutura	Concreto armado
Esquadrias	Alumínio
Certificação Green Building	Sim, o edifício possui certificação LEED Gold
Cobertura	Telhas de alumínio
Circulação Vertical	Através de escadas em concreto armado
Ar-condicionado	Não possui
Iluminação	Fluorescente e zenital
Segurança Contra Incêndio	Extintores, hidrantes e sprinklers
Segurança Patrimonial	Segurança privada
Pé direito (m)	12 metros

Principais acabamentos internos

Pisos	Concreto
Paredes	Chapas metálicas
Forros	Manta termoacústica nas áreas de galpão

Bresco Viracopos - E1 Office – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens

Características

Composição

Térreo	Estacionamento externo descoberto, guarita para controle de acesso, recepção e laje corporativa open space
Pavimentos superiores	Laje corporativa open space com espaço para copa e sanitários, além das áreas técnicas.

Estrutura

Concreto Armado

Andares

Concreto Armado

Fachada

Cortina de vidro e concreto aparente

Porta de Acesso de Pedestres

Vidro

Esquadrias

Alumínio

Certificação Green Building

Sim, o edifício possui certificação **LEED**

Vidros

Esquadria com vidro

Cobertura

Laje plana com impermeabilização

Circulação Vertical

Escadas e elevador PNE

Ar-condicionado

Individual

Gerador de Emergência

No andar tipo

Iluminação

Fluorescente e LED

Segurança Contra Incêndio

Hidrantes, sinalização visual, extintores e sprinkler

Segurança Patrimonial

Segurança privada, monitoramento por câmeras e controle de acesso

Principais acabamentos internos

Pisos

Contrapiso e cerâmica

Paredes

Pintura látex e cerâmica

Forros

Laje vazada e pintura látex

Bresco Viracopos - E2 Office – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



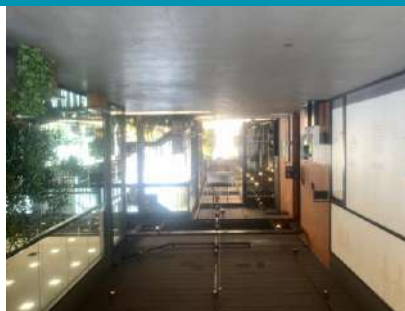
Itens	Características	
Composição	Térreo	Estacionamento externo descoberto, guarita para controle de acesso, recepção e laje corporativa open space
	Pavimentos superiores	Laje corporativa open space com espaço para copa e sanitários, além das áreas técnicas.
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Cortina de vidro e concreto aparente	
Porta de Acesso de Pedestres	Vidro	
Esquadrias	Alumínio	
Certificação Green Building	Sim, o edifício possui certificação LEED	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Laje plana com impermeabilização	
Circulação Vertical	Escadas e elevador PNE	
Ar-condicionado	Individual	
Gerador de Emergência	No andar tipo	
Iluminação	Fluorescente e LED	
Segurança Contra Incêndio	Hidrantes, sinalização visual, extintores e sprinkler	
Segurança Patrimonial	Segurança privada, monitoramento por câmeras e controle de acesso	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Contrapiso e cerâmica	
Paredes	Pintura látex e cerâmica	
Forros	Laje vazada e pintura látex	

Hotel Ramada – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características	
Composição	Térreo	Recepção Lobby, recepção, convenções, restaurante, academia, apartamentos 101 a 150, restaurante, salas para eventos/reuniões e quartos
	1º Pavimento	Apartamento 201 a 250.
	2º Pavimento	Apartamento 301 a 350.
	3º Pavimento	Apartamento 401 a 450.
	Cobertura	Área técnica. Quartos
Estrutura	Concreto armado	
Fachada	Alvenaria com placas metálicas com pintura, vidros temperados, esquadrias de alumínio, cobertura em metálica	
Esquadrias	Alumínio	
Certificação Green Building	Sim, o edifício possui certificação LEED Silver	
Cobertura	Laje	
Circulação Vertical	Através de escadas metálicas e 2 elevadores com capacidade de 600 kg ou 8 pessoas	
Ar-condicionado	Central	
Iluminação	LED	
Segurança Contra Incêndio	Sprinklers, armários de mangueira, portas corta fogo, alarme de incêndio, extintores e hidrantes	
Segurança Patrimonial	Segurança privada	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Carpete e Porcelanato.	
Paredes	Alvenaria com Pintura.	
Forros	Gesso	

Bresco Viracopos - Mall – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características	
Composição	Térreo	Administração, lojas e área técnica.
	1º Pavimento	Lojas e área técnica.
	2º Pavimento	Administração, lojas e área técnica.
Estrutura	Concreto Armado	
Fachada	Tijolo aparente e vidros	
Esquadrias	Alumínio	
Certificação Green Building	Sim, o edifício possui certificação LEED	
Iluminação	LED	
Segurança Contra Incêndio	Alarme de incêndio, extintores e hidrantes	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Porcelanato	
Paredes	Alvenaria com Pintura	
Forros	Metálico	

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS

ÁREA DE TERRENO

Azul	9.916,18
Flex	50.390,42
G1	47.110,89
Hotel Ramada	9.291,71
Mall	9.157,73
E1	11.957,36
E2	9.714,28
Área Remanescente	294.092,03

Planilha fornecida pelo cliente

ÁREA DE TERRENO TOTAL

441.630,59

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

QUADRO DE ÁREAS

ÁREA CONSTRUÍDA

Azul	6.707,65
Flex	33.546,37
G1	25.330,51
Hotel Ramada	7.027,19
Mall	4.178,06
E1	6.610,48
E2	6.240,76

Planilhas fornecidas pelo cliente

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Área Equivalente de Terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 15% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno remanescente, temos:

ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
Área Útil	176.287,92	100%	176.287,92
Área de Preservação Permanente	117.804,11	15%	17.670,62
TOTAL	294.092,03		193.958,54

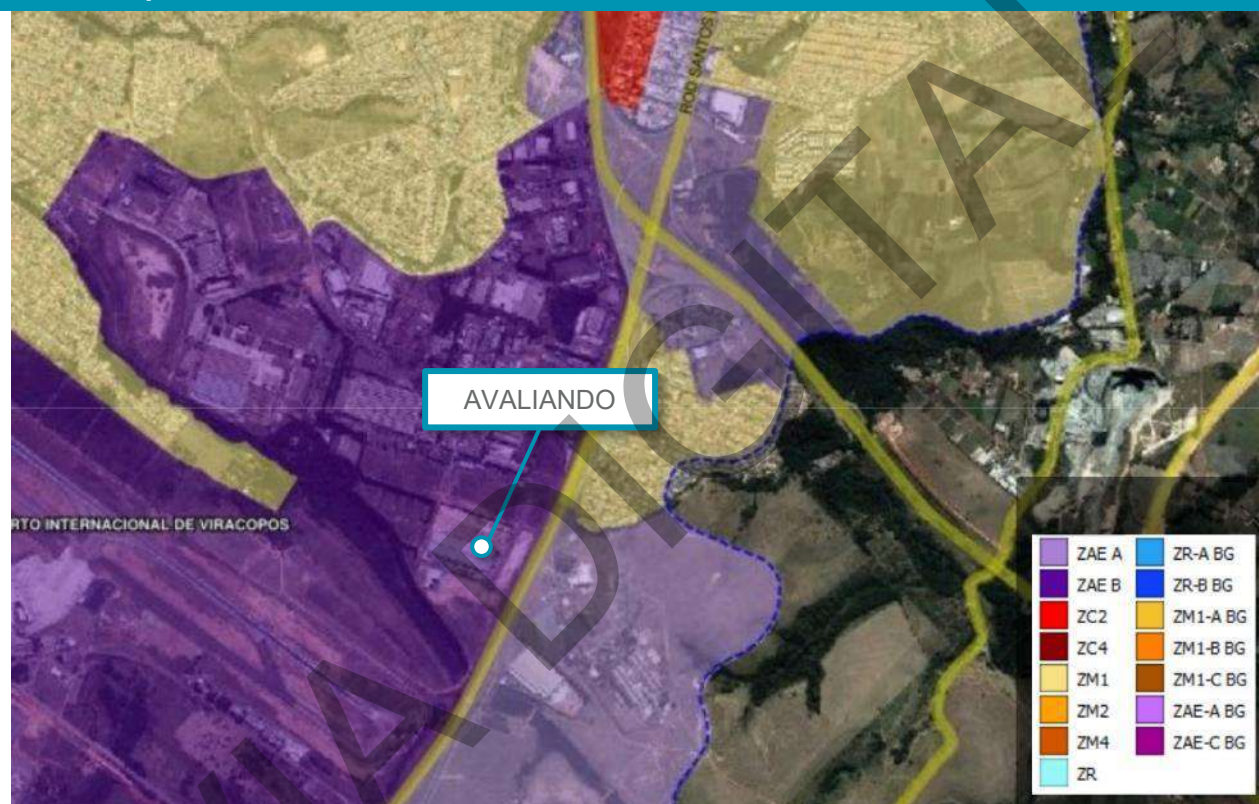
O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Campinas são determinadas pela Lei nº 6.031 de 28 de dezembro de 1988, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município de Campinas.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **Zona de Atividade Econômica B (ZAE B)**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas/SP

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à Zona de Atividade Econômica B (ZAE B)

Usos:

Comercial, industrial e serviços.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,75 para uso misto; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,50, o que significa que a área computável¹ não pode exceder 1,50 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de Campinas

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

¹ Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica 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.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

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

A coleta de elementos comparativos deve basear-se 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-socioeconômica, 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.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Para a determinação do **Valor de Mercado para Venda** das propriedades Azul, John Deere, Flex, G1, E1 Office, E2 Office, Hotel Ramada e Mall foi utilizado o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, com base no valor de locação obtido através do Método Comparativo Direto (salvo as propriedades Azul e Hotel Ramada, devido a atipicidade de uso), e para aferição utilizou-se o Método Evolutivo. O **Valor de Mercado para Venda** da “Área Remanescente” foi determinado a partir do Método Comparativo Direto de Dados Mercado.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Dificil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

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

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	Muito Bom - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	Bom - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	Regular - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	Ruim - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	Muito Ruim - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções, porém, com cautela, caso o avaliador julgue aplicável.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando} \right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou $\frac{1}{4}$); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou $\frac{1}{8}$).

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$\text{Fator Topografia} = \frac{\text{Nota da Topografia do Imóvel Avaliando}}{\text{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

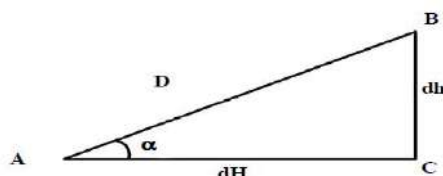
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dH} \times 100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por ser improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL

FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$\text{Custo Unitário} = \text{Custo R8N} \times \text{Fator IBAPE}$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
	1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850	
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
	2.2 Galpão	2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
		3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071
3.1.2 Cobertura Médio	0,229			0,293	0,357
3.1.3 Cobertura Superior	0,333			0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

É importante notar que se trata de depreciação física, e não contábil.

Critério de Depreciação

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

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

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA

Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se 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	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescimento:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	Escritório	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Fator Promocionalidade

Fator usado para adequar as características físicas, considerando se o imóvel está localizado numa via principal ou secundária.

Aplicável a:

- Construções como lojas de rua, em galerias e shoppings.

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO	Valor Unitário (R\$/m²)
1) Flex ²	27,56
1.1) Flex Fase II	28,64
2) G1	24,76
3) UniAzul	24,58
4) E1 Office	52,45
5) E2 Office	54,12
6.1) Mall – Lojas com ABL abaixo de 100 m²	74,20
6.2) Mall – Lojas com ABL acima de 100 m²	36,47

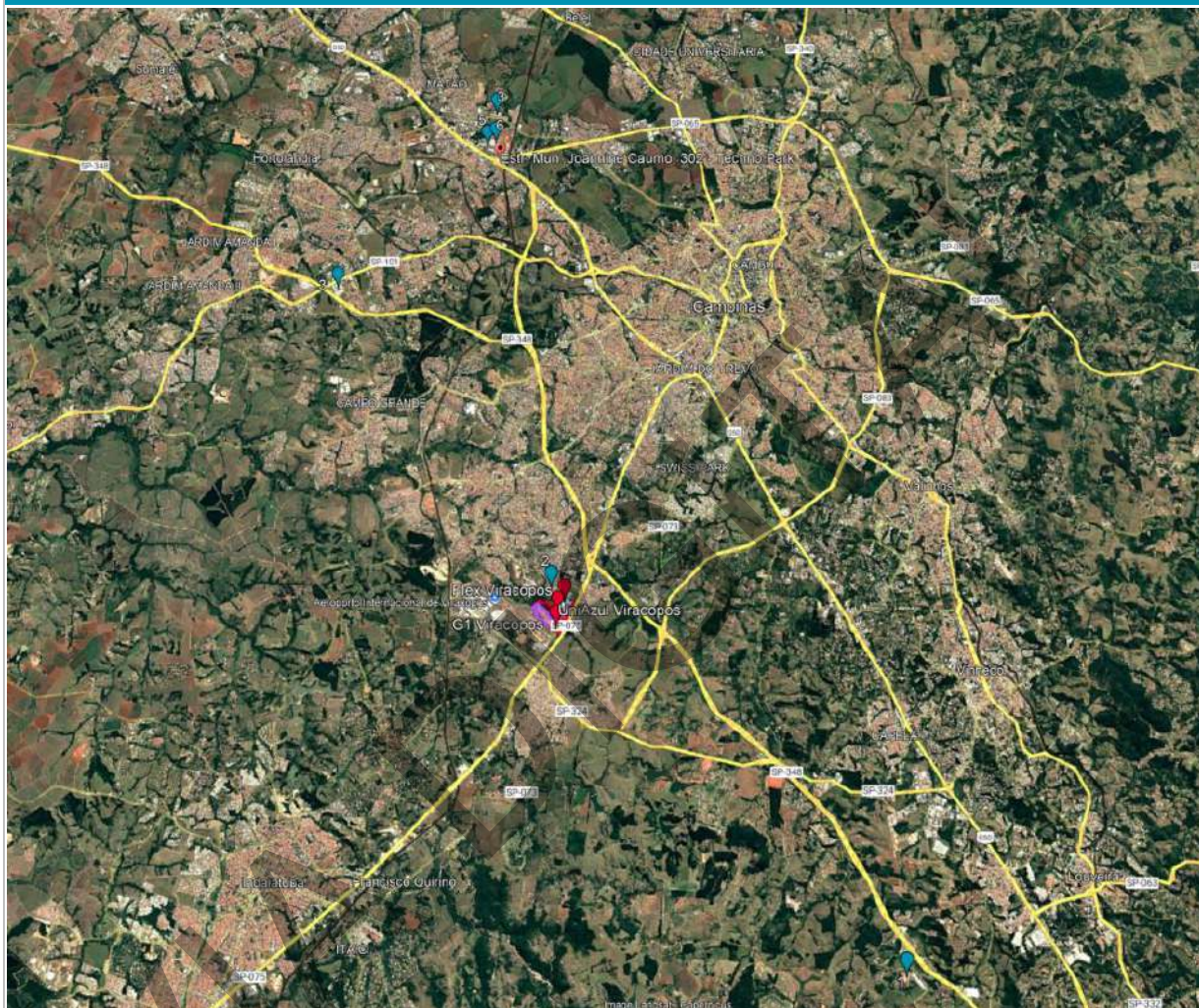
OBS.: Na tabela acima não está presente o unitário de locação de mercado do galpão Azul, tendo em vista sua atipicidade, entendemos que o unitário de locação na renovação seria igual ao valor atual de contrato.

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo:

² Como explicado adiante, utilizamos a “situação paradigma” para o cálculo dos demais valor de locação dos ativos G1 e Flex Fase II. Além disso, o valor é resultado de um Blend de valores, entre valor de mercado para locação logístico e office.

Análise das amostras - Galpões

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.



Amostra Nº 1

A propriedade denominada HGLG Itupeva localiza-se na Estrada Joaquim Bueno Neto, 9.835 – Itupeva/SP, distante aproximadamente 9,40 km do avaliando, possui 9.484,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 24,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 24,42/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 11,70 a 12,30 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade denominada CLV – Centro Logístico Viracopos, localiza-se na Av. Mercedes Bens, 679, Campinas/SP, distante aproximadamente 0,98 km do avaliando, possui 96.200,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 22,50/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 26,76/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 3

A propriedade denominada GR Campinas II localiza-se na Avenida Comendador Aladino Selmi, 4630 – Campinas/SP, distante aproximadamente 16,50 km do avaliando, possui 5.220,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 23,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 26,65/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12,50 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade denominada Log Hortolândia localiza-se na Rua Perola, 200 – Hortolândia/SP, distante aproximadamente 14 km do avaliando, possui 8.190,03 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 23,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 27,49/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12,00 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 5

A propriedade denominada Tchno Park Campinas, localiza-se na Av. Pierre Simon de Laplace, 751, Campinas/SP, distante aproximadamente 17,62 km do avaliando, possui 2.624,18 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 25,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 31,87/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10,00 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade denominada BTG Log Campinas II localiza-se na Rod. Anhanguera, Km 104 – Campinas/SP, distante aproximadamente 16,90 km do avaliando, possui 2.453,88 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 22,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 28,19/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10,50 a 12,00 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Flex Viracopos Rodovia Santos Dumont, s/n - Campinas/SP	50.390,41	141.672,09	-	-	(-)	-	-	-

COMPARATIVOS

1	HGLG Itupeva Estrada Joaquim Bueno Neto, 9.835, Itupeva/SP	270.141,97	9.484,00	227.616,00	24,00	9-jun	CSHG	Diogo Moraes	(11) 3701-8654
2	CLV - Centro Logístico Viracopos Av. Mercedes Benz, 679, Campinas/SP	212.068,59	96.200,00	2.164.500,00	22,50	21-ago	Savoy	André	(11) 99991-4291
3	GR Campinas II Avenida Comendador Aladino Selmi, 4630, Campinas	36.540,00	5.220,00	120.060,00	23,00	5-jun	Twimob	Thiago Lessa	(19) 3254-7608
4	Log Hortolândia Rua Perola, 200, Hortolândia/SP	53.491,56	8.190,03	188.370,69	23,00	9-jun	Log	Larissa Regina	(31) 3615-8470 / (11) 93007-0361
5	Techno Park Campinas - Tech Point Av. Pierre Simon de Laplace, 751, Campinas/SP	2.664,00	2.624,18	65.604,50	25,00	22-mai	Park e empreendimento Administração Imobiliária	José Luiz	(19) 3731-5795
6	BTG LOG Campinas II Rod. Anhanguera, Km 104, Campinas/SP	457.052,00	2.453,88	53.985,36	22,00	9-jun	BTG Pactual	Guilherme	(11) 94250-6447

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	

COMPARATIVOS

1	0,85	1,00 Similar	1,01 Pior	1,06 Pior	1,13 Pior	24,42	24,42	1,20
2	0,85	1,06 Pior	1,21 Pior	1,00 Similar	1,13 Pior	26,76	26,76	1,40
3	0,85	1,06 Pior	1,04 Pior	1,13 Pior	1,13 Pior	26,65	26,65	1,36
4	0,85	1,00 Similar	1,04 Pior	1,00 Similar	1,37 Pior	27,49	27,49	1,41
5	0,85	1,06 Pior	1,12 Pior	0,94 Melhor	1,37 Pior	31,87	31,87	1,50
6	0,85	1,06 Pior	1,05 Pior	1,03 Pior	1,37 Pior	28,19	28,19	1,51
Média						27,56	27,56	

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Bresco Viracopos - Flex

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 23,25

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	35,83	Limite Superior	29,05
Limite Inferior (-30%)	19,29	Limite Inferior	26,08
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	11%
		Desvio Padrão	2,46
		Distri. "t" Student	1,48
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	27,56	Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,09
		Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	27,56

Situação Paradigma - Galpões

Para o cálculo dos unitários de locação dos imóveis em estudo, foi utilizado o mesmo raciocínio de homogeneização por fatores explicado anteriormente com base no valor de mercado para locação **do imóvel Flex**, utilizada como situação paradigma. Neste caso, foram aplicados os fatores depreciação e padrão conforme tabela abaixo:

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	DEPRECIAÇÃO	PADRÃO	UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR ACUMULADO
Bresco Viracopos - Flex	22.176,69	1,00	1,00	27,56	611.260,00	1,00
Bresco Viracopos - G1	25.330,51	1,01 Melhor	0,82 Pior	22,76	576.450,00	0,83
Bresco Viracopos - Azul	6.707,65	0,96 Pior	0,93 Pior	24,58	164.900,00	0,89
Bresco Viracopos - Flex Fase II	10.369,68	1,04 Melhor	1,00 Similar	28,64	296.950,00	1,04

Em relação ao valor de mercado de locação do imóvel "Flex", tendo em vista que o ativo possui especificidades híbridas objetivando atender as empresas de forma flexível, composta por áreas de galpão e escritório, realizamos uma ponderação entre os valores de mercado de locação de galpão e escritório, a fim de captar a realidade do imóvel.

O ativo Flex é composto por duas etapas: Flex Fase I e Flex Fase II, que apresentam diferentes idades, estado de conservação e depreciação. Dessa forma, calculamos um unitário de galpão ponderado pelas áreas construídas de cada fase. Sendo a área total do galpão composta de 67,72% na Flex Fase I e 32,28% na Flex Fase II, obteve-se um valor unitário ponderado de **R\$ 27,91**.

Após realizar a ponderação, para o cálculo do valor de locação do "Flex", consideramos uma proporção de 70% galpão e 30% escritório, com base no que foi observado desse ativo.

Com isso, chegamos no unitário de R\$ 35,51/m², conforme abaixo:

Proporção Galpão - Office - Flex		
Imóvel	Porcentual (%)	Valor Unitário de Mercado (R\$)
Total de áreas	100%	
Galpão	70%	27,91
Office	30%	53,27

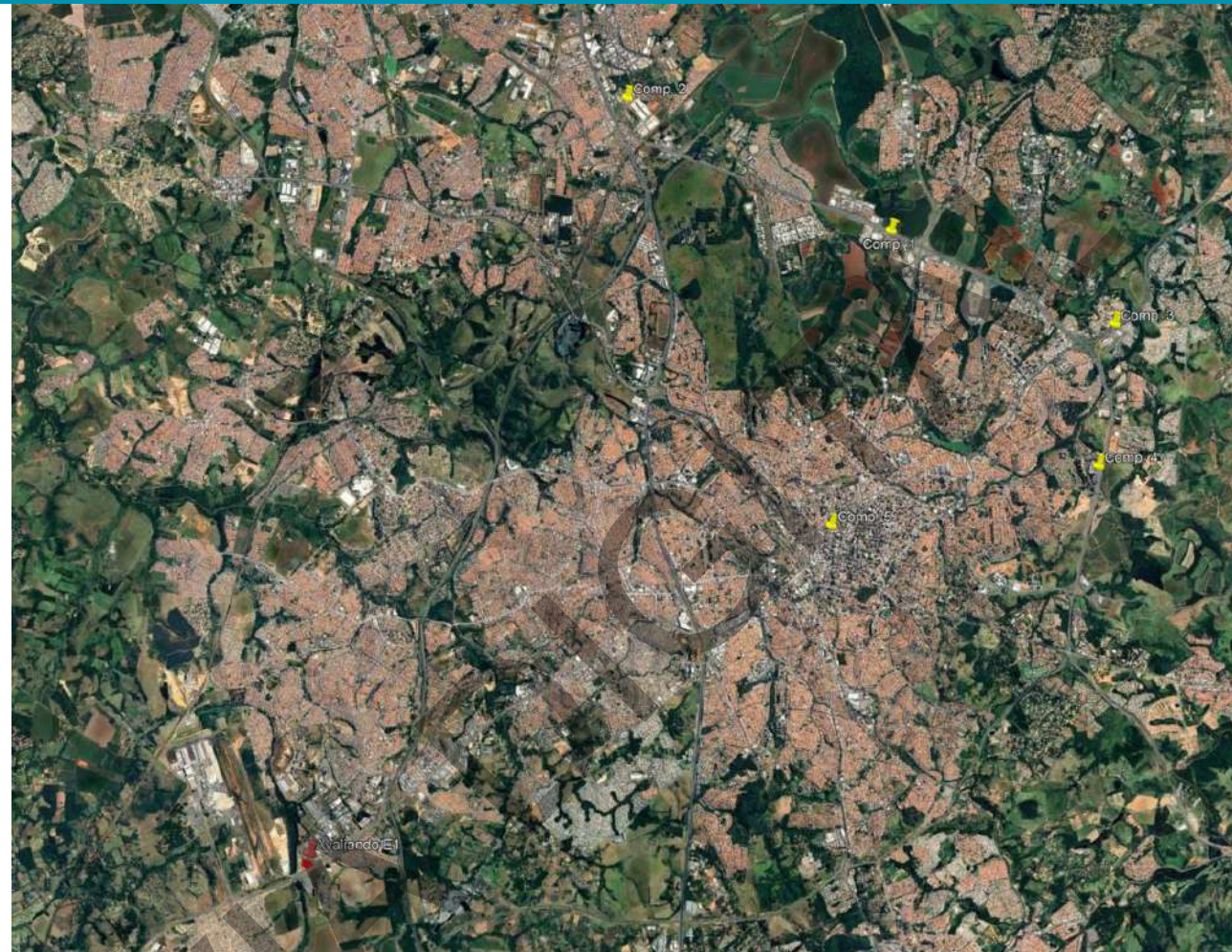
Blend com os valores de mercado CW

Blend (70% - 30%)

35,51

Análise das amostras – Escritórios

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO) – E1 OFFICE



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield



Amostra N° 1

A propriedade localiza-se na Praça Capital, Avenida José Rocha Bonfim, 214, Santa Genebra - Campinas /SP, possui 369,50 m² de área construída total e 2 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 55,00 /m².

Para a homogeneização consideramos: Padrão Inferior, Depreciação Inferior, Vagas Inferior e Localização Inferior.



Amostra N° 2

A propriedade localiza-se na Avenida John Dalton, 802 Techno Park - Campinas /SP, possui 756,00 m² de área construída total e 8 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 75,00 /m².

Para a homogeneização consideramos: Padrão Inferior, Depreciação Inferior, Vagas Inferior e Localização Inferior



Amostra N° 3

A propriedade localiza-se na Avenida Cambacica, 520, Parque Resedás - Campinas /SP, possui 194,20 m² de área construída total e 4 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 75,00 /m².

Para a homogeneização consideramos: Padrão Inferior, Depreciação Inferior, Vagas Inferior e Localização Inferior.



Amostra N° 4

A propriedade localiza-se na Avenida José Bonifácio Coutinho Nogueira, 150 Jardim Madalena - Campinas /SP, possui 247,00 m² de área construída total e 10 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 95,14 /m².

Para a homogeneização consideramos: Padrão Inferior, Depreciação Inferior, Vagas Superior e Localização Similar



Amostra N° 5

A propriedade localiza-se na Rua José Paulino 1345, Centro - Campinas /SP, possui 371,95 m² de área construída total e 6 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 53,77 /m².

Para a homogeneização consideramos: Padrão Inferior, Depreciação Inferior, Vagas Inferior e Localização Superior

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	Nº DE VAGAS	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	TELEFONE
A	Office E1 - Rua de Acesso A, Campinas / SP - Brasil	Escritório (prédio)	6.610,48	170	Avaliando	-	-	fev-24		
COMPARATIVOS										
1	Praça Capital - Avenida José Rocha Bonfim 214, Santa Genebra	Escritório (prédio)	369,50	2	Oferta	20.322,50	55,00	jul-25	Corretor autonomo	19997415063
2	Techno Park - Avenida John Dalton 802, Techno Park - Campinas /SP	Escritório (prédio)	756,00	8	Oferta	56.700,00	75,00	ago-25	Teckno Park Empreendimentos	19 9985-8876
3	Parque Empresarial Campinas - Avenida Cambacica 520, Parque dos Resedás - Campinas /SP	Escritório (prédio)	194,20	4	Oferta	14.565,00	75,00	jul-25	Gerencia Parque Empresarial	19 99263-1001
4	Galleria Plaza - Avenida José Bonifácio Coutinho Nogueira 150, Jardim Madalena - Campinas /SP	Escritório (prédio)	247,00	10	Oferta	23.500,00	95,14	ago-25	AGENCE IMOBILIÁRIA	(19) 98341-1385
5	Espaço Arcadas - Rua José Paulino 1345, Centro - Campinas /SP	Escritório (prédio)	371,95	6	Oferta	19.999,75	53,77	ago-25	Administração	19 98873-5228

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-

COMPARATIVOS

1	0,90	0,70 Menor	1,05 Inferior	1,02 Inferior	1,07 Inferior	1,13 Inferior	48,18	48,18
2	0,90	0,76 Menor	1,03 Inferior	1,01 Inferior	1,04 Inferior	1,06 Inferior	60,68	60,68
3	0,90	0,64 Menor	1,03 Inferior	1,01 Inferior	1,01 Inferior	1,06 Inferior	50,84	50,84
4	0,90	0,66 Menor	1,03 Inferior	1,01 Inferior	0,97 Superior	1,00 Similar	56,99	56,99
5	0,90	0,70 Menor	1,11 Inferior	1,20 Inferior	1,04 Inferior	0,89 Superior	45,53	45,53
Média							52,45	52,45

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Office E1

Unitário Médio das Amostras (R\$/m²) - 70,78

HOMOGENEIZAÇÃO

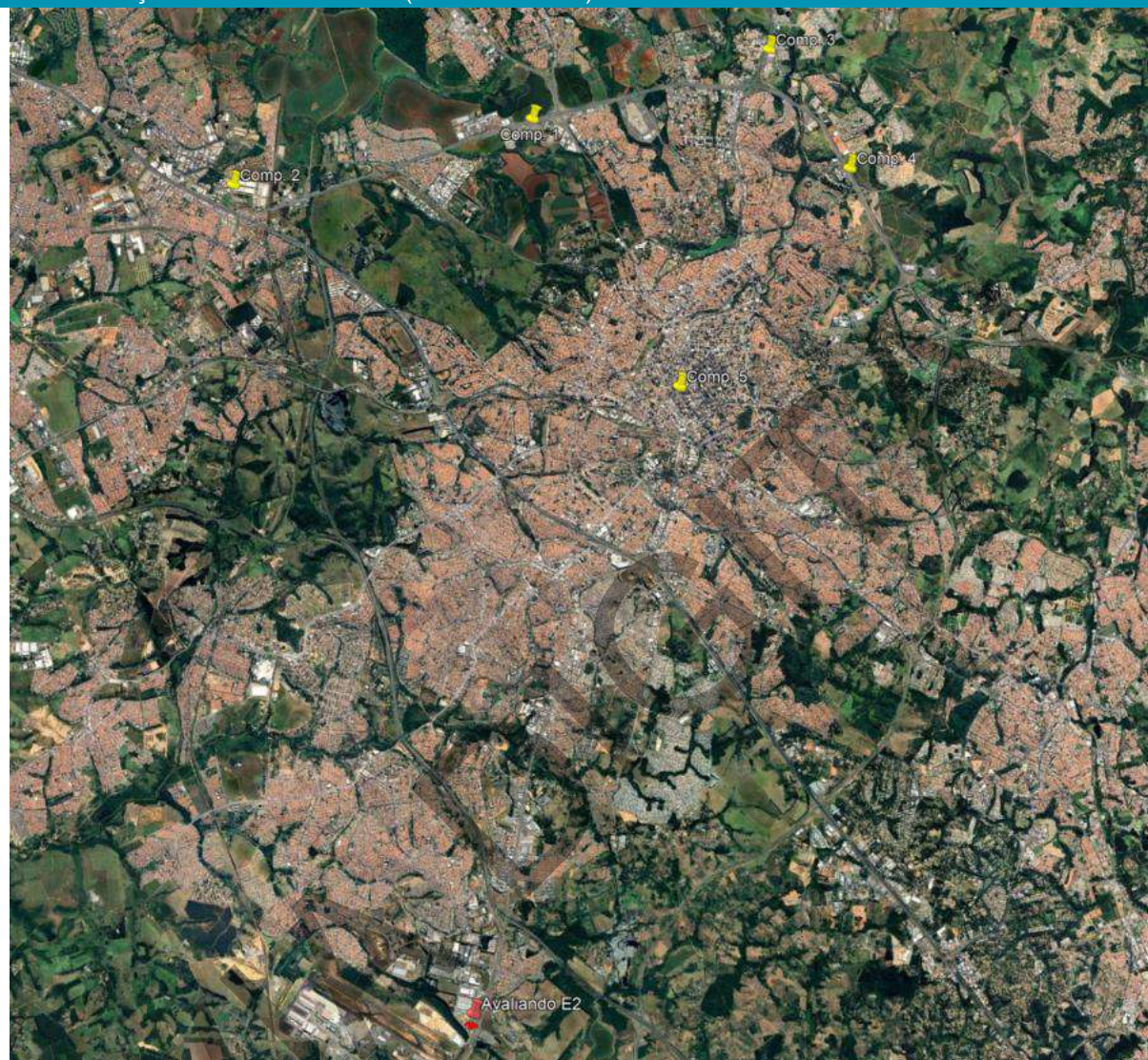
Limite superior(30%)	68,18
Limite inferior (30%)	36,71
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	5

Unitário médio homogeneizado (R\$/ m²) 52,45
SANEAMENTO

Limite Superior	56,74
Limite Inferior	48,15
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	16%
Desvio Padrão	6,27
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,12

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 52,45
Valor de Mercado para Locação (R\$) 346.697,85

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO) – E2 OFFICE



Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



Amostra N° 1

A propriedade localiza-se na Avenida José Rocha Bonfim, 214, Santa Genebra - Campinas /SP, possui 369,50 m² de área construída total e 2 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 55,00 /m².

Para a homogeneização consideramos: Padrão Inferior, Depreciação Inferior, Vagas Inferior e Localização Inferior.



Amostra N° 2

A propriedade localiza-se na Avenida John Dalton, 802 Techno Park - Campinas /SP, possui 756,00 m² de área construída total e 8 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 75,00 /m².

Para a homogeneização consideramos: Padrão Inferior, Depreciação Inferior, Vagas Inferior e Localização Inferior



Amostra N° 3

A propriedade localiza-se na Avenida Cambacica, 520, Parque Resedás - Campinas /SP, possui 194,20 m² de área construída total e 4 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 75,00 /m².

Para a homogeneização consideramos: Padrão Inferior, Depreciação Inferior, Vagas Inferior e Localização Inferior.



Amostra N° 4

A propriedade localiza-se na Avenida José Bonifácio Coutinho Nogueira, 150 Jardim Madalena - Campinas /SP, possui 247,00 m² de área construída total e 10 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 95,14 /m².

Para a homogeneização consideramos: Padrão Inferior, Depreciação Inferior, Vagas Superior e Localização Similar



Amostra N° 5

A propriedade localiza-se na Rua José Paulino 1345, Centro - Campinas /SP, possui 371,95 m² de área construída total e 6 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 53,77 /m².

Para a homogeneização consideramos: Padrão Inferior, Depreciação Inferior, Vagas Inferior e Localização Superior

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	Nº DE VAGAS	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	TELEFONE
A	Office E2 - Rua de Acesso A, Campinas / SP - Brasil	Escritório (prédio)	6.240,76	167	Avaliando	-	-	01/09/2015		

COMPARATIVOS

1	Praça Capital - Avenida José Rocha Bonfim 214, Santa Genebra	Escritório (prédio)	369,50	2	Oferta	20.322,50	55,00	jul-25	Corretor autonomo	19997415063
2	Techno Park - Avenida John Dalton 802, Techno Park - Campinas /SP	Escritório (prédio)	756,00	8	Oferta	56.700,00	75,00	ago-25	Techno Park Empreendimentos	19 9985-8876
3	Parque Empresarial Campinas - Avenida Cambacica 520, Parque dos Resedás - Campinas /SP	Escritório (prédio)	194,20	4	Oferta	14.565,00	75,00	jul-25	Gerencia Parque Empresarial	19 99263-1001
4	Galleria Plaza - Avenida José Bonifácio Coutinho Nogueira 150, Jardim Madalena - Campinas /SP	Escritório (prédio)	247,00	10	Oferta	23.500,00	95,14	ago-25	AGENCE IMOBILIÁRIA	(19) 98341-1385
5	Espaço Arcadas - Rua José Paulino 1345, Centro - Campinas /SP	Escritório (prédio)	371,95	6	Oferta	19.999,75	53,77	ago-25	Administração	19 98873-5228

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-

COMPARATIVOS

1	0,90	0,70 Menor	1,05 Inferior	1,03 Inferior	1,08 Inferior	1,13 Inferior	49,51	49,51
2	0,90	0,77 Menor	1,03 Inferior	1,03 Inferior	1,04 Inferior	1,06 Inferior	62,45	62,45
3	0,90	0,65 Menor	1,03 Inferior	1,03 Inferior	1,02 Inferior	1,06 Inferior	52,54	52,54
4	0,90	0,67 Menor	1,03 Inferior	1,03 Inferior	0,97 Superior	1,00 Similar	59,12	59,12
5	0,90	0,70 Menor	1,11 Inferior	1,22 Inferior	1,04 Inferior	0,89 Superior	46,99	46,99
Média							54,12	54,12

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Office E2

Unitário Médio das Amostras (R\$/m²) - 70,78

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	70,36
Limite inferior (30%)	37,89
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	5

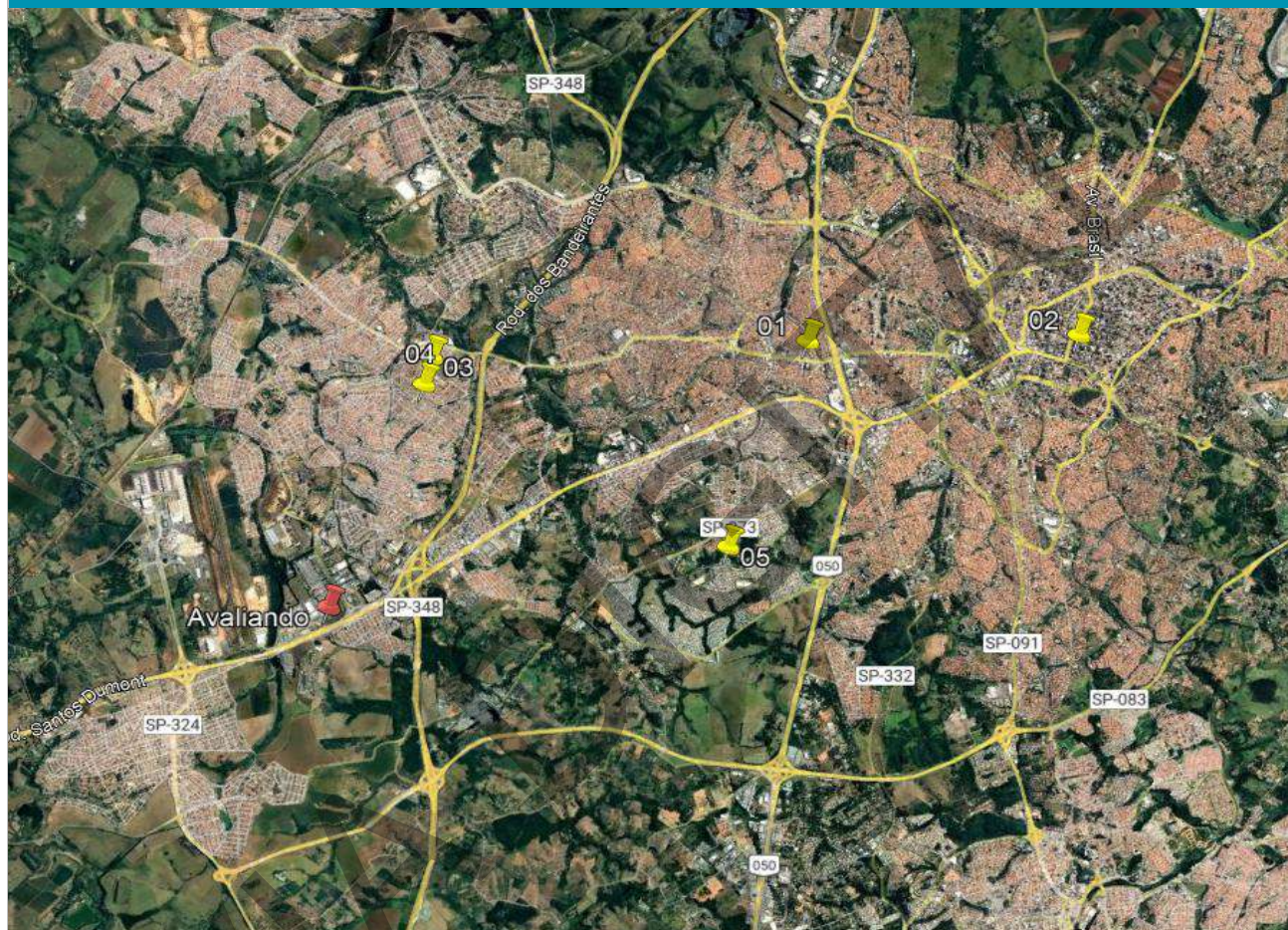
Unitário médio homogeneizado (R\$/ m²) **54,12**
SANEAMENTO

Limite Superior	58,58
Limite Inferior	49,67
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	16%
Desvio Padrão	6,50
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,12

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) **54,12**
Valor de Mercado para Locação (R\$) 337.762,58

Análise das amostras – Mall – Lojas com ABL abaixo de 100 m²

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida, das Amoreiras, 3058, Jardim do Lago, Campinas / SP Brasil, possui 80,00 m² de área total. O valor unitário pedido para locação da unidade é de R\$ 62,50/m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área maior, padrão inferior, depreciação inferior, localização similar, promocionalidade inferior.



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua, Boaventura do Amaral, 1057, Centro, Campinas / SP Brasil, possui 60,00 m² de área total. O valor unitário pedido para locação da unidade é de R\$ 33,11/m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor, padrão inferior, depreciação inferior, localização inferior, promocionalidade inferior.



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua, Armando Frederico Renganeschi, 246, Jardim Cristina, Campinas / SP Brasil, possui 100,00 m² de área total. O valor unitário pedido para locação da unidade é de R\$ 35,00/m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área maior, padrão inferior, depreciação inferior, localização inferior, promocionalidade inferior.

**Amostra N° 4**

A propriedade localiza-se na Avenida, Jacaúna, 1377, Vila Aeroporto, Campinas / SP Brasil, possui 100,00 m² de área total. O valor unitário pedido para locação da unidade é de R\$ 40,00/m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área maior, padrão inferior, depreciação inferior, localização inferior, promocionalidade inferior.

**Amostra N° 5**

A propriedade localiza-se na Avenida, Wellman Galvão de França Rangel, 3067, Swiss Park, Campinas / SP Brasil, possui 53,00 m² de área total. O valor unitário pedido para locação da unidade é de R\$ 62,26/m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor, padrão inferior, depreciação inferior, localização inferior, promocionalidade inferior.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	TÉRREO / LOJA (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO(R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	DATA DA INFORMAÇÃO
A	Loja com ABL abaixo de 100m² - Rodovia Santos Dumont s/n, Distrito Industrial - Campinas SP	Shopping Center	62,16	62,16 Construída	62,16	0,00	62,16	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1	Avenida, das Amoreiras, 3058, Jardim do Lago, Campinas / SP Brasil	Loja	80,00	80,00 Construída	80,00	0,00	80,00	5.000,00	62,50	Jardim do Lago	(19) 3227-4060	Oferta	ago-25
2	Rua, Boaventura do Amaral, 1057, Centro, Campinas / SP Brasil	Loja	64,00	60,00 Construída	60,00	4,00	60,40	2.000,00	33,11	CHIMINAZZO IMÓVEIS	(19) 3735-5700	Oferta	ago-25
3	Rua, Armando Frederico Renganeschi, 246, Jardim Cristina, Campinas / SP Brasil	Loja	100,00	100,00 Construída	100,00	0,00	100,00	3.500,00	35,00	Start Negocios Imobiliarios Ltda	(19) 3705-9555	Oferta	ago-25
4	Avenida, Jacaúna, 1377, Vila Aeroporto, Campinas / SP Brasil	Loja	100,00	100,00 Construída	100,00	0,00	100,00	4.000,00	40,00	Off imóveis	(19) 3203-0001	Oferta	ago-25
5	Avenida, Wellman Galvão de França Rangel, 3067, Swiss Park, Campinas / SP Brasil	Loja	53,00	53,00 Construída	53,00	0,00	53,00	3.300,00	62,26	Conecta Empresas Engenharia e Consultoria Imobiliária	(19) 98810-3887	Oferta	set-42

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PROMOCIONALIDADE	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			-

COMPARATIVOS

1	0,95	1,07 Maior	1,13 Inferior	1,22 Inferior	1,00 Similar	1,15 Inferior	1,57	93,16	93,16
2	0,95	0,99 Menor	1,42 Inferior	1,24 Inferior	1,14 Inferior	1,15 Inferior	1,95	61,25	61,25
3	0,95	1,06 Maior	1,31 Inferior	1,43 Inferior	1,23 Inferior	1,05 Inferior	2,08	69,22	69,22
4	0,95	1,06 Maior	1,31 Inferior	1,13 Inferior	1,23 Inferior	1,15 Inferior	1,88	71,35	71,35
5	0,95	0,96 Menor	1,13 Inferior	1,02 Inferior	1,07 Inferior	1,10 Inferior	1,28	76,00	76,00
							Média	74,20	74,20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Loja com ABL abaixo de 100m²

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 74,20

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	96,45
Limite inferior (30%)	51,94
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	74,20

SANEAMENTO

Limite Superior	82,33
Limite Inferior	66,06
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	22%
Desvio Padrão	11,87
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,16
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	74,20
Valor de Mercado para Locação (R\$)	4.612,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

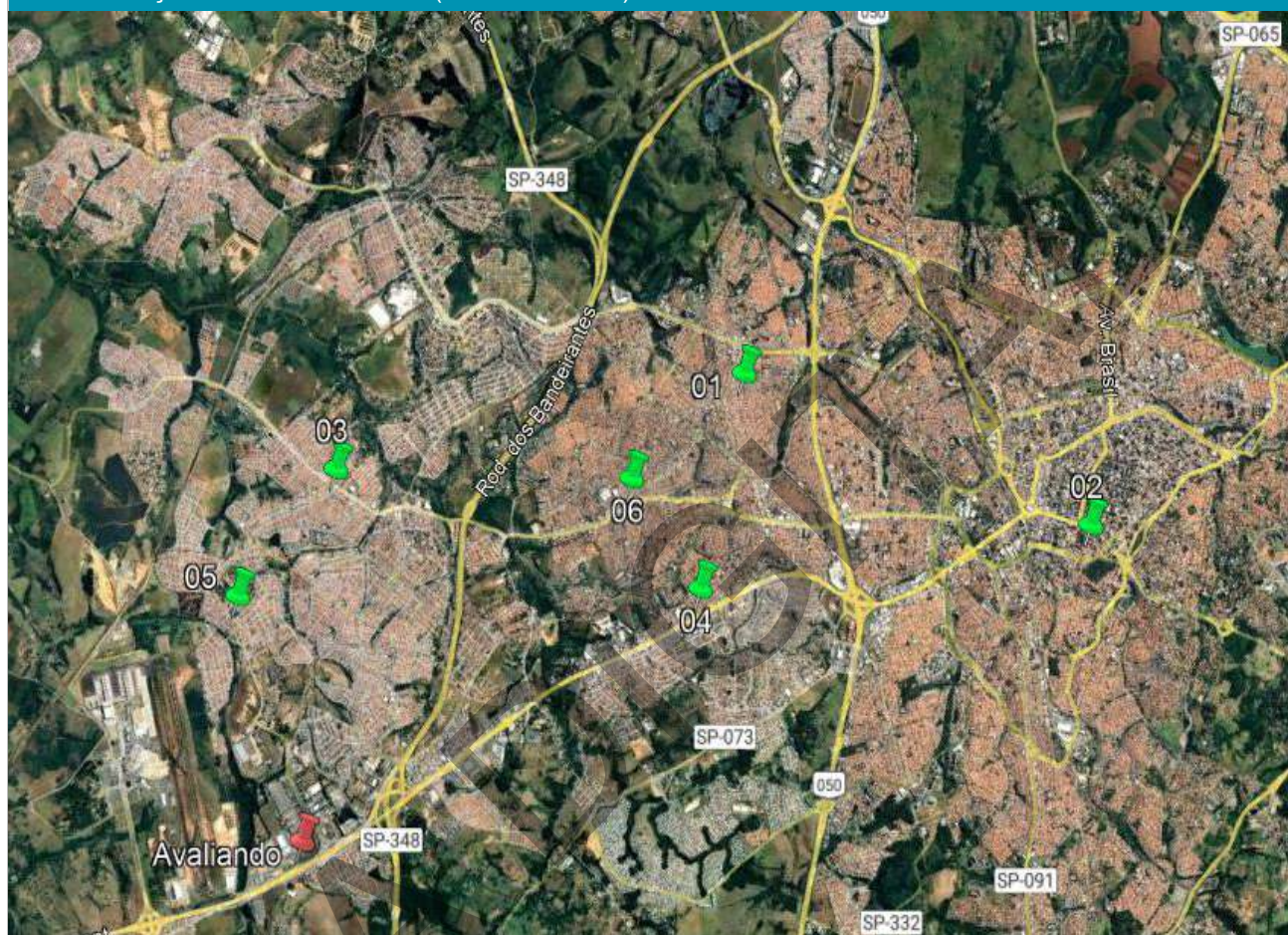
Situação paradigma

Para o cálculo dos unitários de locação das lojas em estudo, foi utilizado o mesmo raciocínio de homogeneização por fatores explicado anteriormente com base no valor de mercado para locação apresentado, utilizada como situação paradigma. Neste caso, foi aplicado o fator área conforme tabela abaixo.

Unidade	Área Privativa (m²)	Fator Área	Locação
			Valor Unitário Médio (R\$/m²)
Foco Aluguel de Carros	66,42	0,98	72,98
Loja Vaga	64,80	0,99	73,43
Loja Vaga	64,80	0,99	73,43
Get&Go	66,42	0,98	72,98
Loja Vaga	54,14	1,04	76,80
Loja Vaga	56,40	1,02	76,02

Análise das amostras – Mall – Lojas com ABL acima de 100 m²

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Sílvio Rizzardo, 1106 Jardim Campos Elíseos, possui 670,00 m² de área total. O valor unitário pedido para locação da unidade é de R\$ 24,58/m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área maior, padrão inferior, depreciação inferior, localização inferior, promocionalidade inferior.



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua Duque de Caxias, 912 Centro, Campinas / SP, possui 645,00 m² de área total. O valor unitário pedido para locação da unidade é de R\$ 25,38/m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área maior, padrão inferior, depreciação inferior, localização inferior, promocionalidade inferior.



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida Arymana, 81, Parque universitário de Viracopos, Campinas/SP, possui 375,00 m² de área total. O valor unitário pedido para locação da unidade é de R\$ 27,44/m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que se trata de área menor, padrão inferior, depreciação inferior, localização inferior, promocionalidade inferior.



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na rua dos Lilazes, 570 – Jardim das Bandeiras, Campinas/SP, possui 300,00 m² de área total. O valor unitário pedido para locação da unidade é de R\$ 19,19/m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que se trata de área menor, padrão inferior, depreciação inferior, localização inferior, promocionalidade inferior.



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Avenida Fernando Paolieri, 155, Planalto de Viracopos, Campinas/SP, possui 360,00 m² de área total. O valor unitário pedido para locação da unidade é de R\$ 23,65/m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que se trata de área menor, padrão inferior, depreciação inferior, localização inferior, promocionalidade inferior.



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Avenida Ruy Rodrigues, 1395, Jardim Novo Campos Elíseos, Campinas/SP, possui 870,00 m² de área total. O valor unitário pedido para locação da unidade é de R\$ 17,60/m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que se trata de área maior, padrão inferior, depreciação inferior, localização inferior, promocionalidade inferior.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	TÉRREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	DATA DA INFORMAÇÃO
A Loja com ABL acima de 100m² – Rodovia Santos Dumont s/n, Distrito Industrial – Campinas SP	Shopping Center	458,93	458,93 Construída	458,93	0,00	0,00	458,93	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1 Rua, Sílvia Rizzardo, 1106, Jardim Campos Elíseos, Campinas / SP Brasil	Loja	372,00	670,00 Construída	290,00	0,00	82,00	488,20	12.000,00	24,58	Trato Soluções Imobiliárias	(19) 3054-6930	Oferta	ago-25
2 Rua, Duque de Caxias, 912, Centro, Campinas / SP	Loja	518,00	645,00 Construída	345,00	0,00	173,00	512,30	13.000,00	25,38	Unimob Imóveis	(19) 3294-1455	Oferta	ago-25
3 Avenida, Arymana, 81, Parque Universitário de Viracopos, Campinas / SP	Loja	280,00	375,00 Construída	190,00	0,00	90,00	291,50	8.000,00	27,44	Petrucci – Locação	(19) 988833000	Oferta	ago-25
4 Rua, dos Lilazes, 570, Jardim das Bandeiras, Campinas / SP	Loja	300,00	300,00 Construída	200,00	0,00	100,00	260,00	4.990,00	19,19	D. Lange Imóveis	(19) 3322-3800	Oferta	ago-25
5 Avenida, Fernando Paolieri, 155, Jardim Planalto de Viracopos, Campinas / SP Brasil	Loja	360,00	360,00 Construída	200,00	0,00	160,00	296,00	7.000,00	23,65	Makey Gestao Imobiliaria Ltda	(19) 3263-3339	Oferta	ago-25
6 Avenida, Ruy Rodriguez, 1335, Jardim Novo Campos Elíseos, Campinas / SP CEP 13060-192 Brasil	Loja	800,00	870,00 Construída	800,00	70,00	0,00	852,50	15.000,00	17,60	Pleno Imóveis – Ely	(19) 97139-2861	Oferta	ago-25

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PROMOCIONALIDADE	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
--	--------	------	--------	-------------	-------------	------------------	----------------------------	---------------------------------	---------------------------

A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-
---	------	------	------	------	------	------	--	---	---

COMPARATIVOS

1	0,95	1,02 Maior	1,21 Inferior	1,10 Inferior	1,14 Inferior	1,15 Inferior	1,63	37,95	37,95
2	0,95	1,03 Maior	1,21 Inferior	1,13 Inferior	1,07 Inferior	1,15 Inferior	1,58	38,18	38,18
3	0,95	0,94 Menor	1,13 Inferior	1,15 Inferior	1,07 Inferior	1,15 Inferior	1,44	37,60	37,60
4	0,95	0,93 Menor	1,42 Inferior	1,31 Inferior	1,07 Inferior	1,15 Inferior	1,88	34,24	34,24
5	0,95	0,95 Menor	1,21 Inferior	1,22 Inferior	1,14 Inferior	1,15 Inferior	1,67	37,62	37,62
6	0,95	1,08 Maior	1,21 Inferior	1,31 Inferior	1,23 Inferior	1,15 Inferior	1,99	33,24	33,24
Média								36,47	36,47

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Loja com ABL acima de 100m²

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 36,47

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior (30%)	96,45
Limite inferior (30%)	51,94
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	6

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²) 36,47

SANEAMENTO

Limite Superior	82,33
Limite Inferior	66,06
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	22%
Desvio Padrão	2,15
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,16

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 36,47
Valor de Mercado para Locação (R\$) 16.737,98

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Situação paradigma

Para o cálculo dos unitários de locação das lojas em estudo, foi utilizado o mesmo raciocínio de homogeneização por fatores explicado anteriormente com base no valor de mercado para locação apresentado, utilizada como situação paradigma. Neste caso, foi aplicado o fator área conforme tabela abaixo.

Unidade	Área Privativa (m ²)	Fator Área	Locação
			Valor Unitário Médio (R\$/m ²)
Halipar	299,27	1,05	38,47
Vaga (Bresco)	242,33	1,08	39,50
Romana Gourmet	526,76	0,97	35,24
Elite Academia	928,10	0,92	33,40
Loja Vaga	298,20	1,06	38,49

Método 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 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. A metodologia foi descrita na seção anterior.

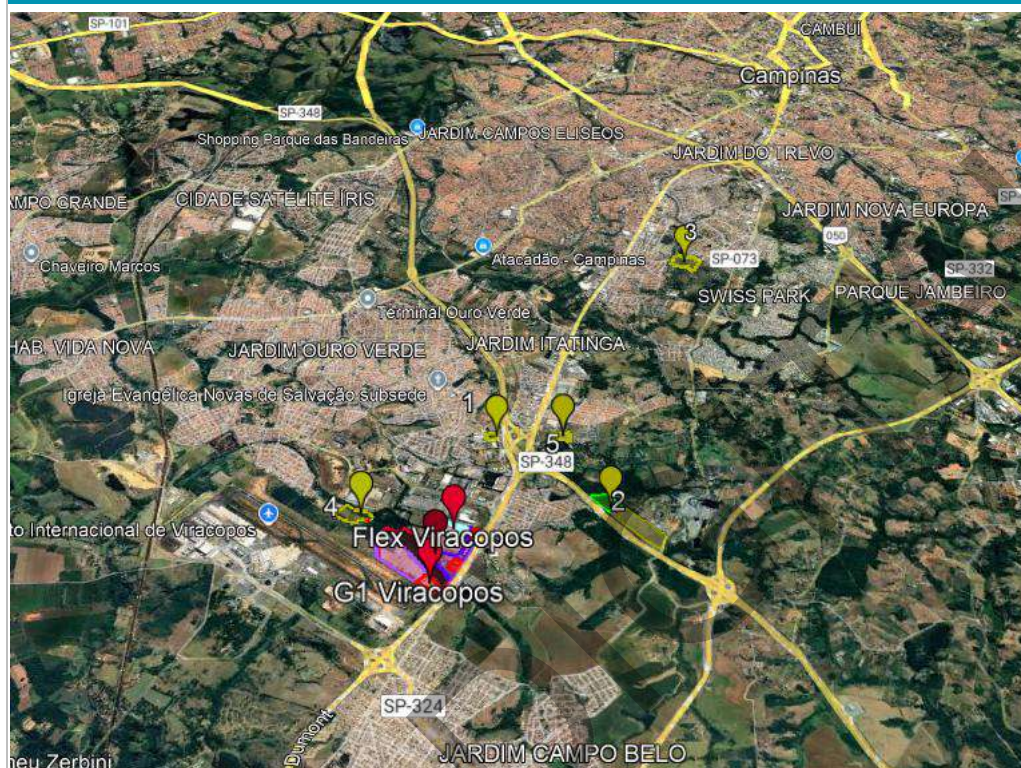
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno do **Flex**, utilizado como situação paradigma, de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R\$/m²)	364,14
Área Total(m²)	50.390,42
Valor de Mercado para Venda (R\$)	18.349.180,89

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Antonio Luchiar, s/n - Campinas/SP, distante aproximadamente 2,2 km do avaliando, possui 20.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Atividade Econômica B e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 550,00/m². O preço ajustado é R\$ 369,57/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rodovia Bandeirantes - Campinas/SP, distante aproximadamente 2,7 km do avaliando, possui 280.000,00 m² de área total e 70.000,00 m² de área de preservação permanente.

O terreno é regido pela lei de zoneamento S3 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 200,00/m². O preço ajustado é R\$ 262,98/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Dois - Campinas/SP, distante aproximadamente 6,91 km do avaliando, possui 95.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Centralidade 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 526,32/m². O preço ajustado é R\$ 408,92/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua de acesso - Campinas/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 90.000,00 m² de área total e 466,00 m² de área construída.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Mista 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 350,00/m². O preço ajustado é R\$ 372,04/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Estrada de Servidão - Campinas/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 24.000,00 m² de área.

O terreno é regido pela lei de zoneamento 17% Zona Mista 1 e 83% Zona de Atividade Econômica A e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 637,50/m². O preço ajustado é R\$ 407,20/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Flex Viracopos Rodovia Santos Dumont, s/n - Campinas/SP	50.390,42	141.672,09	Zona De Atividade Econômica B	-	-	-	-	-	-	-	-

COMPARATIVOS

1	Rua Antônio Luchiar, s/n - Campinas/SP	20.000,00	0,00	Zona de Atividade Econômica B	Oferta	11.000.000,00	550,00	550,00	8-ago	Tonzar	Luiz Antonio	(19) 98221-3838 (19) 98221-3838
2	Rodovia Bandeirantes, Campinas/SP	280.000,00	0,00	S3	Oferta	56.000.000,00	200,00	253,97	8-ago	HM Polo Negócios Imobiliários	Paulo	19 99474-4080
3	Rua Dois, Campinas/SP	95.000,00	0,00	Zona de Centralidade 2	Oferta	50.000.000,00	526,32	526,32	6-fev	Petrucchi Gestão Imobiliária	Claudia Miranda	(19) 98883-3000
4	Rua Sem denominação, Campinas/SP	90.000,00	466,00	Zona Mista 1	Oferta	31.500.000,00	340,69	340,69	8-ago	Wimóveis	Maria Eduarda	(19) 3258-3399(19) 98331-3399
5	Estrada de Servidão, Campinas/SP	24.000,00	0,00	17% ZM 1 (Zona Mista 1) e 83% ZAE A (Zona de Atividade Econômica A)	Oferta	15.300.000,00	637,50	637,50	12/082025	Prime Home Imóveis	Antonio Roberto	(19) 97411-2832

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
--	--------	--------	------	-------------	------------	------------	------------------------------	------------------------	-----------------

A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
---	------	------	------	------	------	------	--	--	--

COMPARATIVOS

1	0,75	1,06 Pior	0,89 Menor	0,94 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	369,57	369,57	0,90
2	0,75	1,06 Pior	1,20 Maior	1,07 Pior	1,11 Pior	0,94 Melhor	262,98	262,98	1,38
3	0,75	1,06 Pior	1,08 Maior	0,84 Melhor	1,11 Pior	0,94 Melhor	408,92	408,92	1,04
4	0,75	1,19 Pior	1,08 Maior	1,14 Pior	1,11 Pior	0,94 Melhor	372,04	372,04	1,46
5	0,75	1,06 Pior	0,91 Menor	0,89 Melhor	1,05 Pior	0,94 Melhor	407,20	407,20	0,85
Média							364,14	364,14	

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ (M²)) 450,90

HOMOGENEIZAÇÃO
SANEAMENTO

Limite Superior (+30%)	473,38	Limite Superior	404,97
Limite Inferior (-30%)	254,90	Limite Inferior	323,31
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	22%
		Desvio Padrão	59,55
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,16
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	364,14	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	364,14
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	18.349.180,89

Situação paradigma

Para o cálculo dos unitários de venda dos terrenos dos imóveis em estudo, foi utilizado o mesmo raciocínio de homogeneização por fatores explicado anteriormente com base no valor de mercado para locação do **imóvel Flex**, utilizada como situação paradigma. Neste caso, for aplicado apenas o fator área, tendo em vista que as demais características dos terrenos são as mesmas, conforme tabela abaixo.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO									
IDENTIFICAÇÃO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR ACUMULADO
Flex Viracopos Rodovia Santos Dumont, s/n - Campinas/SP	50.390,42	0,00	0,00	50.390,42	1,00	364,14	364,14	18.349.200,00	1,00
Bresco Viracopos - Área Remanescente	294.092,03	117.804,11	0,00	193.958,54	0,84 Maior	307,68	202,92	59.677.100,00	0,84
Bresco Viracopos - Azul	9.916,18	0,00	0,00	9.916,18	1,23 Menor	446,19	446,19	4.424.500,00	1,23
Bresco Viracopos - John Deere + Expansão	323.476,64	0,00	0,00	323.476,64	0,79 Maior	288,62	288,62	93.363.000,00	0,79
Bresco Viracopos - Galpão 01	47.110,89	0,00	0,00	47.110,89	1,02 Menor	370,32	370,32	17.446.000,00	1,02
Bresco Mall	9.157,73	0,00	0,00	9.157,73	1,24 Menor	468,86	468,86	4.293.700,00	1,29
Hotel Ramada	9.291,71	0,00	0,00	9.291,71	1,24 Menor	468,04	468,04	4.348.900,00	1,29
E1 Viracopos	11.957,36	0,00	0,00	11.957,36	1,20 Menor	435,87	435,87	5.211.900,00	1,20
E2 Viracopos	9.714,28	0,00	0,00	9.714,28	1,23 Menor	447,34	447,34	4.345.600,00	1,23

Conforme mencionado anteriormente, o resultado acima representa o valor do terreno “bruto”.

Para chegarmos no **Valor de Mercado para Venda** da Área Remanescente, teremos de considerar os custos para a produção dos platôs, conforme indicado abaixo:

ID	Ativo	Área de Terreno (m²)	Área do Plateau	Aproveitamento	Custo de área efetiva	Unitário Terreno (R\$/m²)	Custo estimado para produção do plateau	Custo de Plateau (R\$/m²)	Status
6	Área Remanescente	294.092	76.635	26,06%	R\$ 778,72	202,92	R\$ 128,35	R\$ 907,07	Platô concluído
Valor unitário						Valor total			
R\$ 236,37						R\$ 69.513.416,96			

Determinação do Valor das Construções

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.

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$\text{Custo Unitário} = \text{Custo R8N} \times \text{Fator IBAPE}$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal, conforme detalhado em seção anterior.

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 foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 1,00 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente à sua reprodução, tendo em vista o aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

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

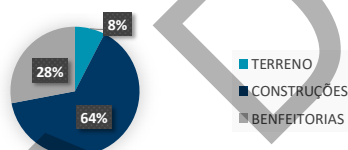
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Bresco Azul Rodovia Santos Dumont, s/n - Campinas/SP	9.916,18	446,19	4.424.500,00

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JANEIRO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Pavimento Térreo - Centro de Treinamento	3.103,30	1.2.6 Casa SuperiorL.SUP.	3,01	2.100,45	6.318,15	12,00	c	70,00	1,00	0,90	19.607.126,07	17.676.563,30
Portaria	23,87	1.2.4 Casa SimplesL.SUP.	1,74	2.100,45	3.661,08	12,00	c	70,00	1,00	0,90	87.390,08	78.785,45
Área Técnica	145,93	1.2.4 Casa SimplesL.SUP.	1,74	2.100,45	3.661,08	12,00	c	70,00	1,00	0,90	534.262,04	481.657,37
Ático	14,39	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	2.100,45	1.020,82	12,00	c	30,00	1,00	0,73	14.689,58	10.747,93
1º Pavimento	1.658,05	1.2.6 Casa SuperiorL.SUP.	3,01	2.100,45	6.318,15	12,00	c	70,00	1,00	0,90	10.475.814,58	9.444.341,76
2º Pavimento	1.762,11	1.2.6 Casa SuperiorL.SUP.	3,01	2.100,45	6.318,15	12,00	c	70,00	1,00	0,90	11.133.281,64	10.037.073,10
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	6.707,65										41.852.563,99	37.729.200,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Estacionamento Existente	m²	2.467,00	129,24	12,00	c	50,00	1,00	0,83	318.837,05	264.554,97
Estacionamento - Expansão	m²	1.957,00	129,24	2,00	a	50,00	1,00	0,98	252.924,25	247.663,42
Base 5 Simuladores	m²	230,00	65.217,39	12,00	c	70,00	1,00	0,88	15.000.000,00	13.153.831,84
Base 6º Simulador	m²	46,00	65.217,39	9,00	c	70,00	1,00	0,90	3.000.000,00	2.712.231,80
VALOR DAS BENFEITORIAS									18.571.761,30	16.378.282,02



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	58.531.982,02
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	58.532.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	8.726,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	5.903,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R\$ 58.532.000,00** (Cinquenta e Oito Milhões, Quinhentos e Trinta e Dois Mil Reais), considerando o Método Evolutivo.

2) FLEX

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

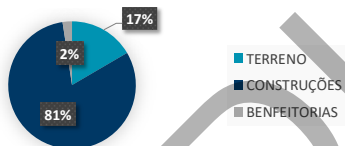
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Flex Viracopos Rodovia Santos Dumont, s/n - Campinas/SP	50.390,42	364,14	18.349.180,89

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JANEIRO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Flex Fase 1	22.176,69	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	2.100,45	2.873,42	9,00	b	80,00	1,00	0,95	63.722.847,00	60.379.799,89
Flex Fase 2	10.369,68	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	2.100,45	2.873,42	3,00	a	80,00	1,00	0,98	29.796.400,28	29.332.693,80
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	32.546,37										93.519.247,28	89.712.500,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Estacionamento Asfaltado	m²	22.565,00	129,24	8,00	b	50,00	1,00	0,90	2.916.318,65	2.637.218,09
VALOR DAS BENFEITORIAS									2.916.318,65	2.637.218,09



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	110.698.898,98
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	110.699.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	3.401,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	2.197,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R\$ 110.699.000,00** (Cento e Dez Milhões, Seiscentos e Noventa e Nove Mil Reais), considerando o Método Evolutivo.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

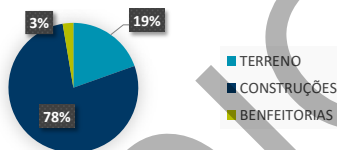
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Bresco G1 Rodovia Santos Dumont, s/n - Campinas/SP	47.110,89	370,32	17.446.000,00

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JANEIRO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Galpão 01	25.330,51	2.2.3 Galpão Médio L. INF.	1,37	2.100,45	2.873,42	8,00	b	80,00	1,00	0,95	72.785.082,59	69.406.457,28
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	25.330,51										72.785.082,59	69.406.500,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Área Pavimentada (Pavimento intertravado) - Pátio	m²	15.383,00	163,44	8,00	b	50,00	1,00	0,90	2.514.197,52	2.273.581,17
Área Pavimentada - Concreto	m²	239,62	400,86	8,00	b	50,00	1,00	0,90	96.054,07	86.861,41
VALOR DAS BENFEITORIAS									2.610.251,59	2.360.442,58



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	89.212.942,58
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	89.213.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	3.522,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	1.894,00

m resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R\$ 89.213.000,00** (Oitenta e Nove Milhões, Duzentos e Treze Mil Reais), considerando o Método Evolutivo.

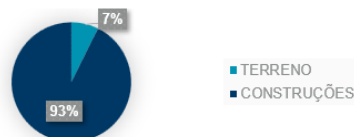
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Hotel Ramada Rodovia Santos Dumont, SIN, Campinas/SP	9.291,71	1,00	468,04	4.348.891,95

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR RBN	RBN BASE/	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. B	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Hotel Ramada	7.027,19	2.2.3 Galpão Médio MÉDIA	1,66	4.810,75	7.981,04	4,00	a	80,00	1,00	0,98	56.084.284,48	54.906.514,50
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	7.027,19										56.084.284,48	54.906.500,00



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	59.255.391,95
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	59.255.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	8.432,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	6.377,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R\$ 59.255.000,00** (Cinquenta e Nove Milhões e Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais), considerando o Método Evolutivo.

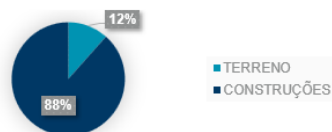
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Bresco Mall Rodovia Santos Dumont, S/N, Campinas/SP	9.157,73	1,00	468,66	4.293.693,29

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Bresco Mall	4.178,06	2.2.3 Galpão Médio MÉDIA	1,66	4.810,75	7.981,03	3,00	a	80,00	1,00	0,98	33.345.239,96	32.826.304,66
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	4.178,06										33.345.239,96	32.826.300,00



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	37.119.993,29
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	37.120.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	8.885,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	4.053,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R\$37.120.000,00** (Trinta e Sete Milhões e Cento e Vinte Mil Reais, considerando o Método Evolutivo).

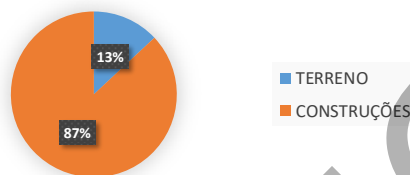
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Office E1 - Rua de Acesso A, Campinas / SP - Brasil	11.957,36	435,87	5.211.900,00

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA TOTAL (m²)	CLASSIFICAÇÃO CUB e PADRÃO	CUB (R\$/m²)	Instalações, Acabamentos, Elevadores etc. (%)	BDI (%)	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	VIDA REMANESCENTE (ANOS)	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
E1 Viracopos	6.610,48	CAL8 - Padrão Alto	2.482,470	78%	20%	5.296,60	1	a	60	59	0,993	35.013.055,09	34.775.744,39
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	6.610,48											35.013.055,09	34.775.744,39



CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	39.987.644,39
Fator Comercialização	1,00
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	39.988.000,00
Valor do imóvel por m² construído	6.049,00
Valor do imóvel por m² de terreno	3.344,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R\$ 39.988.000,00** (Trinta e Nove Milhões, Novecentos e Oitenta e Oito Mil Reais), considerando o Método Evolutivo.

7) E2

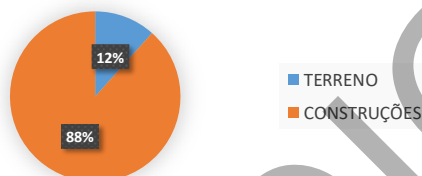
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Office E2 - Rua de Acesso A, Campinas / SP - Brasil	9.714,28	447,34	4.345.600,00

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA TOTAL (m²)	CLASSIFICAÇÃO CUB e PADRÃO	CUB (R\$/m²)	Instalações, Acabamentos, Elevadores etc. (%)	BDI (%)	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	VIDA REMANESCENTE (ANOS)	DEPRECIACÃO ROSS HEIDECK	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
E2 Viracopos	6.240,76	CAL8 - Padrão Normal (Médio-baixo)	2.482,470	78%	20%	5.296,60	0	a	60	60	1,000	33.054.796,88	33.054.796,88
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	6.240,76											33.054.796,88	33.054.796,88



CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	37.400.396,88
Fator Comercialização	1,00
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	37.400.000,00
Valor do imóvel por m² construído	5.993,00
Valor do imóvel por m² de terreno	3.850,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R\$ 37.400.000,00** (Trinta e Sete Milhões e Quatrocentos Mil Reais), considerando o Método Evolutivo.

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que 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 projeção explícita: 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 futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

Galpões

Na avaliação dos **galpões do condomínio** foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em agosto de 2025 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Campinas e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- Aluguéis Mensais foram fornecidos pelo cliente, conforme *Rent Roll* enviado;
- Áreas locáveis foram fornecidos pelo cliente, conforme *Rent Roll* enviado;
- Despesas de IPTU, Condomínio e Seguro foram fornecidas pelo cliente, despesas referentes ao ano de 2025;
- No fluxo de caixa aplicamos a taxa de inflação, IPCA e exclusivamente para o contrato da Savis/Bradard galpão Flex) a taxa de inflação IGPM;
- O potencial de receitas de locação dos galpões Viracopos, foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito anteriormente;
- Foi utilizado o valor de contrato na renovação do galpão da UniAzul;
- Consideramos que os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 50%, com exceção dos contratos do galpão G1 e UniAzul que terão 75% de chance;

- A administração do empreendimento (condomínio logístico) será feita por administradores que gerenciarão profissionalmente, aproveitando todo o potencial de locação do condomínio, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela Bresco e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

Taxa de Desconto

A Taxa de Desconto a qual o Fluxo de Caixa Operacional de 10 anos foram descontados para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- **Ambiente Externo:** Abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e logísticos no Brasil e na Área de Influência do ativo, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- **Ambiente Interno:** Engloba as condições da operação e desempenho do ativo, assim como a relevância e Rating do locatário/ocupantes do mesmo.

Partindo da Taxa Livre de Risco, arbitramos um risco específico dos imóveis, que contribui para o risco geral a ser aplicado no cálculo do Valor Presente Líquido (VPL).

Para o imóvel logístico **UniAzul** adotamos a taxa de desconto de 8,75% a.a., tomando como base a sua situação mercadológica atual, a qualidade/especificações/estado de conservação do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Abaixo demonstramos a composição da **Taxa de Desconto** utilizada:

FORMAÇÃO DA TAXA DE DESCONTO

COMPONENTES	TAXA (a.a.)
Taxa Livre de Risco*	7,58%
Spread de Risco do Empreendimento	1,17%
Taxa de Desconto	8,75%

Fonte (*) RENTABILIDADE DO TESOUREIRO DIRETO (NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 22/08/2025

Para o imóvel logístico **Flex** adotamos a taxa de desconto de 9,75% a.a., tomando como base a sua situação mercadológica atual, a qualidade/especificações/estado de conservação do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Abaixo demonstramos a composição da **Taxa de Desconto** utilizada:

FORMAÇÃO DA TAXA DE DESCONTO

COMPONENTES	TAXA (a.a.)
-------------	-------------

Taxa Livre de Risco*	7,58%
----------------------	-------

Spread de Risco do Empreendimento	2,17%
-----------------------------------	-------

Taxa de Desconto	9,75%
-------------------------	--------------

Fonte (*) RENTABILIDADE DO TESOUREIRO DIRETO (NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 22/03/2025

Para o imóvel logístico **Galpão G1** adotamos a taxa de desconto de 9,50% a.a., tomando como base a sua situação mercadológica atual, a qualidade/especificações/estado de conservação do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Abaixo demonstramos a composição da **Taxa de Desconto** utilizada:

FORMAÇÃO DA TAXA DE DESCONTO

COMPONENTES	TAXA (a.a.)
-------------	-------------

Taxa Livre de Risco*	7,58%
----------------------	-------

Spread de Risco do Empreendimento	1,92%
-----------------------------------	-------

Taxa de Desconto	9,50%
-------------------------	--------------

Fonte (*) RENTABILIDADE DO TESOUREIRO DIRETO (NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 22/08/2025

Para o imóvel **Hotel Ramada** adotamos a taxa de desconto de 11,00% a.a., tomando como base a sua situação mercadológica atual, a qualidade/especificações/estado de conservação do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Abaixo demonstramos a composição da **Taxa de Desconto** utilizada:

FORMAÇÃO DA TAXA DE DESCONTO

COMPONENTES	TAXA (a.a.)
-------------	-------------

Taxa Livre de Risco*	7,58%
----------------------	-------

Spread de Risco do Empreendimento	3,42%
-----------------------------------	-------

Taxa de Desconto	11,00%
-------------------------	---------------

Fonte (*) RENTABILIDADE DO TESOUREIRO DIRETO (NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 22/08/2025

Para o imóvel **Bresco Mall** adotamos a taxa de desconto de 11,00% a.a., tomando como base a sua situação mercadológica atual, a qualidade/especificações/estado de conservação do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Abaixo demonstramos a composição da **Taxa de Desconto** utilizada:

FORMAÇÃO DA TAXA DE DESCONTO

COMPONENTES	TAXA (a.a.)
-------------	-------------

Taxa Livre de Risco*	7,58%
----------------------	-------

Spread de Risco do Empreendimento	3,42%
-----------------------------------	-------

Taxa de Desconto	11,00%
-------------------------	---------------

Fonte (*) RENTABILIDADE DO TESOIRO DIRETO (NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 22/03/2025

Para o imóvel prédio de escritório **Office E1** adotamos a taxa de desconto de 9,75% a.a., tomando como base a sua localização, contratos vigentes, vacância do ativo e da região em que está situado, condições de mercado, características físicas e padrão construtivo.

Abaixo demonstramos a composição da **Taxa de Desconto** utilizada:

FORMAÇÃO DA TAXA DE DESCONTO

COMPONENTES	TAXA (a.a.)
-------------	-------------

Taxa Livre de Risco*	7,58%
----------------------	-------

Spread de Risco do Empreendimento	2,17%
-----------------------------------	-------

Taxa de Desconto	9,75%
-------------------------	--------------

Fonte (*) RENTABILIDADE DO TESOIRO DIRETO (NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 22/08/2025

Para o imóvel prédio de escritório **Office E2** adotamos a taxa de desconto de 9,75% a.a., tomando como base a sua localização, contratos vigentes, vacância do ativo e da região em que está situado, condições de mercado, características físicas e padrão construtivo.

Abaixo demonstramos a composição da **Taxa de Desconto** utilizada:

FORMAÇÃO DA TAXA DE DESCONTO

COMPONENTES	TAXA (a.a.)
-------------	-------------

Taxa Livre de Risco*	7,58%
----------------------	-------

Spread de Risco do Empreendimento	2,17%
-----------------------------------	-------

Taxa de Desconto	9,75%
-------------------------	--------------

Fonte (*) RENTABILIDADE DO TESOIRO DIRETO (NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 22/08/2025

O “Spread de Risco do Empreendimento” é composto por variáveis específicas do mercado de imóveis industriais e logísticos. Na composição desse “spread” foram considerados componentes como localização,

concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho operacional.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 9,25% ao ano para o ativo UniAzul e Galpão 1 e 9,50% ao ano para o ativo Flex Viracopos, para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no último ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ou 12º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Utilizamos a taxa de capitalização de 10,00% ao ano para o ativo Hotel Ramada, para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no último ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ou 12º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Utilizamos a taxa de capitalização de 9,50% ao ano para o ativo Bresco Mall, para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no último ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ou 12º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,75% ao ano para os ativos Offices E1 e E2, para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no último ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 10º ou 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos utilizamos taxa de inflação, IPCA e IGPM. Todas as taxas de desconto anuais utilizadas no fluxo representam retorno nominal.

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
Crescimento Real	-	0,73%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%
Inflação nas Receitas e Despesas - IPCA:												
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
IPCA	4,17%	4,17%	3,88%	3,68%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%
Inflação nas Receitas e Despesas - IGPM:												
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
IGP-M	4,17%	4,17%	3,98%	3,97%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%

Fonte: "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil - BACEN, data-base de 08/08/2025.

Despesas

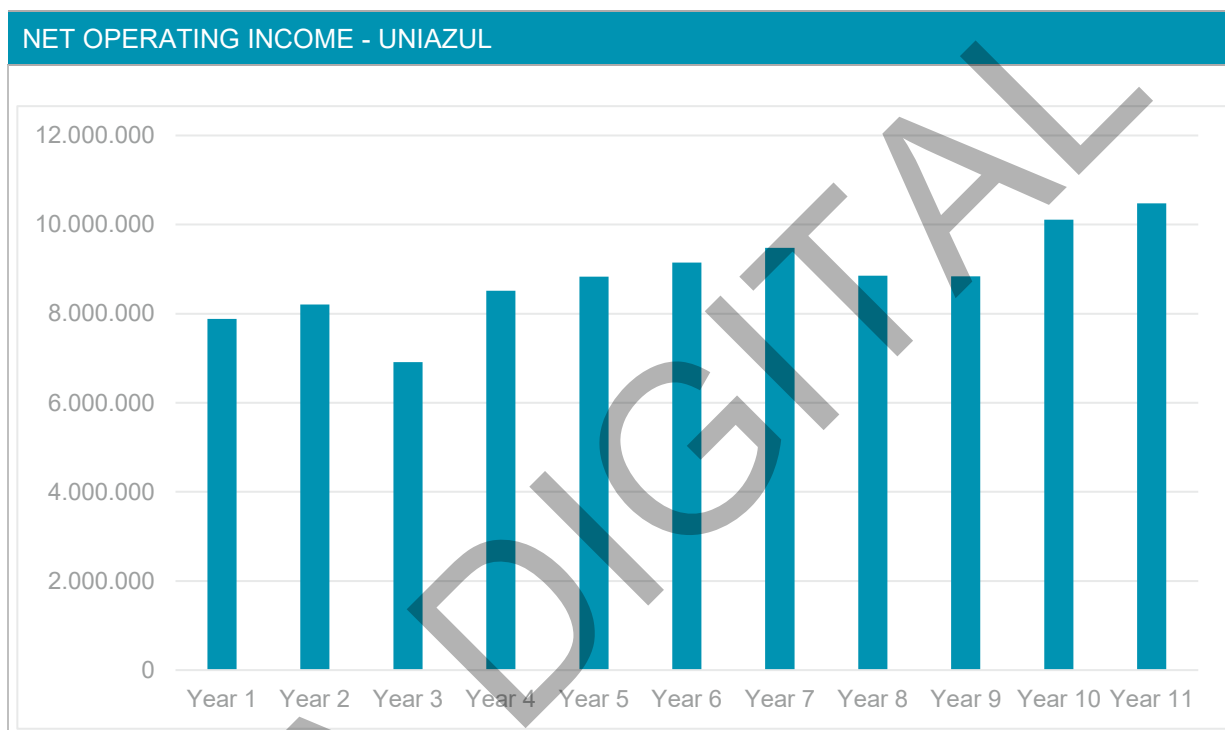
Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- Seguro (reembolsável);
- IPTU (reembolsável);
- Condomínio (reembolsável);
- FRA – Fundo de Reposição de Ativo; e
- Comissão de locação.

1) UniAzul: Resultados do Fluxo de Caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano é de R\$ 7.881.210,00 e de R\$ 10.476.774,00 para o 11º ano (Ano da Capitalização). Os resultados dos anos 3 e 8 da análise são onde incidem os vencimentos do contrato atual e simulado, considerando 75% de chance de renovação.



	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 jul-2026	Year 2 jul-2027	Year 3 jul-2028	Year 4 jul-2029	Year 5 jul-2030	Year 6 jul-2031	Year 7 jul-2032	Year 8 jul-2033	Year 9 jul-2034	Year 10 jul-2035	Year 11 jul-2036	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	7.903.490	7.903.490	8.084.695	8.577.836	8.577.836	8.577.836	8.577.836	8.760.654	9.995.631	9.881.997	9.881.997	96.723.300
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	-1.399.766	0	0	0	0	-897.638	-937.134	0	0	-3.234.538
Scheduled Base Rent	7.903.490	7.903.490	6.684.929	8.577.836	8.577.836	8.577.836	8.577.836	7.863.017	9.058.497	9.881.997	9.881.997	93.488.762
CPI Increases	56.755	385.303	493.470	25.781	336.035	656.935	989.387	1.195.481	0	326.106	693.598	5.158.849
Total Rental Revenue	7.960.245	8.288.793	7.178.399	8.603.617	8.913.872	9.234.771	9.567.223	9.058.497	9.058.497	10.208.103	10.575.594	98.647.611
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	1.025.466	1.075.713	944.435	1.176.504	1.228.270	1.282.314	1.338.736	1.281.170	1.337.542	1.523.339	1.590.365	13.803.854
Total Other Tenant Revenue	1.025.466	1.075.713	944.435	1.176.504	1.228.270	1.282.314	1.338.736	1.281.170	1.337.542	1.523.339	1.590.365	13.803.854
Total Tenant Revenue	8.985.711	9.364.507	8.122.833	9.780.121	10.142.142	10.517.085	10.905.959	10.339.667	10.396.039	11.731.441	12.165.960	112.451.465
Potential Gross Revenue	8.985.711	9.364.507	8.122.833	9.780.121	10.142.142	10.517.085	10.905.959	10.339.667	10.396.039	11.731.441	12.165.960	112.451.465
Effective Gross Revenue	8.985.711	9.364.507	8.122.833	9.780.121	10.142.142	10.517.085	10.905.959	10.339.667	10.396.039	11.731.441	12.165.960	112.451.465
Operating Expenses												
IPTU	521.587	547.145	572.751	598.410	624.740	652.229	680.927	710.888	742.167	774.822	808.914	7.234.580
Condomínio	503.879	528.569	553.306	578.094	603.530	630.085	657.809	686.753	716.970	748.516	781.451	6.988.961
FRA	79.035	79.035	80.847	85.778	85.778	85.778	85.778	87.607	99.956	98.820	98.820	967.233
Total Operating Expenses	1.104.500	1.154.748	1.206.904	1.262.282	1.314.049	1.368.093	1.424.514	1.485.247	1.559.093	1.622.158	1.689.185	15.190.774
Net Operating Income	7.881.210	8.209.758	6.915.930	8.517.839	8.828.093	9.148.993	9.481.444	8.854.420	8.836.946	10.109.283	10.476.774	97.260.691
Leasing Costs												
Leasing Commissions	0	0	938.201	0	0	0	0	0	1.080.843	0	0	2.019.044
Total Leasing Costs	0	0	938.201	0	0	0	0	0	1.080.843	0	0	2.019.044
Total Leasing & Capital Costs	0	0	938.201	0	0	0	0	0	1.080.843	0	0	2.019.044
Cash Flow Before Debt Service	7.881.210	8.209.758	5.977.729	8.517.839	8.828.093	9.148.993	9.481.444	8.854.420	7.756.103	10.109.283	10.476.774	95.241.647
Cash Flow Available for Distribution	7.881.210	8.209.758	5.977.729	8.517.839	8.828.093	9.148.993	9.481.444	8.854.420	7.756.103	10.109.283	10.476.774	95.241.647
Property resale @ 9,25% p.a.												110.430.861
Real rate NPV @ 8,75% a.a.	8,75%											
Inflation (IPCA)	4,17%	4,17%	3,88%	3,68%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%		
Present Value	6.979.291	6.438.240	4.162.038	5.274.778	4.865.961	4.488.507	4.140.283	3.441.459	2.683.199	37.116.585		
NPV	79.590.340											

Fluxo de Caixa Descontado – Premissas e Resultado

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	ago-25
Data Final do Fluxo:	jul-35
Período do Fluxo:	10 anos

Crescimento Real nas Receitas e Despesas:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
Crescimento Real	-	0,73%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%

Inflação (IPCA) nas Receitas e Despesas:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
IPCA	4,17%	4,17%	3,88%	3,68%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%

PREMISSAS DE CONTRATO

Dados suprimidos por confidencialidade

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	75,00%
Aluguel da Renovação - Galpão:	R\$ 91,66 Receita base Rent Roll
Aluguel da Renovação - Estacionamento:	R\$ 32,10 Receita base Rent Roll
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	6 meses
Carência:	0 meses
Comissão de Locação - Nova Locação:	1,50 mês de locação
Comissão de Locação - Renovação:	1,25 mês de locação

DESPESAS

IPTU:	R\$ 6,48 p/m² locável/mês
Condomínio	R\$ 6,26 p/m² locável/mês
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita Base de Locação Potencial

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto	8,75% ao ano
	0,70% ao mês
Método de Desconto:	Anual
Taxa de Capitalização	9,25% ao ano
	0,74% ao mês
Ano de Capitalização	2036
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	79.590.340 R\$
VPL/ÁREA:	11.866 VPL/ Área locável

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN), com data-base de 08/08/2025.

2) Flex: Resultados do Fluxo de Caixa

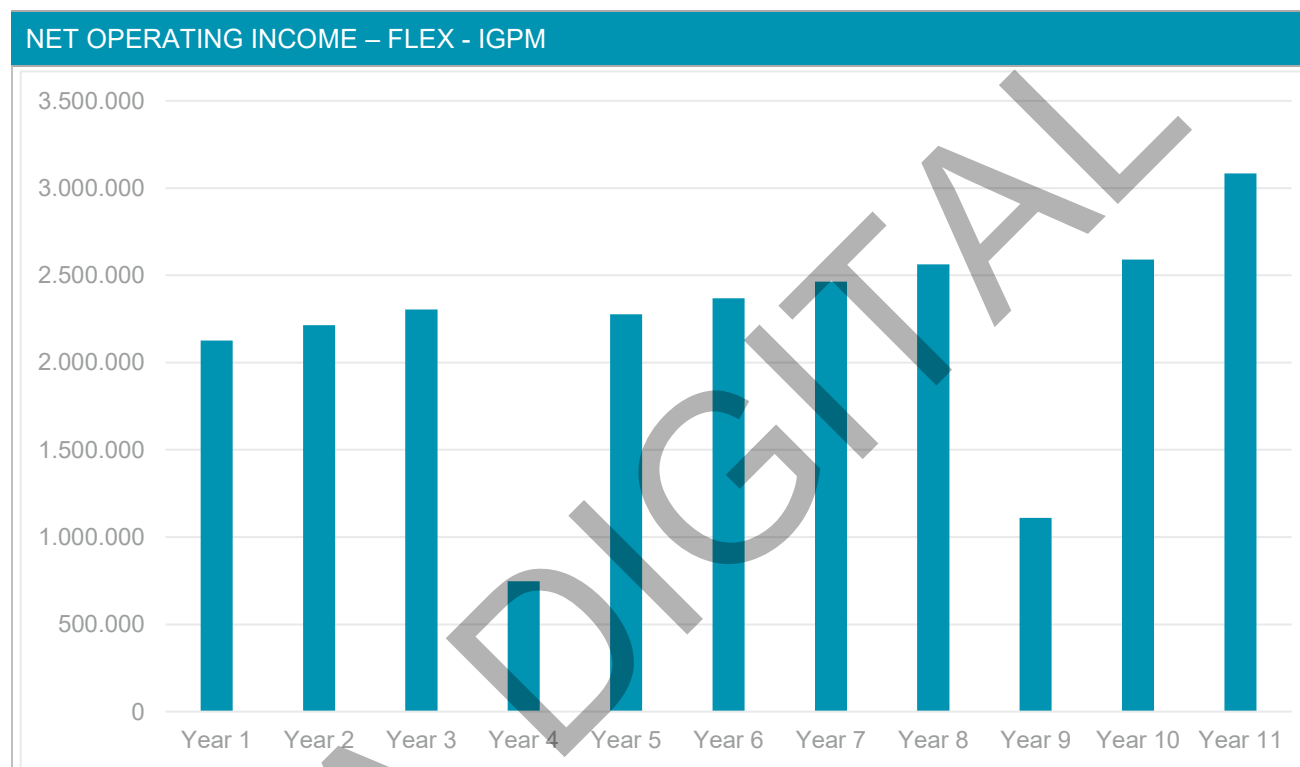
Receita líquida operacional - IPCA

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano é de R\$ 9.597.087,00 e de R\$ 12.796.542,00 para o 11º ano (Ano da Capitalização). Como o ativo é multiusuário, acontecem vencimento de contratos vigentes e simulados em vários anos do fluxo de caixa, considerando 50% de chance de renovação.



Receita líquida operacional - IGPM

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano é de R\$ 2.125.429,00 e de R\$ 3.083.538,00 para o 11º ano (Ano da Capitalização). Os resultados dos anos 4 e 9 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos atual e simulado, respectivamente, considerando 50% de chance de renovação.



FLEX - IPCA

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1 jul-2026	Year 2 jul-2027	Year 3 jul-2028	Year 4 jul-2029	Year 5 jul-2030	Year 6 jul-2031	Year 7 jul-2032	Year 8 jul-2033	Year 9 jul-2034	Year 10 jul-2035	Year 11 jul-2036	Total
For the Years Ending												
Rental Revenue												
Potential Base Rent	12.018.732	12.039.763	12.125.556	12.232.313	12.587.420	13.834.507	14.404.638	14.529.397	14.803.911	15.751.353	16.710.330	151.037.918
Absorption & Turnover Vacancy	-1.068.959	-107.983	-353.123	-948.781	-803.379	-3.359.429	-144.637	-356.691	-712.201	-1.912.838	-3.148.539	-12.916.562
Free Rent	-1.068.960	0	-86.214	-223.970	-381.366	-889.956	-182.739	-107.007	-175.607	-581.891	-583.465	-4.281.174
Scheduled Base Rent	9.880.813	11.931.780	11.686.218	11.059.562	11.402.675	9.585.122	14.077.262	14.065.698	13.916.102	13.256.624	12.978.326	133.840.182
CPI Increases	202.515	653.602	1.060.369	1.300.585	1.309.803	626.128	647.231	1.083.473	1.412.122	1.274.624	1.063.501	10.633.955
Total Rental Revenue	10.083.328	12.585.383	12.746.587	12.360.148	12.712.478	10.211.250	14.724.493	15.149.171	15.328.224	14.531.248	14.041.827	144.474.137
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	3.710.714	4.239.551	4.355.747	4.352.326	4.607.915	3.947.477	5.272.653	5.434.213	5.556.953	5.401.045	5.244.361	52.122.954
Total Other Tenant Revenue	3.710.714	4.239.551	4.355.747	4.352.326	4.607.915	3.947.477	5.272.653	5.434.213	5.556.953	5.401.045	5.244.361	52.122.954
Total Tenant Revenue	13.794.042	16.824.934	17.102.334	16.712.473	17.320.392	14.158.727	19.997.146	20.583.384	20.885.177	19.932.293	19.286.188	196.597.091
Potential Gross Revenue	13.794.042	16.824.934	17.102.334	16.712.473	17.320.392	14.158.727	19.997.146	20.583.384	20.885.177	19.932.293	19.286.188	196.597.091
Effective Gross Revenue	13.794.042	16.824.934	17.102.334	16.712.473	17.320.392	14.158.727	19.997.146	20.583.384	20.885.177	19.932.293	19.286.188	196.597.091
Operating Expenses												
PTU	2.263.008	2.373.895	2.484.994	2.596.321	2.710.560	2.829.824	2.954.336	3.084.327	3.220.038	3.361.719	3.509.635	31.388.657
Seuro	191.098	200.462	209.844	219.245	228.892	238.963	249.477	260.454	271.914	283.879	296.369	2.650.598
Condomínio	1.622.661	1.702.171	1.781.832	1.861.659	1.943.572	2.029.089	2.118.369	2.211.577	2.308.886	2.410.477	2.516.538	22.506.830
FRA	120.187	120.398	121.256	122.323	125.874	138.345	144.046	145.294	148.039	157.514	167.103	1.510.379
Total Operating Expenses	4.196.954	4.396.926	4.597.926	4.799.548	5.008.897	5.236.221	5.466.229	5.701.652	5.948.877	6.213.589	6.489.646	58.056.464
Net Operating Income	9.597.087	12.428.008	12.504.408	11.912.925	12.311.495	8.922.506	14.530.917	14.881.732	14.936.300	13.718.704	12.796.542	138.540.626
Leasing Costs												
Leasing Commissions	356.320	0	57.476	176.772	226.785	642.811	72.318	71.338	117.072	387.927	470.519	2.579.339
Total Leasing Costs	356.320	0	57.476	176.772	226.785	642.811	72.318	71.338	117.072	387.927	470.519	2.579.339
Total Leasing & Capital Costs	356.320	0	57.476	176.772	226.785	642.811	72.318	71.338	117.072	387.927	470.519	2.579.339
Cash Flow Before Debt Service	9.240.767	12.428.008	12.446.932	11.736.153	12.084.711	8.279.695	14.458.599	14.810.394	14.819.228	13.330.777	12.326.023	135.961.288
Cash Flow Available for Distribution	9.240.767	12.428.008	12.446.932	11.736.153	12.084.711	8.279.695	14.458.599	14.810.394	14.819.228	13.330.777	12.326.023	135.961.288
Property resale @ 9,50% p.a.												158.333.513
Real rate NPV @ 9,75% a.a.	9,75%											
Inflation (IPCA)	4,17%	4,17%	3,88%	3,68%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	
Present Value	8.111.430	9.575.915	8.439.862	7.015.491	6.373.046	3.852.154	5.934.634	5.363.062	4.734.240	48.381.924		
NPV	107.781.758											

FLEX – IGPM

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 jul-2026	Year 2 jul-2027	Year 3 jul-2028	Year 4 jul-2029	Year 5 jul-2030	Year 6 jul-2031	Year 7 jul-2032	Year 8 jul-2033	Year 9 jul-2034	Year 10 jul-2035	Year 11 jul-2036	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	2.074.095	2.074.095	2.074.095	2.227.485	2.261.180	2.261.180	2.261.180	2.261.180	2.509.505	2.994.017	2.994.017	25.992.031
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	-911.766	0	0	0	0	-1.190.483	0	0	-2.102.249
Free Rent	0	0	0	-282.648	0	0	0	0	0	-374.252	0	-656.900
Scheduled Base Rent	2.074.095	2.074.095	2.074.095	1.033.071	2.261.180	2.261.180	2.261.180	2.261.180	1.319.022	2.619.765	2.994.017	23.232.882
CPI Increases	72.075	161.000	250.495	49.052	37.592	129.313	224.694	323.880	223.454	0	119.461	1.591.016
Total Rental Revenue	2.146.170	2.235.095	2.324.590	1.082.124	2.298.773	2.390.494	2.485.874	2.585.061	1.542.476	2.619.765	3.113.478	24.823.898
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	672.399	705.347	739.063	462.092	811.406	850.272	891.000	933.679	570.734	1.025.267	1.074.378	8.735.636
Total Other Tenant Revenue	672.399	705.347	739.063	462.092	811.406	850.272	891.000	933.679	570.734	1.025.267	1.074.378	8.735.636
Total Tenant Revenue	2.818.569	2.940.442	3.063.653	1.544.215	3.110.178	3.240.765	3.376.874	3.518.739	2.113.210	3.645.032	4.187.856	33.559.535
Potential Gross Revenue	2.818.569	2.940.442	3.063.653	1.544.215	3.110.178	3.240.765	3.376.874	3.518.739	2.113.210	3.645.032	4.187.856	33.559.535
Effective Gross Revenue	2.818.569	2.940.442	3.063.653	1.544.215	3.110.178	3.240.765	3.376.874	3.518.739	2.113.210	3.645.032	4.187.856	33.559.535
Operating Expenses												
IPTU	373.248	391.537	410.253	429.822	450.410	471.985	494.593	518.284	543.110	569.125	596.386	5.248.751
Seguro	31.519	33.063	34.644	36.296	38.035	39.856	41.766	43.766	45.863	48.059	50.361	443.228
Condominio	267.633	280.747	294.166	308.198	322.961	338.431	354.641	371.629	389.430	408.083	427.631	3.763.549
FRA	20.741	20.741	20.741	22.275	22.612	22.612	22.612	22.612	25.095	29.940	29.940	259.920
Total Operating Expenses	693.140	726.088	759.803	796.591	834.017	872.884	913.612	956.291	1.003.497	1.055.208	1.104.318	9.715.448
Net Operating Income	2.125.429	2.214.354	2.303.849	747.625	2.276.161	2.367.882	2.463.262	2.562.449	1.109.713	2.589.825	3.083.538	23.844.087
Leasing Costs												
Leasing Commissions	0	0	0	188.432	0	0	0	0	0	249.501	0	437.933
Total Leasing Costs	0	0	0	188.432	0	0	0	0	0	249.501	0	437.933
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	188.432	0	0	0	0	0	249.501	0	437.933
Cash Flow Before Debt Service	2.125.429	2.214.354	2.303.849	559.193	2.276.161	2.367.882	2.463.262	2.562.449	1.109.713	2.340.323	3.083.538	23.406.153
Cash Flow Available for Distribution	2.125.429	2.214.354	2.303.849	559.193	2.276.161	2.367.882	2.463.262	2.562.449	1.109.713	2.340.323	3.083.538	23.406.153
Property resale @ 9,50% p.a.												31.646.837
Real rate NPV @ 9,75% a.a.	9,75%											
Inflation (IGPM)	4,17%	4,17%	3,98%	3,97%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%		
Present Value	1.865.775	1.706.367	1.561.051	333.174	1.192.388	1.090.638	997.555	912.405	347.415	9.355.325		
NPV	19.362.094											

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	ago-25
Data Final do Fluxo:	jul-35
Período do Fluxo:	10 anos

Crescimento Real nas Receitas e Despesas:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
Crescimento Real	-	0,73%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%

Inflação nas Receitas e Despesas - IPCA:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
IPCA	4,17%	4,17%	3,88%	3,68%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%

Inflação nas Receitas e Despesas - IGPM:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
IGP-M	4,17%	4,17%	3,98%	3,97%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%

PREMISSAS DE CONTRATO

Dados suprimidos por confidencialidade

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	50,00%
Aluguel da Renovação - Flex:	R\$ 35,51 Receita base Rent Roll
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	9 meses
Carência:	3 meses
Comissão de Locação:	1 mês de locação

DESPESAS

IPTU:	R\$ 6,75 p/m² locável/mês
Condomínio	R\$ 4,84 p/m² locável/mês
Seguro:	R\$ 0,57 p/m² locável/mês
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita Base de Locação Programada

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto	9,75% ao ano
	0,78% ao mês
Método de Desconto:	Anual
Taxa de Capitalização	9,50% ao ano
	0,76% ao mês
Ano de Capitalização	2035
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	127.143.852,13 R\$
VPL/ÁREA:	3.906,54 VPL/ Área locável

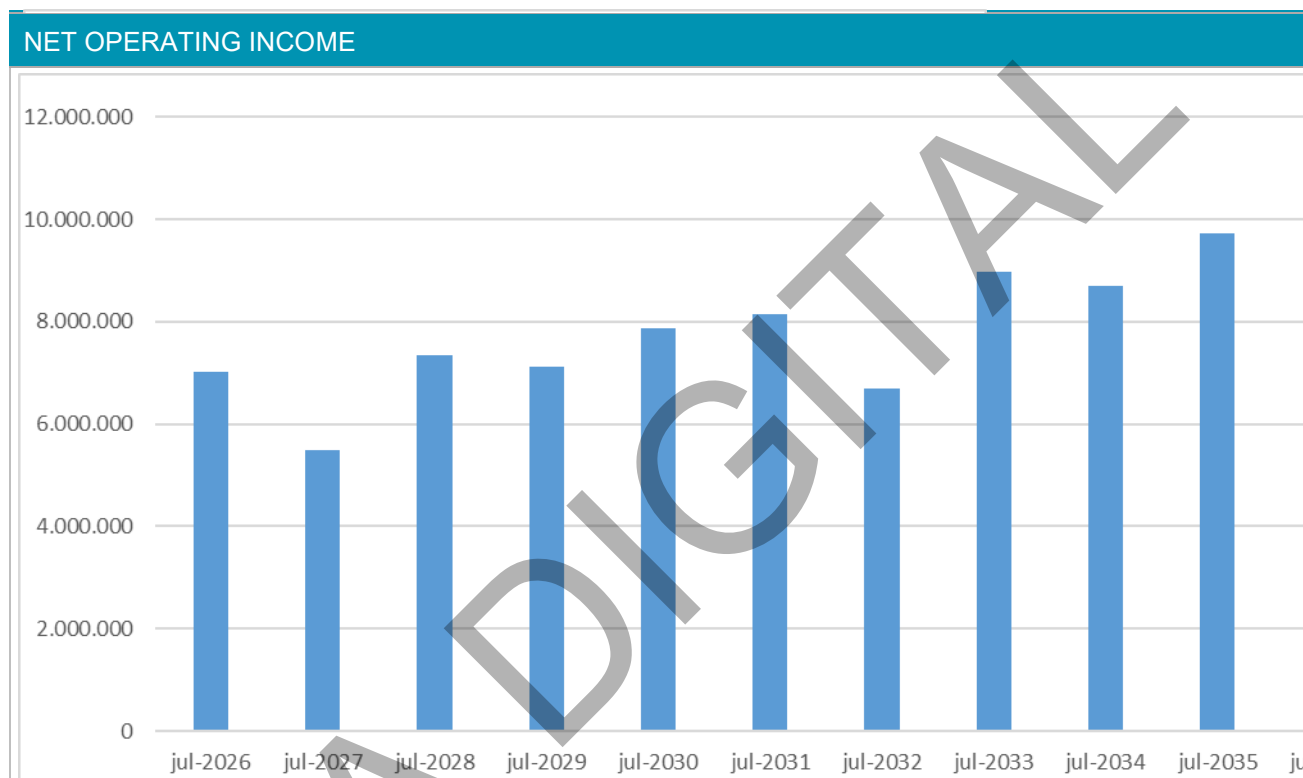
OBS.1: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN), com data-base de 08/08/2025.

OBS.2: Apenas o contrato da Savis/Bradard é ajustado pelo índice IGPM.

3) Galpão G1: Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano é de R\$ 7.016.808,00 e de R\$ 10.071.026,00 para o 11º ano (Ano da Capitalização). Os resultados dos anos 2, 4, 7 e 9 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos atuais e simulados, considerando 50% de chance de renovação.



Cash Flow

Bresco - Galpao 01 (Amounts in BRL)
ago, 2025 through jul, 2036

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 jul-2026	Year 2 jul-2027	Year 3 jul-2028	Year 4 jul-2029	Year 5 jul-2030	Year 6 jul-2031	Year 7 jul-2032	Year 8 jul-2033	Year 9 jul-2034	Year 10 jul-2035	Year 11 jul-2036	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	6.899.689	7.060.183	7.163.865	7.291.719	7.419.572	7.419.572	7.982.454	8.770.488	8.922.200	9.225.624	9.225.624	87.380.989
Absorption & Turnover Vacancy	0	-1.054.501	0	-315.763	0	0	-1.145.985	0	-391.619	0	0	-2.907.869
Scheduled Base Rent	6.899.689	6.005.682	7.163.865	6.975.955	7.419.572	7.419.572	6.836.469	8.770.488	8.530.581	9.225.624	9.225.624	84.473.121
CPI Increases	186.116	207.965	263.442	402.768	528.070	814.185	660.082	299.232	503.583	584.494	937.658	5.387.594
Total Rental Revenue	7.085.805	6.213.647	7.427.307	7.378.724	7.947.642	8.233.757	7.496.551	9.069.720	9.034.163	9.810.118	10.163.282	89.860.715
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	4.295.041	3.850.836	4.716.356	4.731.614	5.144.465	5.370.821	4.895.680	5.853.852	5.868.294	6.380.324	6.661.058	57.768.341
Total Other Tenant Revenue	4.295.041	3.850.836	4.716.356	4.731.614	5.144.465	5.370.821	4.895.680	5.853.852	5.868.294	6.380.324	6.661.058	57.768.341
Total Tenant Revenue	11.380.847	10.064.483	12.143.662	12.110.338	13.092.107	13.604.578	12.392.231	14.923.571	14.902.457	16.190.441	16.824.340	147.629.056
Potential Gross Revenue	11.380.847	10.064.483	12.143.662	12.110.338	13.092.107	13.604.578	12.392.231	14.923.571	14.902.457	16.190.441	16.824.340	147.629.056
Effective Gross Revenue	11.380.847	10.064.483	12.143.662	12.110.338	13.092.107	13.604.578	12.392.231	14.923.571	14.902.457	16.190.441	16.824.340	147.629.056
Operating Expenses												
IPTU	2.304.063	2.416.962	2.530.076	2.643.424	2.759.734	2.881.162	3.007.934	3.140.283	3.278.455	3.422.707	3.573.306	31.958.107
Seguro	158.062	165.807	173.567	181.343	189.322	197.652	206.349	215.428	224.907	234.803	245.134	2.192.377
Condomínio	1.832.916	1.922.729	2.012.712	2.102.882	2.195.409	2.292.007	2.392.855	2.498.140	2.608.059	2.722.813	2.842.617	25.423.138
FRA	68.997	70.602	71.639	72.917	74.196	74.196	79.825	87.705	89.222	92.256	92.256	873.810
Total Operating Expenses	4.364.038	4.576.100	4.787.994	5.000.566	5.218.661	5.445.017	5.686.962	5.941.556	6.200.643	6.472.580	6.753.314	60.447.431
Net Operating Income	7.016.808	5.488.383	7.355.668	7.109.772	7.873.446	8.159.561	6.705.269	8.982.015	8.701.814	9.717.862	10.071.026	87.181.625
Leasing Costs												
Leasing Commissions	0	460.416	0	157.882	0	0	572.992	0	195.810	0	0	1.387.100
Total Leasing Costs	0	460.416	0	157.882	0	0	572.992	0	195.810	0	0	1.387.100
Total Leasing & Capital Costs	0	460.416	0	157.882	0	0	572.992	0	195.810	0	0	1.387.100
Cash Flow Before Debt Service	7.016.808	5.027.967	7.355.668	6.951.891	7.873.446	8.159.561	6.132.277	8.982.015	8.506.004	9.717.862	10.071.026	85.794.525
Cash Flow Available for Distribution	7.016.808	5.027.967	7.355.668	6.951.891	7.873.446	8.159.561	6.132.277	8.982.015	8.506.004	9.717.862	10.071.026	85.794.525
Property resale @ 9,25% p.a.												106.154.058
IPCA	4,17%	4,17%	3,88%	3,68%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%		
Real rate NPV @ 9,50% a.a.	9,50%											
Inflation (IPCA)	4,17%	4,17%	3,88%	3,68%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%		
Present Value	6.172.812	3.891.162	5.020.649	4.192.356	4.198.146	3.846.775	2.556.167	3.310.386	2.771.838	33.385.495		
NPV	69.345.786,45											

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	ago-25
Data Final do Fluxo:	jul-35
Período do Fluxo:	10 anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
Crescimento Real	-	0,73%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%

Inflação nas Receitas e Despesas:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
IPCA	4,17%	4,17%	3,88%	3,68%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%

PREMISSAS DE CONTRATO

Dados Suprimidos por confidencialidade

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	75,00%
Aluguel da Renovação:	R\$ 22,76 Receita base Rent Roll
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	9 meses
Comissão de Locação na Renovação:	1 Mês de aluguel

DESPESAS

IPTU:	R\$ 7,58 p/m² locável/mês
Condomínio	R\$ 6,03 p/m² locável/mês
Seguro:	R\$ 0,52 p/m² locável/mês
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita Base de Locação Potencial

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto	9,50% ao ano
	0,76% ao mês
Método de Desconto:	Anual
Taxa de Capitalização	9,25% ao ano
	0,74% ao mês
Ano de Capitalização	2036
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

RESULTADOS

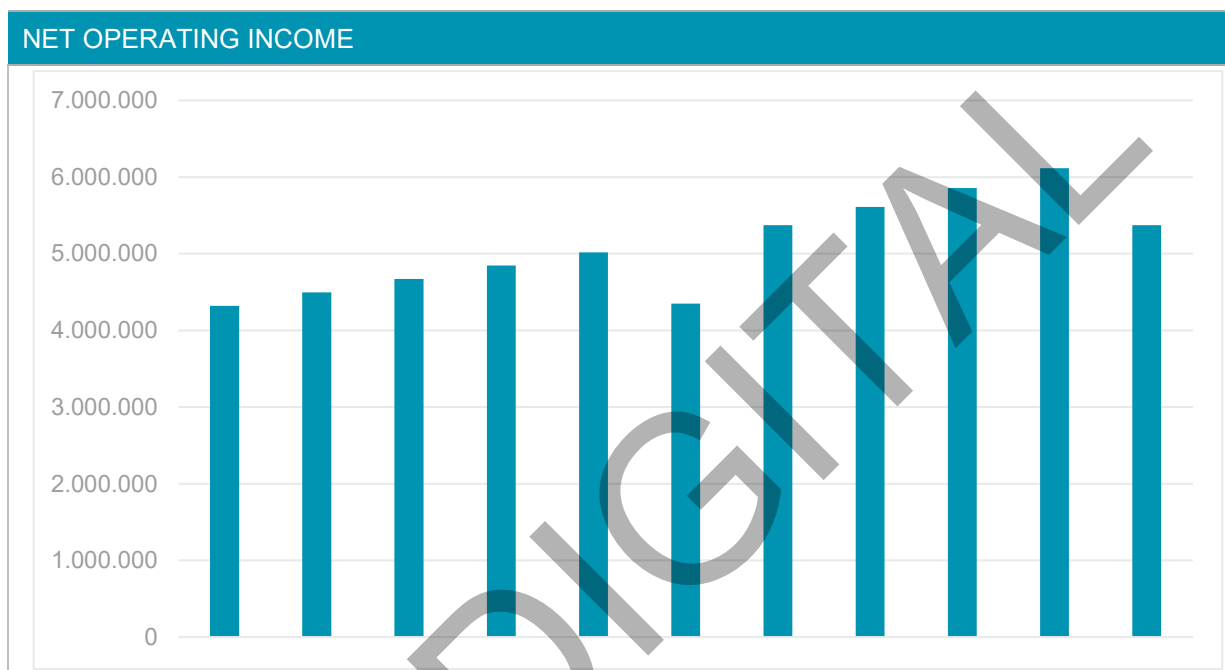
VPL - Valor Presente Líquido:	69.345.786 R\$
VPL/ÁREA:	2.737,64 VPL/ Área locável

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN), com data-base de 08/08/2025.

4) E1 Office – IPCA: Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano é de R\$4.318.698,00 e R\$ 6.115.541,00 para o 10º ano.



	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 jul-2026	Year 2 jul-2027	Year 3 jul-2028	Year 4 jul-2029	Year 5 jul-2030	Year 6 jul-2031	Year 7 jul-2032	Year 8 jul-2033	Year 9 jul-2034	Year 10 jul-2035	Year 11 jul-2036
Rental Revenue											
Potential Base Rent	4.201.886	4.201.886	4.201.886	4.201.886	4.201.886	5.038.721	5.202.752	5.202.752	5.202.752	5.202.752	6.140.147
Absorption & Turnover	0	0	0	0	0	-448.015	0	0	0	0	-537.718
Free Rent	0	0	0	0	0	-260.138	0	0	0	0	-322.631
Scheduled Base Rent	4.201.886	4.201.886	4.201.886	4.201.886	4.201.886	4.330.569	5.202.752	5.202.752	5.202.752	5.202.752	5.279.799
CPI Increases	116.812	294.079	469.316	642.399	817.634	143.641	171.691	408.166	655.047	912.790	244.478
Total Rental Revenue	4.318.698	4.495.964	4.671.201	4.844.284	5.019.519	4.474.210	5.374.442	5.610.918	5.857.798	6.115.541	5.524.277
Other Tenant Revenue											
Total Expense Recoveries	1.187.507	1.245.694	1.303.993	1.362.412	1.422.358	1.357.072	1.550.279	1.618.491	1.689.705	1.764.052	1.688.198
Total Other Tenant Revenue	1.187.507	1.245.694	1.303.993	1.362.412	1.422.358	1.357.072	1.550.279	1.618.491	1.689.705	1.764.052	1.688.198
Total Tenant Revenue	5.506.205	5.741.659	5.975.194	6.206.696	6.441.877	5.831.282	6.924.722	7.229.409	7.547.503	7.879.594	7.212.475
Potential Gross Revenue	5.506.205	5.741.659	5.975.194	6.206.696	6.441.877	5.831.282	6.924.722	7.229.409	7.547.503	7.879.594	7.212.475
Effective Gross Revenue	5.506.205	5.741.659	5.975.194	6.206.696	6.441.877	5.831.282	6.924.722	7.229.409	7.547.503	7.879.594	7.212.475
Operating Expenses											
PTU	658.404	690.666	722.989	755.379	788.615	823.314	859.540	897.360	936.844	978.065	1.021.100
Condominio	529.103	555.029	581.004	607.033	633.743	661.627	690.739	721.131	752.861	785.987	820.571
Total Operating Expenses	1.187.507	1.245.694	1.303.993	1.362.412	1.422.358	1.484.942	1.550.279	1.618.491	1.689.705	1.764.052	1.841.670
Net Operating Income	4.318.698	4.495.964	4.671.201	4.844.284	5.019.519	4.346.340	5.374.442	5.610.918	5.857.798	6.115.541	5.370.804
Leasing Costs											
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	86.713	0	0	0	0	107.544
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	86.713	0	0	0	0	107.544
Capital Expenditures											
FRA	42.019	42.019	42.019	42.019	42.019	43.306	52.028	52.028	52.028	52.028	52.798
Total Capital Expenditures	42.019	42.019	42.019	42.019	42.019	43.306	52.028	52.028	52.028	52.028	52.798
Total Leasing & Capital Costs	42.019	42.019	42.019	42.019	42.019	130.018	52.028	52.028	52.028	52.028	160.342
Cash Flow Before Debt Service	4.276.679	4.453.945	4.629.182	4.802.266	4.977.500	4.216.322	5.322.415	5.558.890	5.805.771	6.063.514	5.210.463
Cash Flow Available for Distribution	4.276.679	4.453.945	4.629.182	4.802.266	4.977.500	4.216.322	5.322.415	5.558.890	5.805.771	6.063.514	5.210.463
Property Resale @ 8,75% cap rate											69.327.992
8,75%											
Selling Costs											
2,50%											
IPCA	4,17	3,88	3,68	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60
Real Rate (%)	9,75										
13,92%	1,1392	1,1363	1,1343	1,1335	1,1335	1,1335	1,1335	1,1335	1,1335	1,1335	1,1335
	1,1392	1,2945	1,4684	1,6645	1,8867	2,1386	2,4241	2,7477	3,1145	3,5303	4,0016
Present Value	3.754.015	3.440.555	3.152.443	2.885.145	2.638.221	1.971.570	2.195.662	2.023.128	1.864.119	21.355.743	
NPV	45.280.601										

ANÁLISE DO FLUXO
PREMISSAS GERAIS

Obs:

Data de Início do Fluxo de Caixa ago/25

Data Final Fluxo de Caixa jul/36

Período de Análise (anos) 10

Crescimento Real nas Receitas e Despesas

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	0,73%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%

Inflação: IPCA

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
4,17%	3,88%	3,68%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%

PREMISSAS DE CONTRATO

Dados suprimidos por confidencialidade

PREMISSAS DE RENOVACÃO

Renovação (probabilidade) 80% Obs:

Aluguel na Renovação (R\$/m²) R\$ 52,45 Valor de mercado

Prazo de Novo Contrato (anos) 5

Vacância/absorção (meses) 6

Carência (meses) 3

Comissão na Renovação 1 Mês de locação

DESPESAS GERAIS

Condomínio (R\$/m²/mês) 6,67

IPTU (R\$/m²/mês) 8,30

FRA (% aluguel mensal) -

PREMISSAS FINANCEIRAS

 Taxa de Desconto (ao ano) 9,75% (Taxa Real) A taxa de desconto varia anualmente conforme a inflação
13,44% (Taxa Nominal 1º ano)

Método de Desconto Anual

Taxa de Capitalização 8,75%

Ano de Capitalização 11º

Comissão na Perpetuidade (% \$ venda) 2,50%

RESULTADOS

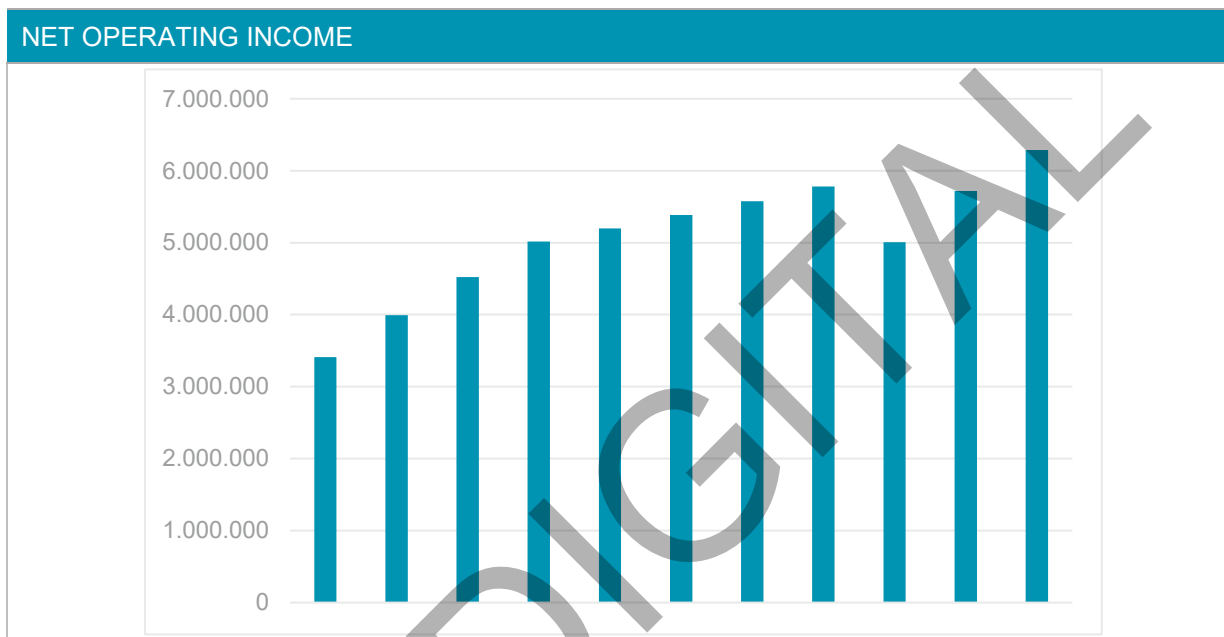
VPL – Valor Presente Líquido R\$ 45.280.601,39

VPL/Área R\$ 6.849,82

5) E2 Office – IPCA: Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano é de R\$ 3.411.675,00 e R\$ 5.719.729,00 para o 10º ano.



	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1 jul-2026	Year 2 jul-2027	Year 3 jul-2028	Year 4 jul-2029	Year 5 jul-2030	Year 6 jul-2031	Year 7 jul-2032	Year 8 jul-2033	Year 9 jul-2034	Year 10 jul-2035	Year 11 jul-2036
For the Years Ending											
Rental Revenue											
Potential Base Rent	3.388.233	3.827.791	4.202.237	4.527.796	4.527.796	4.527.796	4.527.796	4.527.796	4.689.584	6.020.768	6.020.768
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	-752.916	0	0
Free Rent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-301.038	0
Scheduled Base Rent	3.388.233	3.827.791	4.202.237	4.527.796	4.527.796	4.527.796	4.527.796	4.527.796	3.936.667	5.719.729	6.020.768
CPI Increases	23.441	166.203	321.421	488.570	669.306	856.401	1.050.232	1.251.041	1.245.280	0	264.914
Total Rental Revenue	3.411.675	3.993.994	4.523.658	5.016.366	5.197.102	5.384.197	5.578.029	5.778.838	5.181.947	5.719.729	6.285.682
Other Tenant Revenue											
Total Expense Recoveries	949.594	996.124	1.042.743	1.089.458	1.137.394	1.187.439	1.239.686	1.294.233	1.174.775	1.410.631	1.472.698
Total Other Tenant Revenue	949.594	996.124	1.042.743	1.089.458	1.137.394	1.187.439	1.239.686	1.294.233	1.174.775	1.410.631	1.472.698
Total Tenant Revenue	4.361.269	4.990.118	5.566.400	6.105.824	6.334.496	6.571.637	6.817.715	7.073.070	6.356.722	7.130.360	7.758.380
Potential Gross Revenue	4.361.269	4.990.118	5.566.400	6.105.824	6.334.496	6.571.637	6.817.715	7.073.070	6.356.722	7.130.360	7.758.380
Effective Gross Revenue	4.361.269	4.990.118	5.566.400	6.105.824	6.334.496	6.571.637	6.817.715	7.073.070	6.356.722	7.130.360	7.758.380
Operating Expenses											
IPTU	451.581	473.709	495.878	518.094	540.890	564.689	589.535	615.475	642.556	670.828	700.345
Condominio	498.013	522.415	546.864	571.364	596.504	622.750	650.151	678.758	708.623	739.802	772.354
Total Operating Expenses	949.594	996.124	1.042.743	1.089.458	1.137.394	1.187.439	1.239.686	1.294.233	1.351.179	1.410.631	1.472.698
Net Operating Income	3.411.675	3.993.994	4.523.658	5.016.366	5.197.102	5.384.197	5.578.029	5.778.838	5.005.543	5.719.729	6.285.682
Leasing Costs											
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.346	0
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.346	0
Capital Expenditures											
FRA	33.882	38.278	42.022	45.278	45.278	45.278	45.278	45.278	39.367	57.197	60.208
Total Capital Expenditures	33.882	38.278	42.022	45.278	45.278	45.278	45.278	45.278	39.367	57.197	60.208
Total Leasing & Capital Costs	33.882	38.278	42.022	45.278	45.278	45.278	45.278	45.278	39.367	157.543	60.208
Cash Flow Before Debt Service	3.377.792	3.955.716	4.481.635	4.971.088	5.151.824	5.338.919	5.532.751	5.733.560	4.966.177	5.562.186	6.225.474
Cash Flow Available for Distribution	3.377.792	3.955.716	4.481.635	4.971.088	5.151.824	5.338.919	5.532.751	5.733.560	4.966.177	5.562.186	6.225.474
Property Resale @ 8,75% cap rate											70.040.457
8,75%											
Selling Costs											
2,50%											
IPCA	4,17	3,88	3,68	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60
Real Rate (%)	9,75										
13,92%	1,14	1,14	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13
	1,14	1,29	1,47	1,66	1,89	2,14	2,42	2,75	3,11	3,53	4,00
Present Value	2.964.984	3.055.686	3.051.964	2.986.571	2.730.618	2.496.501	2.282.433	2.086.698	1.594.542	21.415.551	
NPV	44.665.547										

ANÁLISE DO FLUXO
PREMISSAS GERAIS

Obs:

Data de Início do Fluxo de Caixa ago/25

Data Final Fluxo de Caixa jul/36

Período de Análise (anos) 10

Crescimento Real nas Receitas e Despesas

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	0,73%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%

Inflação: IPCA

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
4,17%	3,88%	3,68%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%

PREMISSAS DE CONTRATO

Dados Suprimidos por confidencialidade

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Renovação (probabilidade)	80%	Obs:
Aluguel na Renovação (R\$/m²)	R\$ 54,12	Valor de mercado
Prazo de Novo Contrato (anos)	5	
Vacância/absorção (meses)	6	
Carência (meses)	3	
Comissão na Renovação	1	Mês de locação

DESPESAS GERAIS

Condomínio (R\$/m²/mês)	6,65
IPTU (R\$/m²/mês)	6,03
FRA (% aluguel mensal)	-

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto (ao ano)	9,75% (Taxa Real)	A taxa de desconto varia anualmente conforme a inflação
	13,44% (Taxa Nominal 1º ano)	
Método de Desconto	Anual	
Taxa de Capitalização	8,75%	
Ano de Capitalização	11º	
Comissão na Perpetuidade (% \$ venda)	2,50%	

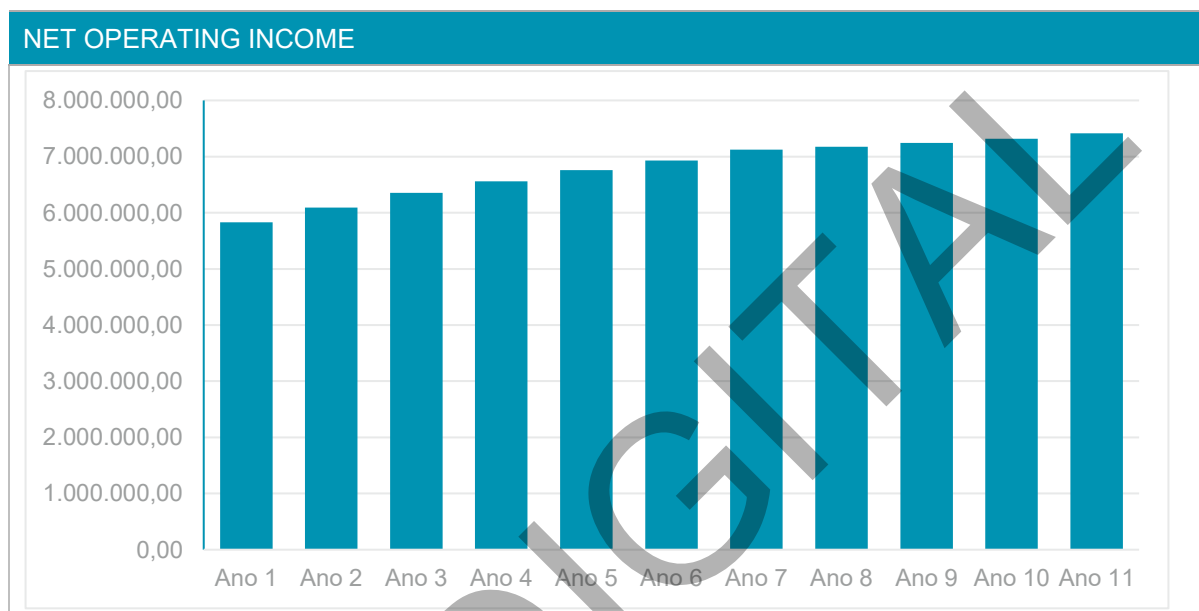
RESULTADOS

VPL – Valor Presente Líquido	R\$ 44.665.547,11
VPL/Área	R\$ 7.157,14

6) Hotel Ramada – IPCA: Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano é de R\$ 5.827.353,00, e de R\$ 7.318.296,00 para o 10º ano.



	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1 <u>ago-2026</u>	Year 2 <u>ago-2027</u>	Year 3 <u>ago-2028</u>	Year 4 <u>ago-2029</u>	Year 5 <u>ago-2030</u>	Year 6 <u>ago-2031</u>	Year 7 <u>ago-2032</u>	Year 8 <u>ago-2033</u>	Year 9 <u>ago-2034</u>	Year 10 <u>ago-2035</u>	Year 11 <u>ago-2036</u>	Total
For the Years Ending												
Number of Rooms	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Available Room Nights	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	73.000	73.000	73.000	73.200	803.600
Occupied Room Nights	42.340	43.822	45.260	46.267	47.187	47.895	48.751	48.618	48.618	48.618	48.751	516.128
Occupancy Percentage	58,00%	60,03%	61,83%	63,38%	64,64%	65,61%	66,60%	66,60%	66,60%	66,60%	66,60%	64,23%
Occupancy Growth Rate	NA.	3,50%	3,28%	2,23%	1,99%	1,50%	1,79%	-0,27%	0,00%	0,00%	0,27%	
ADR	395,00	395,00	395,00	395,00	395,00	395,00	395,00	395,00	395,00	395,00	395,00	395,00
Inflated ADR	395,00	398,95	402,94	406,97	411,04	415,15	419,30	423,49	427,73	432,01	436,33	415,89
Implied ADR Growth Rate	NA.	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
RevPAR	229,10	237,12	244,23	250,35	255,33	259,16	263,07	263,07	263,07	263,07	263,07	253,70
Inflated RevPAR	229,10	239,49	249,14	257,94	265,70	272,38	279,25	282,05	284,87	287,72	290,59	267,11
Implied RevPAR Growth Rate	NA.	4,53%	4,03%	3,53%	3,01%	2,52%	2,52%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
Departmental Revenues												
Rooms Revenue	16.724.300	17.482.747	18.236.864	18.829.393	19.395.760	19.883.684	20.441.401	20.589.405	20.795.299	21.003.252	21.271.403	214.653.509
Departmental												
Receita de Alimentação & Bebidas	3.846.589	4.021.032	4.194.479	4.330.760	4.461.025	4.573.247	4.701.522	4.735.563	4.782.919	4.830.748	4.892.423	49.370.307
Outras Receitas & Locações	836.215	874.137	911.843	941.470	969.788	994.184	1.022.070	1.029.470	1.039.765	1.050.163	1.063.570	10.732.675
Total Departmental Revenue	21.407.104	22.377.916	23.343.187	24.101.623	24.826.573	25.451.116	26.164.993	26.354.439	26.617.983	26.884.163	27.227.396	274.756.492
Departmental Expenses												
Rooms Expenses												
Despesa de Hospedagem	836.215	874.137	911.843	941.470	969.788	994.184	1.022.070	1.029.470	1.039.765	1.050.163	1.063.570	10.732.675
Departmental												
Despesas de Outras Despesas	2.090.538	2.185.343	2.279.608	2.353.674	2.424.470	2.485.461	2.555.175	2.573.676	2.599.412	2.625.407	2.658.925	26.831.689
Despesa de Alimentos & Bebidas	1.923.295	2.010.516	2.097.239	2.165.380	2.230.512	2.286.624	2.350.761	2.367.782	2.391.459	2.415.374	2.446.211	24.685.154
PIS/COFINS	1.498.497	1.566.454	1.634.023	1.687.114	1.737.860	1.781.578	1.831.549	1.844.811	1.863.259	1.881.891	1.905.918	19.232.954
Total Departmental Expense	6.348.544	6.636.451	6.922.714	7.147.637	7.362.630	7.547.847	7.759.556	7.815.738	7.893.896	7.972.835	8.074.625	81.482.472
Total Departmental Income	15.058.560	15.741.465	16.420.473	16.953.985	17.463.942	17.903.269	18.405.437	18.538.700	18.724.087	18.911.328	19.152.772	193.274.020
Gross Operating Profit	15.058.560	15.741.465	16.420.473	16.953.985	17.463.942	17.903.269	18.405.437	18.538.700	18.724.087	18.911.328	19.152.772	193.274.020
Fixed Expenses												
Administração	5.565.847	5.818.258	6.069.228	6.266.422	6.454.909	6.617.290	6.802.898	6.852.154	6.920.676	6.989.882	7.079.123	71.436.688
Marketing & Vendas	214.071	223.779	233.432	241.016	248.266	254.511	261.650	263.544	266.180	268.842	272.274	2.747.565
Fundo de Reserva e Taxa Condominial	214.071	223.779	233.432	241.016	248.266	254.511	261.650	263.544	266.180	268.842	272.274	2.747.565
Conservação e Manutenção	749.249	783.227	817.012	843.557	868.930	890.789	915.775	922.405	931.629	940.946	952.959	9.616.477
Utilidades/Serviços Públicos	1.070.355	1.118.896	1.167.159	1.205.081	1.241.329	1.272.556	1.308.250	1.317.722	1.330.899	1.344.208	1.361.370	13.737.825
IPTU	671.041	701.472	731.730	755.505	778.229	797.807	820.184	826.123	834.384	842.728	853.487	8.612.690
Basic Fee	746.573	780.430	814.094	840.544	865.827	887.608	912.504	919.111	928.302	937.585	949.555	9.582.133
Total Fixed Expense	9.231.206	9.649.841	10.066.087	10.393.141	10.705.755	10.975.072	11.282.911	11.364.604	11.478.250	11.593.033	11.741.042	118.480.942
Net Operating Income	5.827.353	6.091.624	6.354.386	6.560.844	6.758.187	6.928.198	7.122.526	7.174.096	7.245.837	7.318.296	7.411.729	74.793.077
Capital Expenses												
FRA	749.249	783.227	817.012	843.557	868.930	890.789	915.775	922.405	931.629	940.946	952.959	9.616.477
Total Capital Expenses	749.249	783.227	817.012	843.557	868.930	890.789	915.775	922.405	931.629	940.946	952.959	9.616.477
Cash Flow Before Debt Service	5.078.105	5.308.397	5.537.374	5.717.287	5.889.257	6.037.409	6.206.752	6.251.691	6.314.208	6.377.350	6.458.771	65.176.600
Cash Flow Available for Distribution	5.078.105	5.308.397	5.537.374	5.717.287	5.889.257	6.037.409	6.206.752	6.251.691	6.314.208	6.377.350	6.458.771	65.176.600

Fluxo de Caixa

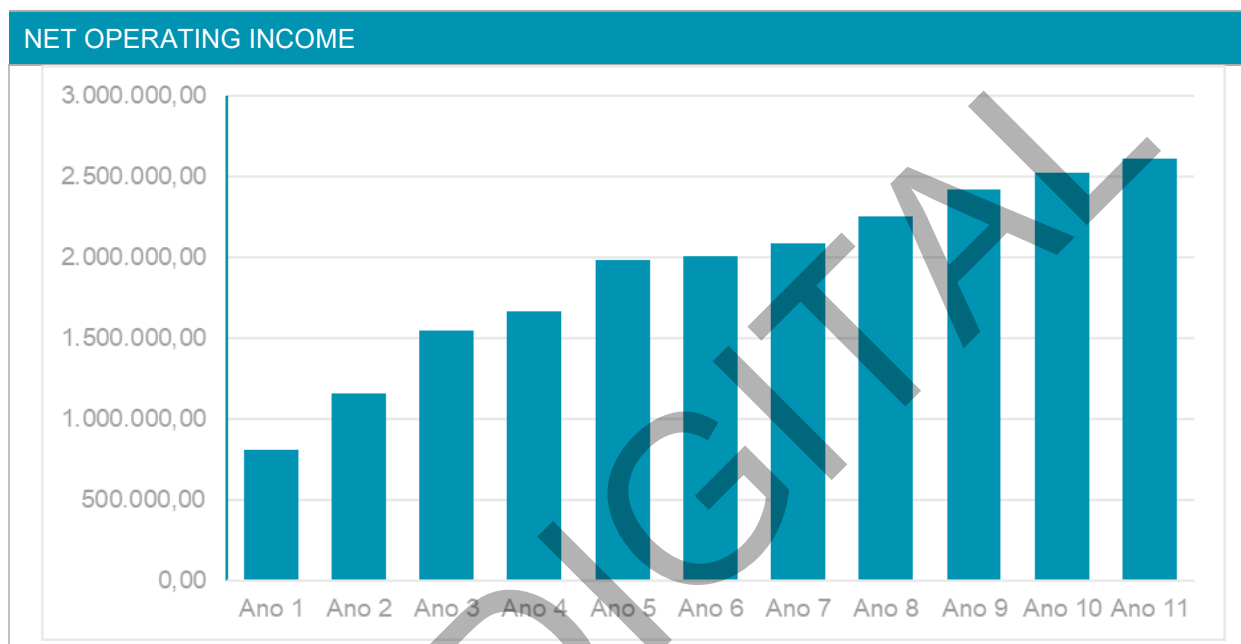
CENÁRIO HOTEL		
DENOMINAÇÃO		
Hotel Ramada	7.027,19 m²	Área Construída
PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo	Setembro/ 2025	
Data Final do Fluxo	Agosto/ 2036	
Comissão na Perpetuidade	2,50% sobre o valor de venda.	
Dias Abertos:	365	
Nº de Aptos:	200	
Unidades Hospedagens Disponíveis:	73.050	
Ocupação Média Anual:	58,00%	
Média de Diárias Efetivas:	R\$ 395,00	
RevPAR:	R\$ 229,10	
OBS. Valores do 1º ano do fluxo de caixa descontado.		
CRESCIMENTOS REAIS		
Crescimento da Ocupação Média: 0,0% no 1º ano, 3,50% no 2º ano, 3,00% no 3º ano, 2,50% no 4º ano, 2,00% no 5º ano, 1,50% no 6º ano, 1,00% no 7º ano, 0,50% no 8º ano, 0,00% ao ano do no 9º ano em diante, durante o fluxo de caixa descontado.		
Diária Média: 0,0% no 1º ano, 1,0% no 2º ano em diante, durante o fluxo de caixa descontado.		
IPTU (R\$/m²/mês): (R\$ 7,33)		
TAXAS DE ATRATIVIDADE		
Taxa de Desconto Real - Período de Operação	11,00%	ao ano
Taxa de Capitalização – Perpetuidade	10,00%	ao ano
Valor do Fluxo	R\$ 59.288.230,00	
CONCLUSÃO DE VALORES		
VPL	R\$ 59.288.230,00	
VPL/Área	R\$ 8.436,97 VPL/Área construída	

* Conforme requisitado pelo cliente, foi mantido o valor de PIS/COFINS para o Hotel Ramada.

7) Mall Viracopos – IPCA: Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano é de R\$ 642.956,00, e de R\$ 2.324.600,00 para o 11º ano.



For the Years Ending	Year 1 ao-2026	Year 2 ao-2027	Year 3 ao-2028	Year 4 ao-2029	Year 5 ao-2030	Year 6 ao-2031	Year 7 ao-2032	Year 8 ao-2033	Year 9 ao-2034	Year 10 ao-2035	Year 11 ao-2036	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	916.868	1.132.589	1.181.535	1.175.653	1.300.037	1.368.733	1.445.579	1.511.306	1.536.761	1.574.186	1.674.814	14.818.062
Absorption & Turnover Vacancy	-468.141	-439.667	-62.982	0	-126.537	0	-78.981	-59.423	-20.638	-101.630	-59.427	-1.417.426
Scheduled Base Rent	448.727	692.922	1.118.554	1.175.653	1.173.501	1.368.733	1.366.598	1.451.884	1.516.122	1.472.557	1.615.387	13.400.636
CPI Increases	5.049	19.351	45.838	100.474	127.279	145.785	154.136	180.564	241.259	284.672	274.488	1.578.896
Total Rental Revenue	453.776	712.273	1.164.392	1.276.127	1.300.780	1.514.518	1.520.735	1.632.447	1.757.381	1.757.229	1.889.875	14.979.532
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	119.278	129.778	14.778	0	51.330	0	26.481	20.818	4.657	44.175	20.123	431.418
Total Other Tenant Revenue	119.278	129.778	14.778	0	51.330	0	26.481	20.818	4.657	44.175	20.123	431.418
Total Tenant Revenue	573.053	842.051	1.179.170	1.276.127	1.352.110	1.514.518	1.547.215	1.653.266	1.762.038	1.801.404	1.909.998	15.410.950
Other Revenue												
Aluquel Percentual	250.000	315.510	386.058	404.126	422.715	442.160	462.500	483.775	506.028	529.306	553.654	4.755.831
Total Other Revenue	250.000	315.510	386.058	404.126	422.715	442.160	462.500	483.775	506.028	529.306	553.654	4.755.831
Potential Gross Revenue	823.053	1.157.561	1.565.228	1.680.253	1.774.826	1.956.678	2.009.715	2.137.040	2.268.066	2.330.710	2.463.652	20.166.781
Vacancy & Credit Loss												
Vacancy Allowance	0	0	-11.996	-69.066	-27.816	-63.769	-42.361	-45.142	-47.633	-43.659	-52.243	-403.684
Credit Loss	-11.472	-28.549	-38.505	-43.166	-43.447	-53.141	-52.413	-56.912	-62.022	-60.825	-66.214	-516.666
Total Vacancy & Credit Loss	-11.472	-28.549	-50.501	-112.232	-71.264	-116.910	-94.773	-102.053	-109.654	-104.484	-118.456	-920.350
Effective Gross Revenue	811.581	1.129.012	1.514.727	1.568.021	1.703.562	1.839.768	1.914.942	2.034.987	2.158.411	2.226.226	2.345.195	19.246.431
Operating Expenses												
IPTU	75.787	85.298	6.807	0	25.176	0	12.376	9.634	2.106	21.093	9.275	247.552
Condomínio	92.837	104.488	8.339	0	30.840	0	15.160	11.801	2.580	25.838	11.362	303.243
Total Operating Expenses	168.625	189.786	15.146	0	56.015	0	27.535	21.435	4.685	46.930	20.637	550.795
Net Operating Income	642.956	939.226	1.499.580	1.568.021	1.647.547	1.839.768	1.887.406	2.013.552	2.153.726	2.179.295	2.324.558	18.695.635
Leasing Costs												
Leasing Commissions	0	32.601	0	0	36.324	6.124	26.327	19.808	6.879	28.073	25.880	182.016
Total Leasing Costs	0	32.601	0	0	36.324	6.124	26.327	19.808	6.879	28.073	25.880	182.016
Capital Expenditures												
FRA	8.116	11.290	15.147	15.680	17.036	18.398	19.149	20.350	21.584	22.262	23.452	192.464
Total Capital Expenditures	8.116	11.290	15.147	15.680	17.036	18.398	19.149	20.350	21.584	22.262	23.452	192.464
Total Leasing & Capital Costs	8.116	43.891	15.147	15.680	53.360	24.521	45.476	40.157	28.464	50.335	49.332	374.480
Cash Flow Before Debt Service	634.840	895.335	1.484.433	1.552.341	1.594.187	1.815.247	1.841.930	1.973.394	2.125.263	2.128.960	2.275.226	18.321.155
Cash Flow Available for Distribution	634.840	895.335	1.484.433	1.552.341	1.594.187	1.815.247	1.841.930	1.973.394	2.125.263	2.128.960	2.275.226	18.321.155
Property Resale @ 9,50% cap rate												23.857.305
IPCA	4,17%	3,88%	3,68%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%		
Real rate NPV @ 11% p.a.	11,00%											
Inflation (IPCA)	4,17%	3,88%	3,68%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%		
	15,17%	14,88%	14,68%	14,60%	14,60%	14,60%	14,60%	14,60%	14,60%	14,60%		
	115,17%	114,88%	114,68%	114,60%	114,60%	114,60%	114,60%	114,60%	114,60%	114,60%		
	1,152	1,323	1,517	1,739	1,993	2,284	2,617	2,999	3,437	3,939		
Present Value	551.220	676.709	978.338	892.752	800.016	794.896	703.823	657.990	618.349	6.597.510		
NPV	13.271.603											
Per m²	4.975,04											

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO										
Período de Análise (anos)				10						
Crescimento Real de Receitas:				1,00% ao ano.						
Crescimento Real de Despesas:				0,00% ao ano.						
Inflação: IPCA										
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
4,17%	3,88%	3,68%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%
PREMISSAS										
Receita de Aluguel Mínimo:				916.868,00 no 1º ano						
Absorção de lojas vagas:				(R\$ 468.141) no 1º ano						
Ajustes e Crescimentos:				R\$ 5.049,00 no 1º ano						
Recuperação de Despesas:				R\$ 119.278,00 no 1º ano						
Aluguel Percentual:				R\$ 250.000,00 no 1º ano						
				R\$ 315.000,00 no 2º ano						
				R\$ 390.000,00 no 3º ano						
				R\$ 405.000,00 no 4º ano						
				R\$ 420.000,00 do 5º ano em diante.						
Vacância Financeira:				12,0% no 1º ano						
				10,0% no 2º ano						
				9,0% no 3º ano						
				8,0% no 4º ano						
				7,0% no 5º ano						
				6,0% do 6º ano						
				5,0% do 7º ano em diante.						
Inadimplência Irrecuperável:				5,0% ao ano						
				Sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos (excluindo-se âncora, cinema e lazer).						
Custos Condominiais (R\$/m²/mês):				(R\$ 9,91)						
				Sobre ABL vaga.						
IPTU (R\$/m²/mês):				(R\$ 8,09)						
				Sobre ABL vaga.						
FRA:				1,00%						
				Sobre a receita bruta efetiva.						
Taxa de Desconto				11,00%						
Taxa de Capitalização				9,50%						
Comissão na Perpetuidade (% \$ venda)				2,50%						
RESULTADOS										
VPL – Valor Presente Líquido				R\$ 13.271.603,00						
VPL / Área				R\$ 4.975,04 VPL / Área Bruta Locável						

Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características, especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 28 de agosto de 2025:

	Valor de Mercado Adotado (R\$)
1) Azul	R\$ 79.590.000,00
2) Flex	R\$ 127.144.000,00
3) Galpão 01	R\$ 69.346.000,00
4) Área Remanescente	R\$ 69.513.000,00
5) E1 Office	R\$ 45.280.600,00
6) E2 Office	R\$ 44.666.000,00
7) Hotel Ramada	R\$ 59.288.230,00
8) Mall	R\$ 13.271.603,00

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos 10 (dez) classificações:

- Uma para o cálculo do valor através do Método Evolutivo para os Galpões;
- Uma para o cálculo do valor das construções e benfeitorias através do Método da Quantificação de Custo, para os Galpões;
- Cinco para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo uma para o cálculo do valor de venda do terreno, uma para o cálculo de locação de galpão, uma para valor de locação de escritório e duas para locação de lojas;
- E por fim, três para o cálculo do valor através do Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado: Uma para os Galpões, uma para o Mall e outra para os Escritórios (E1).

Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			6

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

Método da Quantificação de Custo

Para o “Método da Quantificação de Custo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			6

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno - Venda

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do Intervalo de Confiança		22,43%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU III		

Comparativo de Galpão - Locação

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES
(TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES
(TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do Intervalo de Confiança			10,77%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório – E1 Office

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			10

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			16,39%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório – E2 Office

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			10
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.			

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			16,46%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Comparativo de Lojas com ABL abaixo de 100 m²

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50	1
SOMATÓRIA			7

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			21,93%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Comparativo de Lojas com ABL acima de 100 m²

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			21,93%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Galpões

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxa de Desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			15

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	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
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Hotel

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação para identificação do valor e como “GRAU II” quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	3
7.5.1.4	Taxas de desconto	Fundamentada	3
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			20

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II
PARA INDICADORES DE VIABILIDADE			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Mall

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação para identificação do valor e como “GRAU II” quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	3
7.5.1.4	Taxas de desconto	Fundamentada	3
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			20

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

PARA INDICADORES DE VIABILIDADE

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

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.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W 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:

- 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 C&W 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 C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- 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;
- 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;
- 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 na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- 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;
- 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;
- 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;

- 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, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, 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;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- 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 C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- 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 C&W 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;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- 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 C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- 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;
- 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;

- 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;
- 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;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, 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 C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- 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.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

Janaina Rocha

Consultor, Retail

Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino

Coordenador, Retail

Cushman & Wakefield, Brasil

Diana de Souza Silva

Consultor - Escritórios e Projetos Especiais

Cushman & Wakefield, Brasil

Thamires Angelin

Coordenadora - Escritórios e Projetos Especiais

Cushman & Wakefield, Brasil

Ricardo Mitsuo Nakiano Junior

Consultor Sênior - Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS
Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva

Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação Recebida

- Matrículas

Nos foram fornecidas as matrículas correspondentes aos imóveis objeto de avaliação, porém, devido ao grande número de páginas optamos por não deixar em anexo, sendo fornecido caso seja necessário.

VIA DIGITAL

■ Rent Roll (fornecido pelo cliente)

Imóvel	Inquilino	Mês Base Aniversário (Competência)	Aluguel Base (jun/25) (Competência)	Descontos / Acréscimos	Carência	Aluguel Mensal Atual (jun/25)	Área Locada ou Área Vaga	Data de Início	Vencimento	Índice de Reajuste	Tipo de Contrato
Dados Suprimidos por Confidencialidade											

■ Áreas de terreno

Matrícula	Área de Terreno
270.238	489.251,39
273.517	63.062,21
273.519	373.687,57
Terreno Total	926.001,17

Breakdown Terreno		m ²	%
Terreno Privativo Bresco	Flex (A1 & A2)	50.390,42	
	Mall (CCS/M)	9.157,73	
	Hotel	9.291,71	
	Uniazul (D)	9.916,18	
	E1 (P12)	11.957,36	47,69%
	E2 (P13)	9.714,28	
	G1 (F)	47.110,89	
	Terrenos a desenvolver	84.332,87	
	Área Desapropriação (Mat. 273.517)	63.062,21	
Terreno Privativo JD	John Deere Galpão (B & C)	126.255,81	52,31%
	John Deere Terrenos (J)	197.220,83	
Terreno Compartilhado	Área Comum	60.581,85	
	Área Verde	247.009,03	
Total		926.001,17	

Terreno Escopo Laudo Bresco	m ²
Terreno Privativo	294.933,65
Área Comum Proporcional	28.892,83
Área Verde Proporcional	117.804,11
Total	441.630,59

- Áreas por construções (fornecido pelo cliente)

BRESCO VIRACOPOS - AZUL

OCUPAÇÃO	DISCRIMINAÇÃO	ÁREA (M2)
COMERCIAL	TERREO	3103,30
	1º PAV.	1658,05
	2º PAV.	1762,11
	ATICO	14,39
	PORTARIA	23,87
	ÁREA TÉCNICA	119,88
	LIXO/GLP	26,05
	EXISTENTE CCO 76/2002	40066,88
TOTAL EXISTENTE:		46774,53

Bresco - Galpão 1

BRESCO GP1		
GALPÃO	GALPÃO 1	
	ARMAZENAGEM MOD. 1	3.135,61
	RECEPÇÃO MOD. 1	67,28
	ARMAZENAGEM TÉRREO MOD 2	4.726,21
	RECEPÇÃO MOD. 2	67,28
	ARMAZENAGEM TÉRREO MOD 3	6.317,41
	RECEPÇÃO MOD. 3	67,28
	ARMAZENAGEM TÉRREO MOD 4	6.324,01
	RECEPÇÃO MOD. 4	67,28
	MARQUISES	1.283,95
	MEZANINO MOD. 1	558,18
	MEZANINO MOD. 2	835,38
	MEZANINO MOD. 3	835,38
	MEZANINO MOD. 4	835,38
	SUBTOTAL EDIFICAÇÕES	25.120,63
PORTARIA	GALPÃO 2	
	PORTARIA	58,50
	MAQUISE	151,38
	SUBTOTAL EDIFÍCIOS DE APOIO	209,88
Totais		25.330,51

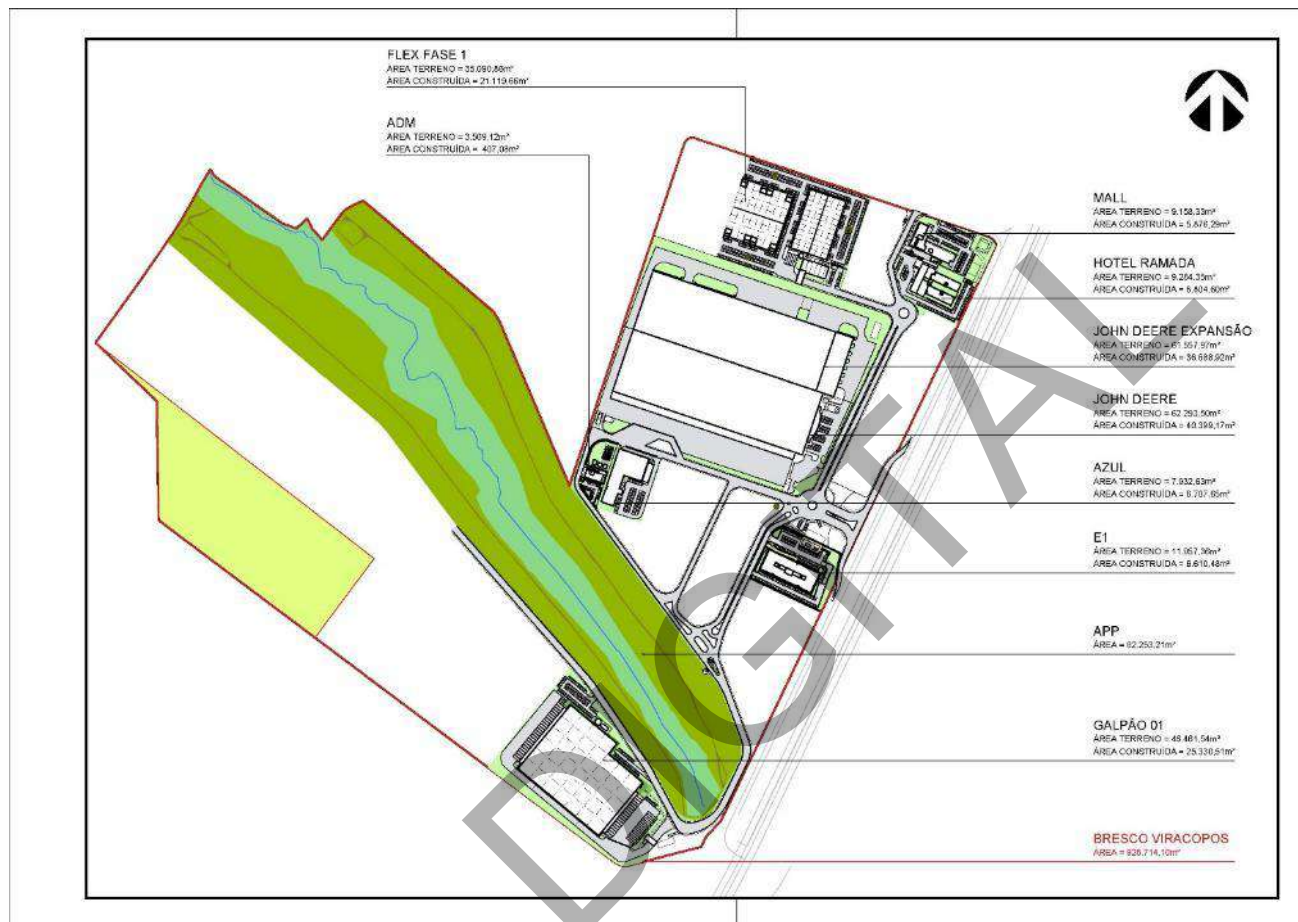
BRESKO Flex

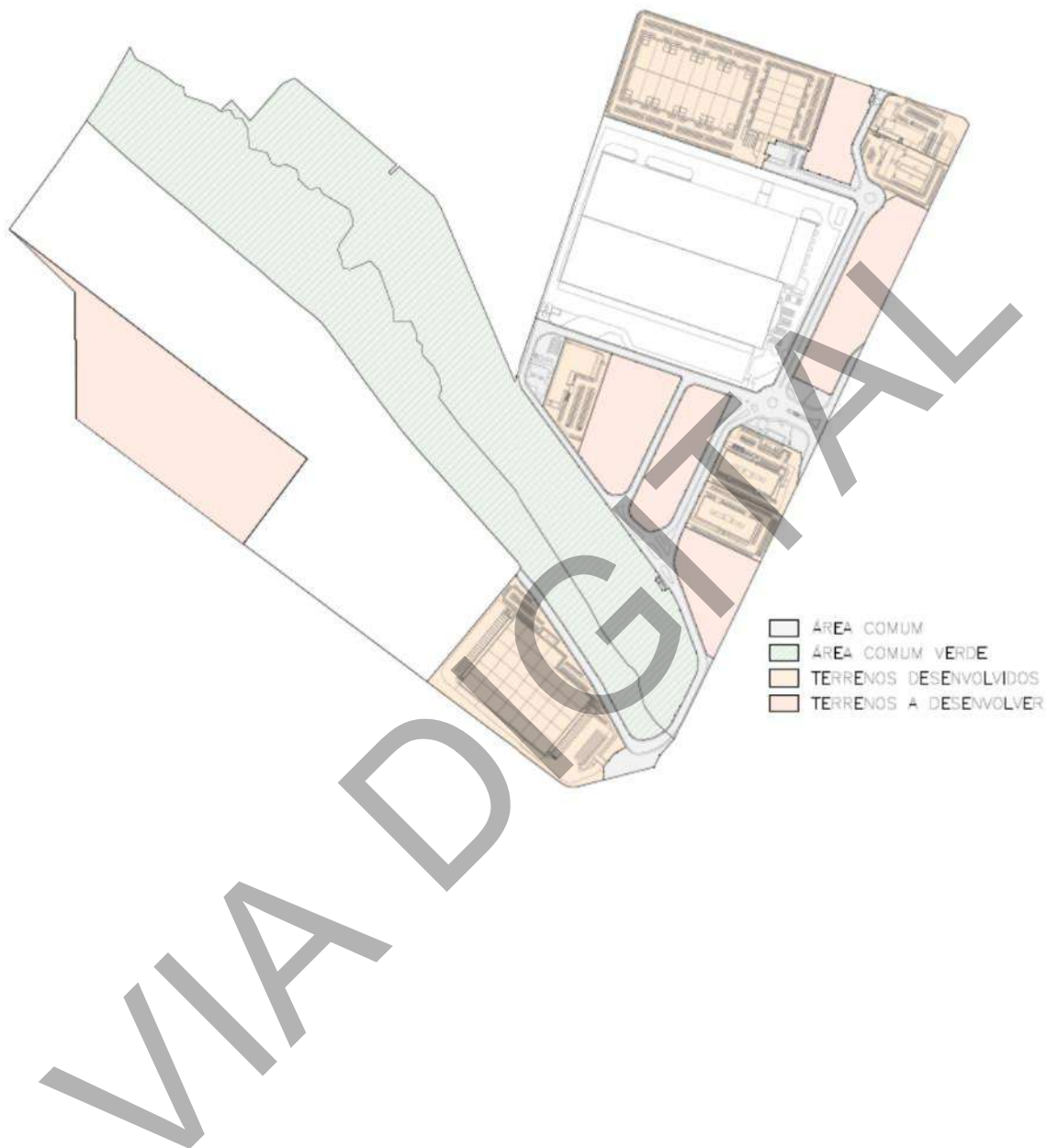
QUADRO DE ÁREAS (m²)			
ÁREA TOTAL DO TERRENO		928.714,10	
		Área computável	Área não computável
BRESKO FLEX			
GALPÃO 1	GALPÃO 1		
	TÉRREO MOD. 1, 6, 7 e 12 (516,645m²)	2.066,58	
	TÉRREO MOD. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10 e 11 (502,425m²)	4.019,40	
	MARQUISES	351,75	
	MEZANINO MOD. 1, 6, 7 e 12 (182,395m²)	729,58	
	MEZANINO MOD. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10 e 11 (177,375m²)	1.419,00	
SUBTOTAL GALPÃO 1		8.586,31	-
GALPÃO 2	GALPÃO 2		
	TÉRREO MOD. 13, 20, 21 e 27 (1068,805m²)	4.275,22	
	TÉRREO MOD. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26 e 28 (1046,52m²)	12.558,24	
	MARQUISES	485,60	
	MEZANINO MOD. 13, 20, 21 e 27 (1068,805m²)	1.098,58	
	MEZANINO MOD. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26 e 28 (1046,52m²)	3.227,04	
	SUPERIOR MOD. 13, 20, 21 e 27 (1068,805m²)	312,60	
	SUPERIOR MOD. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26 e 28 (1046,52m²)	895,92	
SUBTOTAL GALPÃO 2		22.853,20	-
EDIFICAÇÕES DE APOIO	EDIFICAÇÕES DE APOIO		
	PORTARIA	16,97	
	MARQUISE PORTARIA	232,69	
	APOIO	760,36	
	MARQUISE APOIO	136,21	
	LIXO E GLP	33,09	
	CASA DE BOMBAS 1	48,10	
	CASA DE BOMBAS 2	7,60	
	RESERVATÓRIO 1		73,90
	RESERVATÓRIO 2		15,20
SUBTOTAL EDIFICAÇÕES DE APOIO		1.235,02	89,10
Totais		32.674,53	73,90
TOTAL ÁREAS - BRESKO FLEX		32.748,43	

- Quadro de Despesas (fornecido pelo cliente)

Imóvel	IPTU/m ² /mês	Condomínio/m ² /mês
Dados Suprimidos por Confidencialidade		

■ Terreno





■ Quadro de Áreas – Mall

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL - FASE 01			
USO	PAVIMENTO	ÁREA	
TERREO			
ADM	TERREO	4,35	m ²
ADM	TERREO	4,73	m ²
CIRCULAÇÃO EXTERNA COBERTA	TERREO	186,9	m ²
CIRCULAÇÃO EXTERNA COBERTA	TERREO	93,44	m ²
CIRCULAÇÃO MALL	TERREO	404,63	m ²
CIRCULAÇÃO VERTICAL	TERREO	7,12	m ²
CIRCULAÇÃO VERTICAL	TERREO	29,17	m ²
CIRCULAÇÃO VERTICAL	TERREO	38,83	m ²
LOJA 01	TERREO	66,42	m ²
LOJA 02	TERREO	64,80	m ²
LOJA 03	TERREO	64,80	m ²
LOJA 04	TERREO	66,42	m ²
LOJA 05	TERREO	54,14	m ²
LOJA 06	TERREO	56,40	m ²
LOJA 07	TERREO	60,86	m ²
LOJA 08	TERREO	59,63	m ²
LOJA 09	TERREO	59,60	m ²
LOJA 10	TERREO	59,60	m ²
LOJA 11	TERREO	59,58	m ²
LOJA - FASE 2	TERREO	60,23	m ²
LOJA - FASE 2	TERREO	60,25	m ²
LOJA - FASE 2	TERREO	60,25	m ²
LOJA - FASE 2	TERREO	60,25	m ²
LOJA - FASE 2	TERREO	60,25	m ²
LOJA - FASE 2	TERREO	60,93	m ²
SANITÁRIOS	TERREO	64,95	m ²
SANITÁRIOS	TERREO	4,55	m ²
ÁREA TÉCNICA	TERREO	5,27	m ²
ÁREA TÉCNICA	TERREO	6,66	m ²
ÁREA TÉCNICA	TERREO	10,75	m ²
ÁREA TÉCNICA	TERREO	12,4	m ²
ÁREA TÉCNICA	TERREO	2,87	m ²
ÁREA TÉCNICA	TERREO	9,61	m ²
ÁREA TÉCNICA	TERREO	2,04	m ²
ÁREA TÉCNICA	TERREO	70,47	m ²
ÁREA TÉCNICA	TERREO	16,16	m ²
			1949,06 m²
1º PAV			
CIRCULAÇÃO MALL	1º PAV	60,77	m ²
CIRCULAÇÃO VERTICAL	1º PAV	28,25	m ²
CIRCULAÇÃO VERTICAL	1º PAV	25,08	m ²
CIRCULAÇÃO VERTICAL	1º PAV	38,05	m ²
LOJA 12	1º PAV	242,33	m ²
LOJA 13	1º PAV	445,90	m ²
LOJA 13 - TERRAÇO COBERTO	1º PAV	80,04	m ²
LOJA 14	1º PAV	928,10	m ²
ÁREA TÉCNICA	1º PAV	5,36	m ²
			1853,88 m²
2º PAV			
ADM	2º PAV	46,53	m ²
CIRCULAÇÃO MALL	2º PAV	51,63	m ²
CIRCULAÇÃO VERTICAL	2º PAV	28,25	m ²
CIRCULAÇÃO VERTICAL	2º PAV	19,54	m ²
SANITÁRIOS	2º PAV	19,42	m ²
LOJA 15	2º PAV	50,27	m ²
LOJA 15 - TERRAÇO COBERTO	2º PAV	49,56	m ²
ÁREA TÉCNICA	2º PAV	46,44	m ²
ÁREA TÉCNICA	2º PAV	5,27	m ²
ÁREA TÉCNICA	2º PAV	22,54	m ²
ÁREA TÉCNICA	2º PAV	35,67	m ²
			375,12 m²
			4178,06 m²

ÁREA LOJA - FASE 01			
USO	PAVIMENTO	ÁREA	
TERREO			
LOJA 01	TERREO	66,42	m ²
LOJA 02	TERREO	64,80	m ²
LOJA 03	TERREO	64,80	m ²
LOJA 04	TERREO	66,42	m ²
LOJA 05	TERREO	54,14	m ²
LOJA 06	TERREO	56,40	m ²
LOJA 07	TERREO	60,86	m ²
LOJA 08	TERREO	59,63	m ²
LOJA 09	TERREO	59,60	m ²
LOJA 10	TERREO	59,60	m ²
LOJA 11	TERREO	59,58	m ²
			672,25 m²
1º PAV			
LOJA 12	1º PAV	243,33	m ²
LOJA 13	1º PAV	445,90	m ²
LOJA 13 - TERRAÇO COBERTO	1º PAV	80,86	m ²
LOJA 14	1º PAV	928,10	m ²
			1698,19 m²
2º PAV			
LOJA 15	2º PAV	50,27	m ²
LOJA 15 - TERRAÇO COBERTO	2º PAV	49,56	m ²
LOJA 15 - TERRAÇO DESCOBERTO	2º PAV	71,86	m ²
			171,69 m²
			2542,13 m²

ÁREA LOJA - FASE 02			
USO	PAVIMENTO	ÁREA	
TERREO			
LOJA - FASE 2	TERREO	60,23	m ²
LOJA - FASE 2	TERREO	60,25	m ²
LOJA - FASE 2	TERREO	60,25	m ²
LOJA - FASE 2	TERREO	60,25	m ²
LOJA - FASE 2	TERREO	60,93	m ²
			301,91 m²

ÁREA TERRAÇOS			
USO	PAVIMENTO	ÁREA	
TERREO			
TERRAÇO DESCOBERTO	TERREO	76,82	m ²
TERRAÇO DESCOBERTO	TERREO	79,67	m ²
			156,49 m²

1º PAV			
LOJA 12 - TERRAÇO COBERTO	1º PAV.	80,04	m ²
			80,04 m²
2º PAV			
LOJA 14 - TERRAÇO COBERTO	2º PAV	49,56	m ²
LOJA 14 - TERRAÇO DESCOBERTO	2º PAV	71,86	m ²
			121,42 m²
			357,95 m²

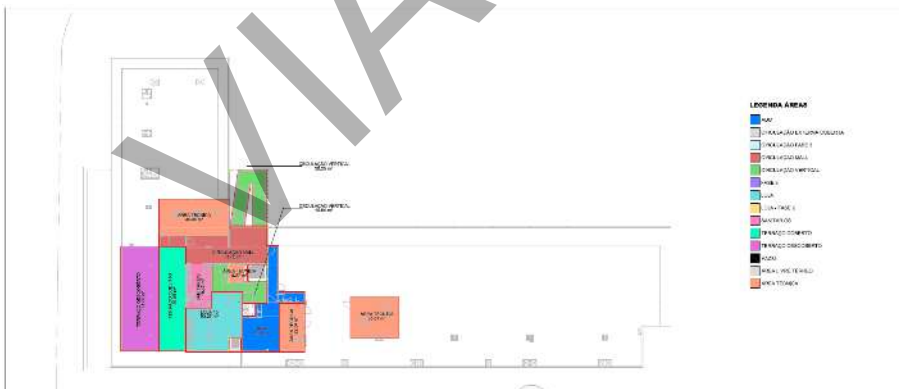
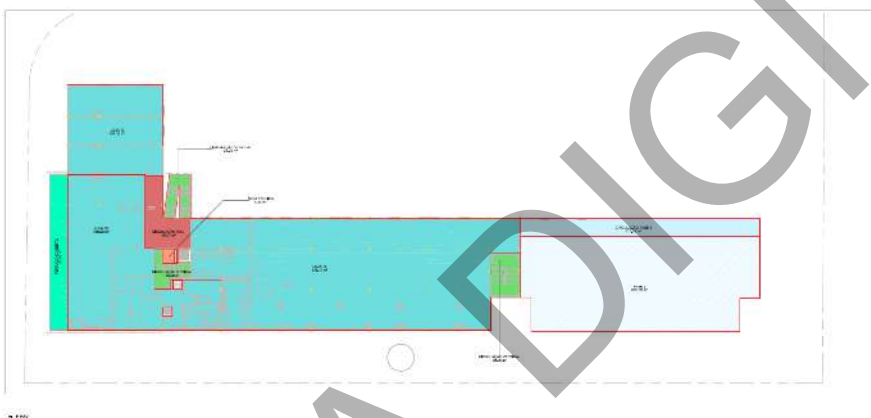
■ Áreas Terreno VCP

Matrícula	Área de Terreno
270.238	489.251,39
273.517	63.062,21
273.519	373.687,57
Terreno Total	926.001,17

Breakdown Terreno		m²	%
Terreno Privativo Bresco	Flex (A1 & A2)	50.390,42	
	Mall (CCS/M)	9.157,73	
	Hotel	9.291,71	
	Uniazul (D)	9.916,18	
	E1 (P12)	11.957,36	47,69%
	E2 (P13)	9.714,28	
	G1 (F)	47.110,89	
	Terrenos a desenvolver	84.332,87	
	Área Desapropriação (Mat. 273.517)	63.062,21	
Terreno Privativo JD	John Deere Galpão (B & C)	126.255,81	52,31%
	John Deere Terrenos (J)	197.220,83	
Terreno Compartilhado	Área Comum	60.581,85	
	Área Verde	247.009,03	
Total		926.001,17	

Terreno Escopo Laudo Bresco	m²
Terreno Privativo	294.933,65
Área Comum Proporcional	28.892,83
Área Verde Proporcional	117.804,11
Total	441.630,59

■ Planta – Mall



■ DRE Histórico – Mall:

REGIME Competencia - Nome do Shopping	2019	2.020	2.021	2.022	2.023
	Realizado	Realizado	Realizado	Realizado	Realizado
Potencial de Receita Bruta					
Receita de Aluguel Mínimo	83805	11.156	67.443	313.727	461.247
Descontos	-83805	0	0	0	0
Aluguel Percentual	0	0	0	0	0
Receita de Mall	0	0	0	0	0
CDU - Cessão de Direito de Uso	0	0	0	0	0
Receita de Estacionamento	0	0	0	0	0
Receita Taxa Adm	0	0	0	0	0
Outras Receitas	0	0	0	0	0
Total Potencial de Receita Bruta	0	11.156	67.443	313.727	461.247
Vacância Financeira	0	0			
Inadimplência Irrecuperável (líquida)	0	0			
Receita Bruta Efetiva	0	11.156	67.443	313.727	461.247
Despesas Operacionais					
PIS/COFINS	0	-1.032	-3.333	0	0
Taxa de Administração	0	0	0	0	0
Comissões Sobre Locações	0	0	0	0	0
Despesas de Estacionamento	0	0	0	0	0
FPP - Fundo de Promoção e Publicidade	0	0	0	0	0
CAM - Encargos com Lojas Vagas	-34.115	-527.945	-251.454	-732.802	-715.108
Outras Despesas Não Reembolsáveis	0	0	0	0	0
ISS - Sobre Serviço de estacionamento	0	0	0	0	0
Total de Despesas Operacionais	-34.115	-528.377	-255.453	-732.802	-715.108
Receita Operacional Líquida	-34.115	-517.221	-188.004	-413.074	-253.861
Locações e Custos de Capital					
CAPEX	-11364375	-327.658	-280.708	-36.412	-5.000
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	0	0	0	0	0
Outras Despesas Não Operacionais	0	0	0	0	0
Total de Locações e Custos de Capital	-11364375	-327.658	-280.708	-36.412	-5.000
Fluxo de Caixa Descontado Antes de	-11458488	-1.445.479	-468.712	-449.486	-258.861

■ DRE Histórico –Hotel Hamada:

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
ANO	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
DÍAS ABERTOS	365	365	299	365	365	365	365	365
Nº APTOS	200	200	200	200	200	200	200	200
UNIDADES DE HOSPEDAGENS DISPONÍVEIS./ANO	73.000	73.000	61.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
OCUPAÇÃO MÉDIA ANUAL (TX%)	68,11%	61,94%	23,00%	35,44%	57,83%	60,07%	59,11%	57,67%
MÉDIA DE DIÁRIAS EFETIVAS (R\$)	R\$ 207,85	R\$ 186,46	R\$ 189,31	R\$ 212,92	R\$ 257,29	R\$ 333,92	R\$ 395,33	R\$ 396,68
RevPar	R\$ 141,97	R\$ 116,86	R\$ 43,68	R\$ 75,46	R\$ 148,85	R\$ 200,59	R\$ 233,04	R\$ 228,75

FLUXO ANUAL

	R\$	R\$	R\$					
	Histórico	Histórico	Histórico	Realizado	Realizado	Realizado	Realizado	Realizado
	2018 R	2019 R	2020 R	2021 R	2022 R	2023 R	2024 R	2025 R

Dados Suprimidos por Confidencialidade

- Quadro de áreas E1 – Office

Estudo das Frações Ideais e Coeficientes de Rateio de Despesas Segundo os Critérios da NBR 12.721



VIRACORP PARQUE CORPORATIVO - 213-214-215 Bloco E1

Rua de Acesso A, Viracorp Parque Corporativo, Campinas, SP

QUADRO RESUMO DE ÁREAS, FRAÇÕES IDEAIS E CRD's

UNIDADE	QUANT	ÁREAS POTENCIAIS DE CONSTRUÇÃO - (m2)						TERRENO, FRAÇÃO IDEAL E CRD				
		UTIL COBERTA DA UNIDADE (A)	COMUM COBERTA NO E1 (B)	TOTAL COBERTO NO E1 (A + B)	COMUM COBERTA NO PARK (C)	COMUM TOTAL COBERTA NO E1 + PARK (B+C)	AREA TOTAL COBERTA PRIM+COMUM (A+B+C)	FRAÇÃO IDEAL = CRD NO E1 (%)	ÁREA IDEAL NO E1 m2	FRAÇÃO IDEAL NO PARK (%)	ÁREA IDEAL DE TERRENO NO PARK (*) m2	CRD NO PARK (*) %
Módulos EST/ES1 01-04-09-12	4	321,640	140,561	462,201	3,784	144,345	465,985	6,99686%	835,640	0,60095%	5.581,073	0,39799%
Módulos CST/CS1 02-03-10-11	4	270,300	118,043	388,343	3,178	121,221	391,521	5,87600%	702,614	0,50468%	4.687,015	0,33423%
Módulos ENT/EN1 05-06-13-16	4	306,130	133,168	439,298	3,585	136,753	442,883	6,62875%	792,624	0,56933%	5.287,449	0,37705%
Módulos CNT 06-07	2	236,640	103,747	340,387	2,793	106,540	343,180	5,16431%	617,515	0,44365%	4.119,332	0,29375%
Módulos CN1 14-15	2	268,000	117,169	385,169	3,154	120,323	398,323	5,83247%	697,409	0,50094%	4.652,294	0,33176%
TOTAL	16	4.601,560	2.008,920	6.610,480	54,081	2.063,001	6.664,561	100,00000%	11.957,360	8,58880%	79.765,397	5,68812%

Eng^o Ariadne Corrêa Sevá
CREA: 0601050489

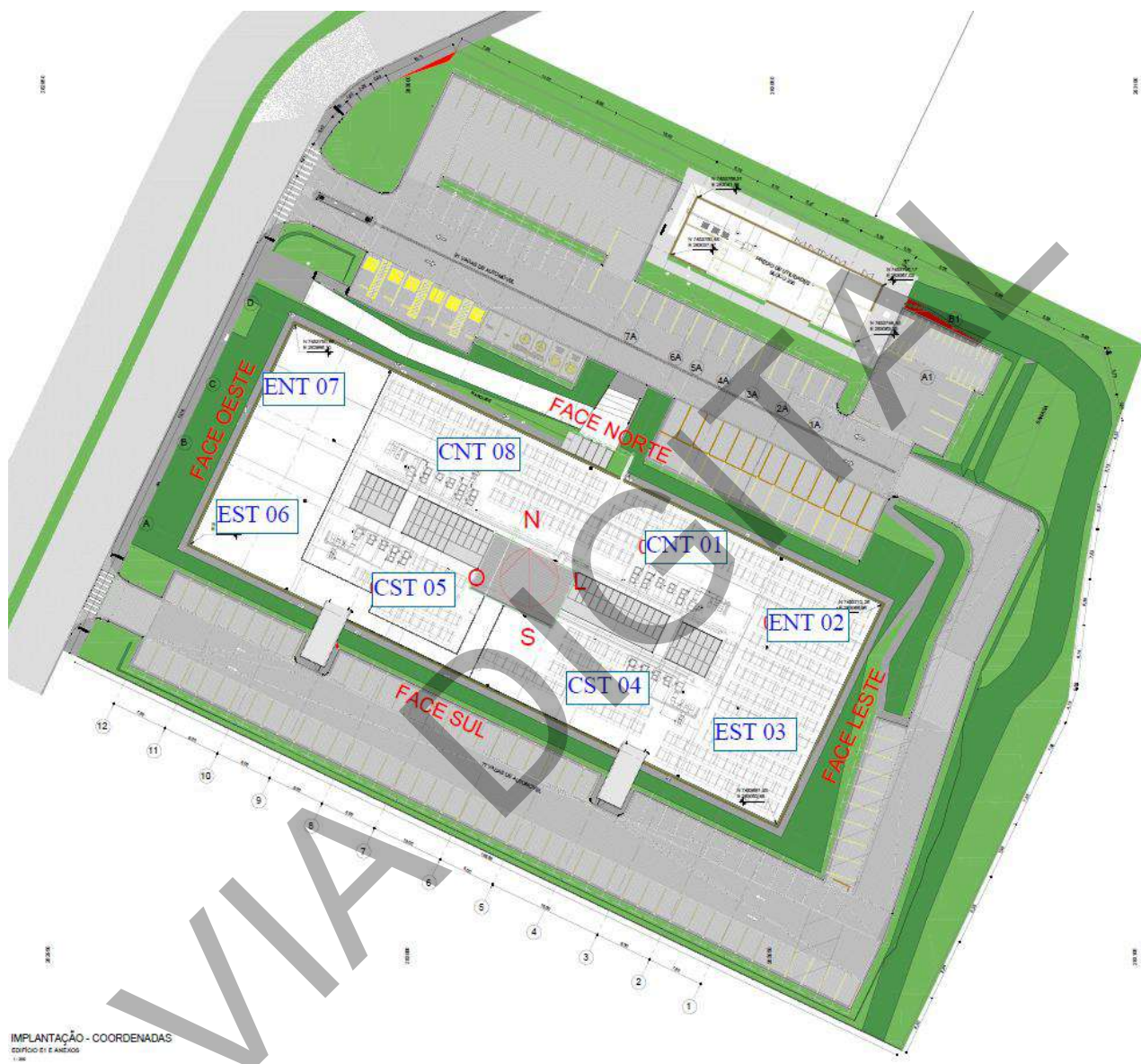
19/09/2019

RUA DR. LAURO DE PAULA LETTE, 548
CAMPINAS, SP (19) 3294.3777

0637NB Distribuição Presc 19/09/2019 F1-Anexo B) 19/09/2019

1/1

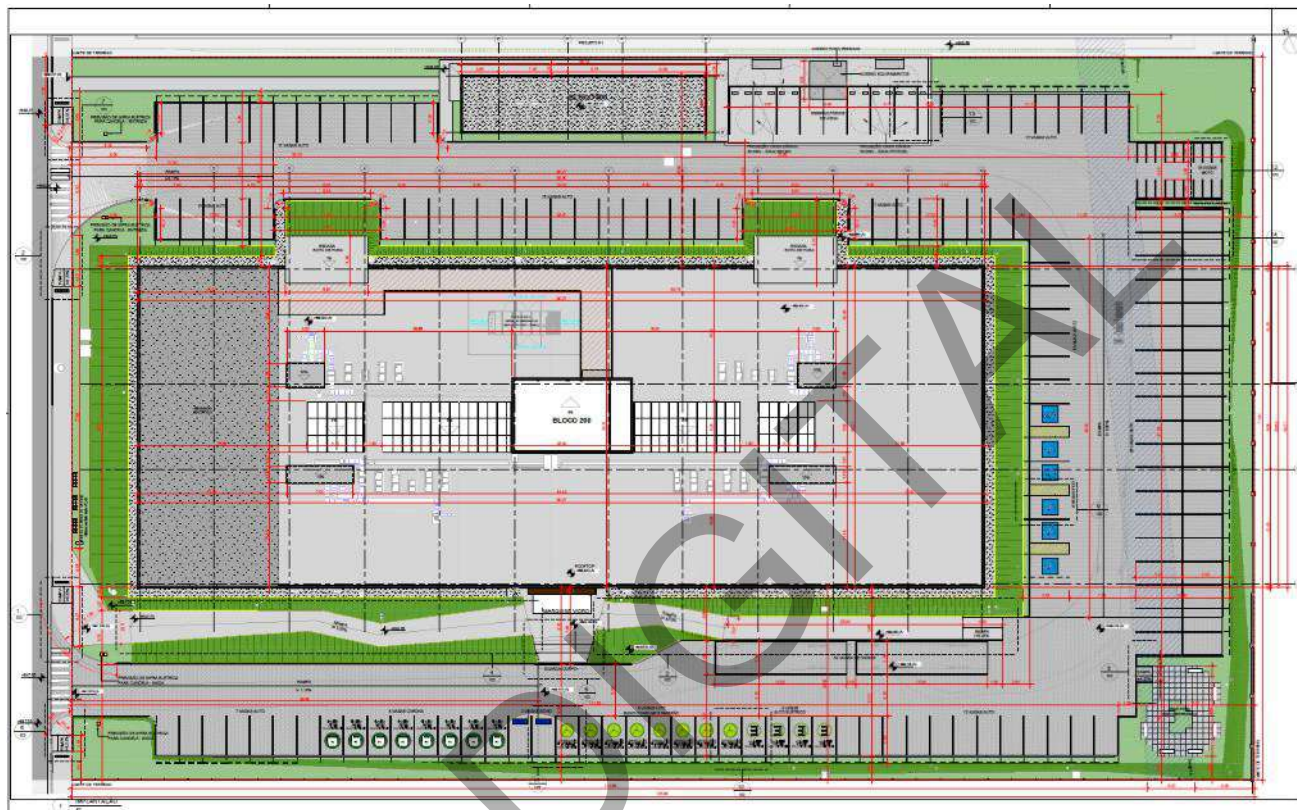
■ Planta (implantação) E1 – Office



■ Quadro de áreas E2 – Office

QUADRO DE ÁREAS (m²)	
ÁREA DE TERRENO PRÉDIO E2	9.702,49 M²
ÁREA VERDE	1.868,44 M²
ÁREA PAVIMENTADA (BLOCOS INTERTRAVADOS)	3.561,35 M²
ÁREA CALÇADA	812,04 M²
ÁREA CONSTRUÍDA DOS PRÉDIOS	TOTAIS PARCIAIS
BLOCO 200 - E2 - PAVIMENTO TÉRREO	3.148,65 M²
BLOCO 200 - E2 - PRIMEIRO PAVIMENTO	2.858,36 M²
BLOCO 200 - E2 - MARQUISE DE ENTRADA	16,85 M²
BLOCO 200 - E2 - NÍVEL DE COBERTURA	122,11 M²
BLOCO 300 - UTILIDADES E APOIO E2	163,71 M²
TOTAL GERAL CONSTRUÍDO	6.309,68 M²

- Planta (implantação) E2 – Office



- Certificado LEED G1:

LEED ONLINE
🔔 Carlos Sist


Projects
Bresco Viracopos - Galpao G1



Gold Certified

Bresco Viracopos - Galpao G1

100009232

LEED
LEED Zero

Details
Credits
Uploads
Team
Timeline
Interpretations
Clarifications
Payments
Post Certification

Project details

This Individual Project is certified LEED Gold.

Your project is now eligible to begin the process of recertification!

FINAL REVIEW REPORT

RECERTIFICATION

NAME	Bresco Viracopos - Galpao G1
REGISTRATION DATE	24 Mar 2018
PROJECT TYPE	Individual Project
RATING SYSTEM	LEED-CS v2009
UNIT TYPE	IP units
GROSS FLOOR AREA	257044 sq ft
ANTICIPATED START DATE	01 Feb 2016
ANTICIPATED END DATE	01 Dec 2016
ANTICIPATED TYPE	Warehouse, Nonrefrigerated Distribution/Shipping
COUNTRY/REGION	Brazil
ADDRESS 1	RUA SERGIO FERNANDES BORGES
CITY	Campos
STATE/PROVINCE	São Paulo
POSTAL CODE	13054-009
PRIVATE	No
AFFILIATED WITH A LEED LAB	No
INCLUDE STRUCTURED PARKING WITHIN THE PROJECT BOUNDARY	No

OWNER	BRESCO
OWNER'S REPRESENTATIVE (EMPLOYEE OR OFFICER OF OWNER)	Carlos Eduardo Poli Sist
OWNER TYPE	Investor, Investment Manager
OWNER COUNTRY/REGION	Brazil

If the Owner's Representative, Owner type or owner email fields need to be edited, please Contact Us.

Terms and Conditions

Certification Agreement

Did the owner sign the Certification Agreement? If not, please submit the Confirmation of Agent's Authority form to confirm the agent's authority to accept the Certification Agreement for the Owner. If the completed form indicates the name originally entered for the Owner was incorrect and needs to be revised, please Contact Us.

Confirmation of Agent's Authority Download

UPLOAD AGENT'S AUTHORITY

Has the project owner changed? If so, please download, complete, and upload the Change of Owner Agreement to assign the project application or certification to the new owner. After you've uploaded the form, please Contact Us so that we can review and revise the Owner Information accordingly.

Change of Owner Agreement Download

UPLOAD CHANGE OF OWNER AGREEMENT

Are there multiple owners for the Project? If so, please submit the Confirmation of Primary Owner's Authority form to designate one owner to accept the Certification Agreement and administer the application. If the completed form indicates the name originally entered for the Owner was incorrect and needs to be revised, please Contact Us.

Confirmation of Primary Owner's Authority Download

UPLOAD PRIMARY OWNER'S AUTHORITY

- Certificado LEED Hotel Ramada:

LEED ONLINE
🔔 Carlos Sisti

Projects **Hotel Bresco Viracopos**

Hotel Bresco Viracopos

1000061210

LEED
LEED Zero

Details
Credits
Uploads
Team
Timeline
Interpretations
Clarifications
Payments
Post Certification

Project details

This Individual Project is certified LEED Silver.

FINAL REVIEW REPORT

Your project is now eligible to begin the process of recertification!

RECERTIFICATION

NAME	Hotel Bresco Viracopos
REGISTRATION DATE	25 Aug 2015
PROJECT TYPE	Individual Project
RATING SYSTEM	LEED-NC v2009
UNIT TYPE	IP units
GROSS FLOOR AREA	70082.65 sq ft
ANTICIPATED START DATE	12 Jun 2015
ANTICIPATED END DATE	12 Aug 2016
ANTICIPATED TYPE	Lodging: Hotel/Motel/Resort, Full Service
COUNTRY/REGION	Brazil
ADDRESS 1	Rua Sergio Fernandes Borges Soares, nº 1000 - Predio C - Vi
CITY	Campinas
STATE/PROVINCE	São Paulo
POSTAL CODE	13054-790
PRIVATE	No
AFFILIATED WITH A LEED LAB	No
INCLUDE STRUCTURED PARKING WITHIN THE PROJECT BOUNDARY	No

OWNER	Bresco Viracopos Empreend. Imobiliarios
OWNER'S REPRESENTATIVE (EMPLOYEE OR OFFICER OF OWNER)	Carlos Sisti
OWNER TYPE	Corporate/ Privately Held
OWNER COUNTRY/REGION	Brazil

If the Owner's Representative, Owner type or owner email fields need to be edited, please Contact Us.

Terms and Conditions

[Certification Agreement](#)

[Confirmation of Agent's Authority](#)

Did the owner sign the Certification Agreement? If not, please submit the Confirmation of Agent's Authority form to confirm the agent's authority to accept the Certification Agreement for the Owner. If the completed form indicates the name originally entered for the Owner was incorrect and needs to be revised, please Contact Us.

[Confirmation of Agent's Authority Download](#)

UPLOAD AGENT'S AUTHORITY

Has the project owner changed? If so, please download, complete, and upload the Change of Owner Agreement to assign the project application or certification to the new owner. After you've uploaded the form, please Contact Us so that we can review and revise the Owner Information accordingly.

[Change of Owner Agreement Download](#)

UPLOAD CHANGE OF OWNER AGREEMENT

Are there multiple owners for the Project? If so, please submit the Confirmation of Primary Owner's Authority form to designate one owner to accept the Certification Agreement and administer the application. If the completed form indicates the name originally entered for the Owner was incorrect and needs to be revised, please Contact Us.

[Confirmation of Primary Owner's Authority Download](#)

UPLOAD PRIMARY OWNER'S AUTHORITY

- Comprovante processo LEED E1 Office:

LEED ONLINE
Carlos Sisti

Projects
Bresco Viracopos - Edifício E1

Bresco Viracopos - Edifício E1

1000121844 - LEED v4 BD+C: CS

Details
Credits
Uploads
Team
Timeline
Interpretations
Clarifications
Payments
Design and Construction Final Review

Project details

NAME	Bresco Viracopos - Edifício E1
REGISTRATION DATE	09 Aug 2019
PROJECT TYPE	Individual Project
RATING SYSTEM	LEED v4 BD+C: CS
UNIT TYPE	SI units
GROSS FLOOR AREA	6126 sq m
ANTICIPATED START DATE	17 Feb 2019
ANTICIPATED END DATE	31 Jan 2020
ANTICIPATED TYPE	Office: Other Office
COUNTRY/REGION	Brazil
ADDRESS 1	Rua Sergio Fernandes Borges Soares, 1000
ADDRESS 2	Distrito Industrial
CITY	Campinas
STATE/PROVINCE	São Paulo
POSTAL CODE	13064-708
GEO LOCATION	-23.010481, -47.117122
PRIVATE	No
AFFILIATED WITH A LEED LAB	No
INCLUDE STRUCTURED PARKING WITHIN THE PROJECT BOUNDARY	No
OWNER	BRESCO VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS (IMOBILI)
OWNER'S REPRESENTATIVE (EMPLOYEE OR OFFICER OF OWNER)	Carlos Sisti
OWNER TYPE	Corporate: Privately Held
OWNER COUNTRY/REGION	Brazil
EMAIL	carlosp@bresco.com.br

If the Owner's Representative, Owner type or owner email fields need to be edited, please Contact Us.

Terms and Conditions

Certification Agreement

Did the owner sign the Certification Agreement? If not, please submit the Confirmation of Agent's Authority form to confirm the agent's authority to accept the Certification Agreement for the Owner. If the completed form indicates the name originally entered for the Owner was incorrect and needs to be revised, please Contact Us.

Confirmation of Agent's Authority Download

UPLOAD AGENT'S AUTHORITY

Has the project owner changed? If so, please download, complete, and upload the Change of Owner Agreement to assign the project application or certification to the new owner. After you've uploaded the form, please Contact Us so that we can review and revise the Owner Information accordingly.

Change of Owner Agreement Download

UPLOAD CHANGE OF OWNER AGREEMENT

Are there multiple owners for the Project? If so, please submit the Confirmation of Primary Owner's Authority form to designate one owner to accept the Certification Agreement and administer the application. If the completed form indicates the name originally entered for the Owner was incorrect and needs to be revised, please Contact Us.

Confirmation of Primary Owner's Authority Download

UPLOAD PRIMARY OWNER'S AUTHORITY

WELL feasibility analysis

■ Comprovante processo LEED Mall Viracopos:
LEED ONLINE

 Carlos Sisti


Projects Centro Comercial Bresco Viracopos

Centro Comercial Bresco Viracopos
1000166718 LEED v4 BD+C CS

[Details](#)
[Credits](#)
[Uploads](#)
[Team](#)
[Timeline](#)
[Interpretations](#)
[Clarifications](#)
[Payments](#)
[Design and Construction Preliminary Application](#)

Project details

NAME	Centro Comercial Bresco Viracopos
REGISTRATION DATE	19 Jul 2018
PROJECT TYPE	Individual Project
RATING SYSTEM	LEED v4 BD+C: CS
UNIT TYPE	SI units
GROSS FLOOR AREA	3507 sq m
ANTICIPATED START DATE	01 Jun 2018
ANTICIPATED END DATE	01 Jul 2019
ANTICIPATED TYPE	Retail: Open Shopping Center
COUNTRY/REGION	Brazil
ADDRESS 1	VIRACOPOS - CAMPINAS - SP
CITY	CAMPINAS
STATE/PROVINCE	São Paulo
POSTAL CODE	13054-706
GEO LOCATION	-23.004165, -47.114796
PRIVATE	No
AFFILIATED WITH A LEED LAB	No
INCLUDE STRUCTURED PARKING WITHIN THE PROJECT BOUNDARY	No

OWNER BRESCO VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILI
OWNER'S REPRESENTATIVE (EMPLOYEE OR OFFICER OF OWNER) Carlos Eduardo Poli Sisti
OWNER TYPE Investor, Investment Manager
OWNER COUNTRY/REGION Brazil
EMAIL caterina.c@otoc.com.br

If the Owner's Representative, Owner type or owner email fields need to be edited, please Contact Us.

Terms and Conditions

Certification Agreement

Did the owner sign the Certification Agreement? If not, please submit the Confirmation of Agent's Authority form to confirm the agent's authority to accept the Certification Agreement for the Owner. If the completed form indicates the name originally entered for the Owner was incorrect and needs to be revised, please Contact Us.

Confirmation of Agent's Authority Download

UPLOAD AGENT'S AUTHORITY

Has the project owner changed? If so, please download, complete, and upload the Change of Owner Agreement to assign the project application or certification to the new owner. After you've uploaded the form, please Contact Us so that we can review and revise the Owner Information accordingly.

Change of Owner Agreement Download

UPLOAD CHANGE OF OWNER AGREEMENT

Are there multiple owners for the Project? If so, please submit the Confirmation of Primary Owner's Authority form to designate one owner to accept the Certification Agreement and administer the application. If the completed form indicates the name originally entered for the Owner was incorrect and needs to be revised, please Contact Us.

Confirmation of Primary Owner's Authority Download

UPLOAD PRIMARY OWNER'S AUTHORITY

WELL feasibility analysis

Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).