DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

CUSHMAN & WAKEFIELD



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND.

FINALIDADE: Fins de Avaliação de Ativo Para Inclusão em Fundo Imobiliário

PROPRIEDADE: Morumbi Corporate - Diamond Tower / Escritórios (Andar Corrido) localizados na Av. Dr. Chucri Zaidan, 1240, Chucri Zaidan - São Paulo/SP

DATA: 1 de agosto de 2020

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

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

São Paulo, 1 de agosto de 2020.

FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND.
At. Sr. Francisco Tavares
Praia De Botafogo, 501
Rio de Janeiro/RJ

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Morumbi Corporate - Diamond Tower / Escritórios (Andar Corrido) localizados na Av. Dr. Chucri Zaidan, 1240, Chucri Zaidan - São Paulo/SP

Prezados Senhores,

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, para fins de avaliação de ativo para inclusão em fundo imobiliário.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os 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).

A Certificação de valor se dará na conclusão do trabalho contratado, com a consequente emissão do Laudo de Avaliação emitido pela Cushman & Wakefield, ficando vedada a utilização deste material até que seja emitido o laudo final da referida avaliação.

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 58 páginas e destina-se ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo para o FII BTG Pactual Corporate Office Fund., em consonância com a instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16). 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.

Das propriedades em estudo: trata-se do Morumbi Corporate - Diamond Tower, Escritórios (Andar Corrido) localizado na Av. Dr. Chucri Zaidan, 1240 Chucri Zaidan**,** São Paulo/SP.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND.
At.: Sr. Francisco Tavares
Praia De Botafogo, 501.
Rio de Janeiro/RJ

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

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, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para os imóveis, na data de 1 de agosto de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

MORUMBI CORPORATE – DIAMOND TOWER
Área: 36.918,00 m² - BOMA Total
Área: 32.889,24 m² - Privativa Total

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Valor de mercado para venda	R$ 817.816.000,00 (Oitocentos e Dezessete Milhões, Oitocentos e Dezesseis Mil Reais)	R$ 22.152,22 por m² de Área BOMA R$ 24.865,75 por m² de Área Privativa

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- O imóvel avaliando encontra-se parcialmente ocupado, com contratos de locação assinados com o FII BTG Corporate Office Fund. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições dos contratos de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contratos sejam alterados, a Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos;
- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esse laudo não possui premissas hipotéticas.

VIA DIGITAL

DS
DS
DocuSigned by:
Assinado por: RODRIGO DA SILVA:22779478810
CPF: 22779478810
Data/Hora da Assinatura: 21/08/2020 | 15:36:52 PDT
ICP Brasil
F8841B15AC1641C5AAB68715AC102183
DocuSigned by:
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 21/08/2020 | 15:37:03 PDT
ICP Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND.
At.: Sr. Francisco Tavares
Praia De Botafogo, 501.
Rio de Janeiro/RJ

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

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo 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,

DocuSigned by:
Erick Hurpia
EB3F03A6D64A4B0...

Erick Hurpia dos Santos
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Larissa Duarte
55D9C8EC3F6F4B8...

Larissa Duarte
Consultora - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Rodrigo Silva
Assinado por: RODRIGO DA SILVA:22779478810
CPF: 22779478810
Data/Hora da Assinatura: 21/08/2020 | 15:36:52 PDT
ICP Brasil
F8841B15AC1641C5AAB68715AC102183

Rodrigo da Silva
Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Mauricio Itagyba
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 21/08/2020 | 15:37:03 PDT
ICP Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

P/ Rogerio Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Resumo das Principais Características e Conclusões

A propriedade consiste no Diamond Tower, localizada no empreendimento Morumbi Corporate, constituído com 4 subsolos e 3 sobressolos com vagas de estacionamento, drywash, bicicletário, áreas técnicas, vestiários, térreo com estacionamento, recepção, 26 pavimentos tipo com lajes corporativas e cobertura com heliponto e área vip na torre Golden.

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo de propriedade	Imóveis Urbanos, Comerciais, Escritórios (Andar Corrido)
Nome da propriedade	Morumbi Corporate - Diamond Tower
Endereço	Av. Dr. Chucri Zaidan - 1240, São Paulo/SP
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	01/08/2020
Data do valor	01/08/2020
Data da inspeção	31/07/2020
Objetivo da avaliação	Determinar o valor de mercado para venda
Finalidade	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de avaliação de ativo para inclusão em fundo imobiliário
Metodologias	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado e Comparativo Direto de Dados de Mercado
Nº de controle Cushman & Wakefield / contrato	AP-20-66032-900416a

PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	
DIAMOND TOWER	
Número de contribuinte	Sob diversas inscrições imobiliárias
Proprietário	Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A
Matrícula	Registrado no 11° Cartório do Registro de Imóveis por meio de diversos registros
Outros documentos recebidos	Contratos, Aditivos e Distratos de Locações dos Inquilinos, Valores de Condomínio, Valores vigentes de Locação

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Descrição da propriedade	Diamond Tower localizada no Empreendimento Morumbi Corporate, constituído com 4 subsolos e 3 sobressolos com vagas de estacionamento, Drywash, Bicicletário, áreas técnicas, vestiários, Térreo com estacionamento, Recepção, 26 pavimentos tipo com lajes corporativas e cobertura com Heliponto e área vip na torre Golden.		
Tipo de propriedade	Imóveis Urbanos, Comerciais, Escritórios (Andar Corrido)		
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível		
Número de prédios	1		

CONSTRUÇÕES

DIAMOND TOWER

Tipo de Imóvel	Escritório (prédio)
Ocupação	Multiusuário
Estado de conservação	Entre novo e regular
Número de vagas	1.080,00
Coeficiente de estacionamento	34,18
Tipo de estacionamento	Coberto nos subsolos, térreos e sobressolos
Área BOMA (m²)	36.918,00
Área Privativa (m²)	32.889,24

ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m²)	FONTE DA ÁREA
BOMA	36.918,00	Contrato de locação
Privativa	32.889,24	Matrícula

ZONEAMENTO

Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	Zona Mista - ZM emOperação Urbana Água Espraiada.
Coeficiente de aproveitamento básico	Construção não pode exceder 1,00 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	Construção não pode exceder 4,00 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70%

PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Seu uso está adequado à ocupação da região, que se caracteriza por prédios de escritórios;
- Está inserido na região da Chucri Zaidan, uma das principais regiões comerciais de São Paulo;

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

VADIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

- O mercado imobiliário de São Paulo encontrava-se em recuperação até o início do ano, a redução na vacância das principais regiões indicava melhores condições de negociação para os proprietários de imóveis. Atualmente, dadas as condições da pandemia do Covid-19, com mercado em cautela e incerteza no horizonte de curto prazo, a retomada pode se estender de médio a longo prazo. Sem uma melhora consistente da economia, a liquidez das propriedades poderá ser impactada.

CONCLUSÃO DE VALORES

MORUMBI CORPORATE – DIAMOND TOWER

Valor de mercado para venda	R$ 817.816.000,00 (Oitocentos e Dezessete Milhões, Oitocentos e Dezesseis Mil Reais)	R$ 22.152,22 por m² de Área BOMA R$ 24.865,75 por m² de Área Privativa

VIA DIGITAL

DS EHS

DS LD

DocuSigned by:
Assinado por: RODRIGO DA SILVA:22779478810
CPF: 22779478810
Data/Hora da Assinatura: 21/08/2020 | 15:36:52 PDT
ICP Brasil
F8841B15AC1641C5AAB68715AC102183

DocuSigned by:
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 21/08/2020 | 15:37:03 PDT
ICP Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA

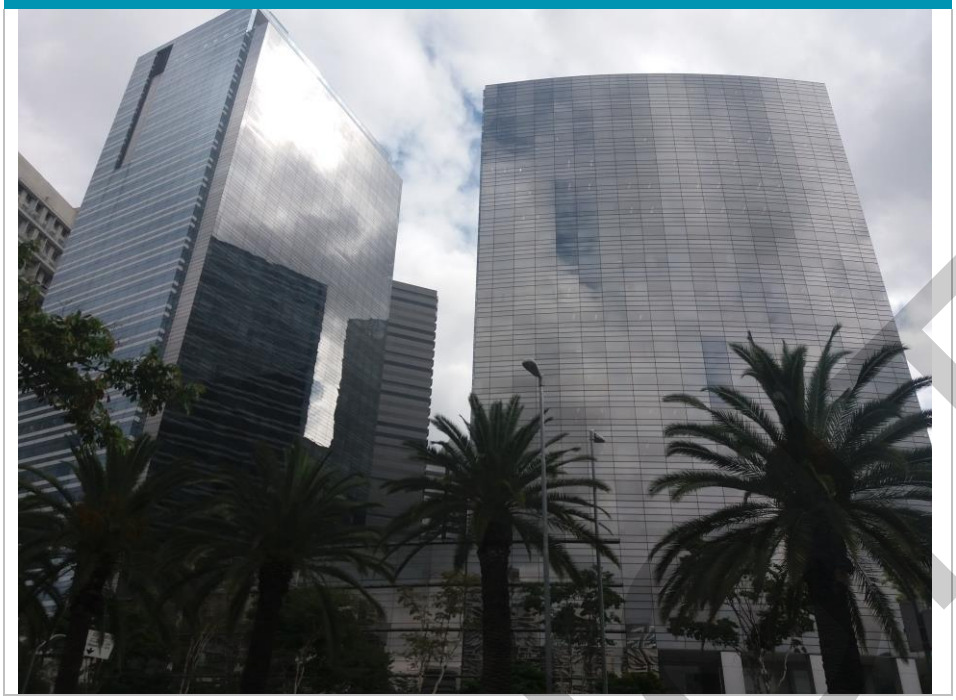


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

VIA DATA

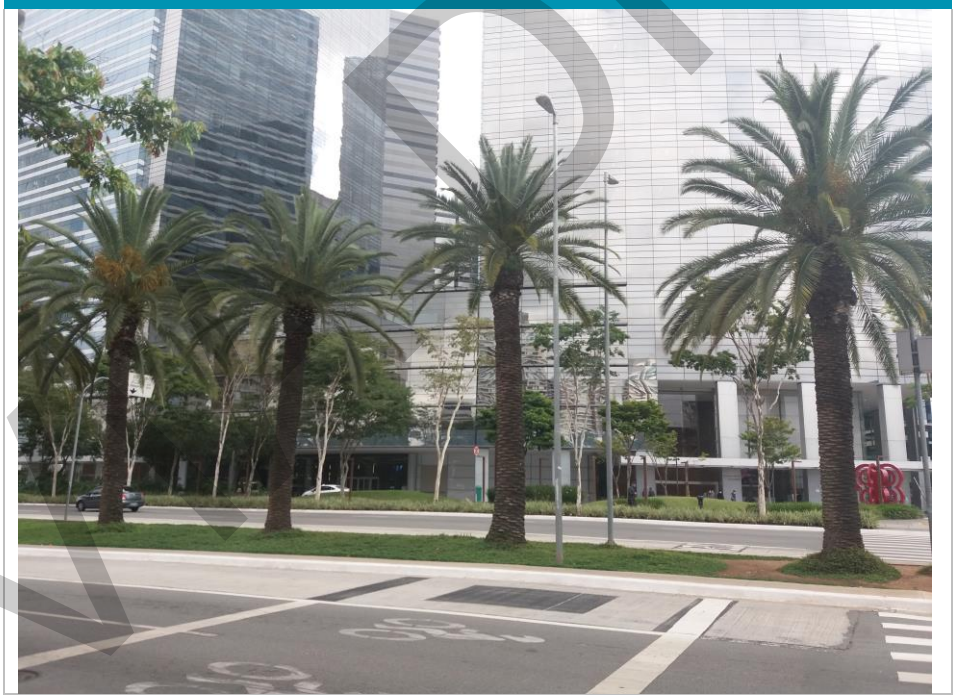
DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

VISTA GERAL DA FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

DIGITAL

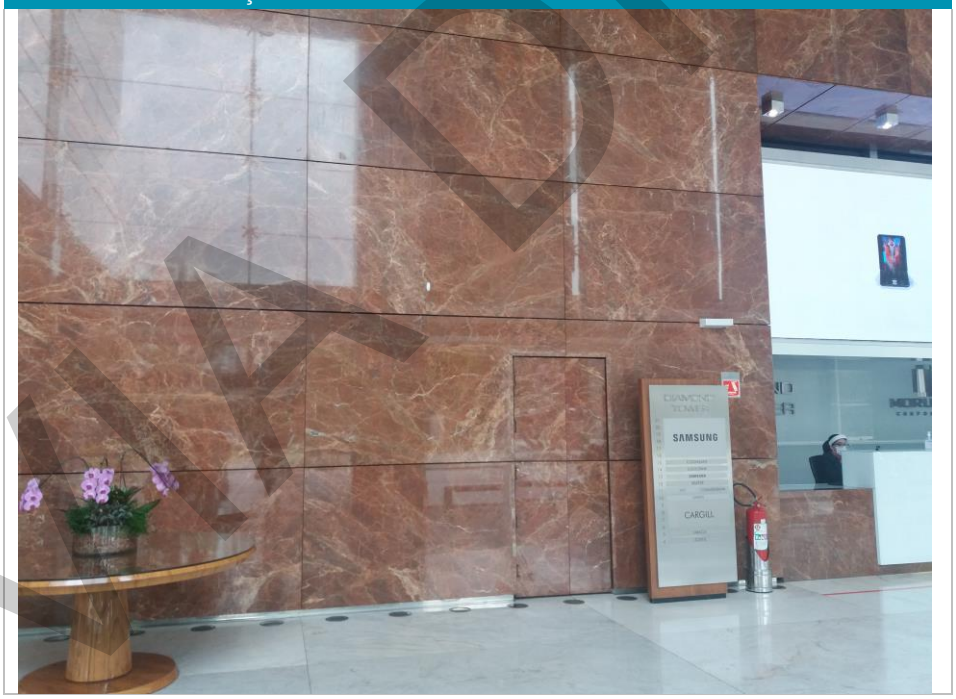
DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

VISTA GERAL DA ENTRADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA RECEPÇÃO

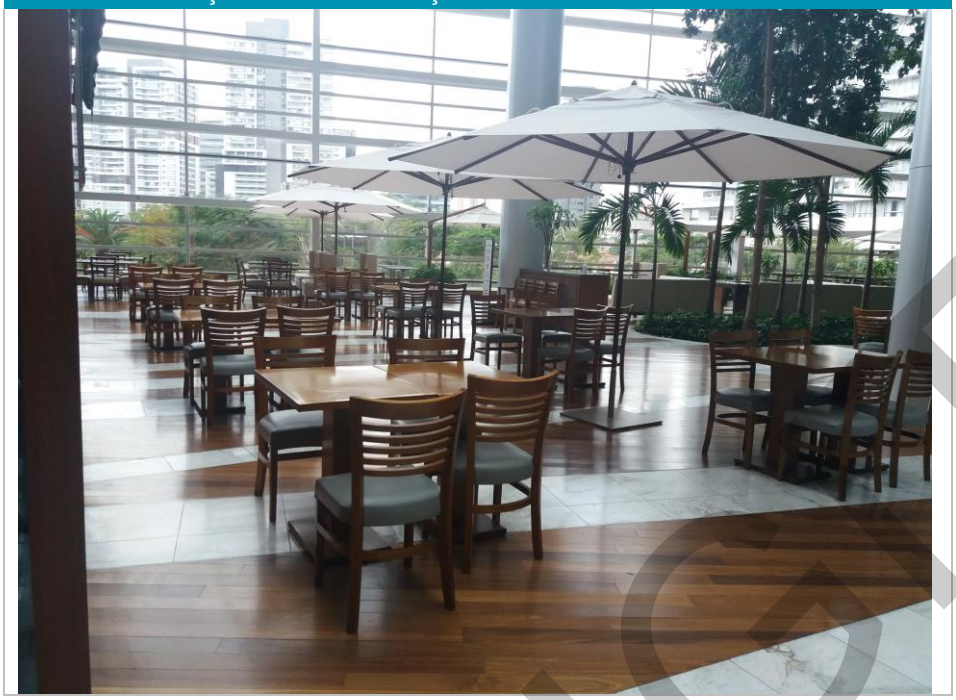


Fonte: Cushman & Wakefield

PRELIMINAR

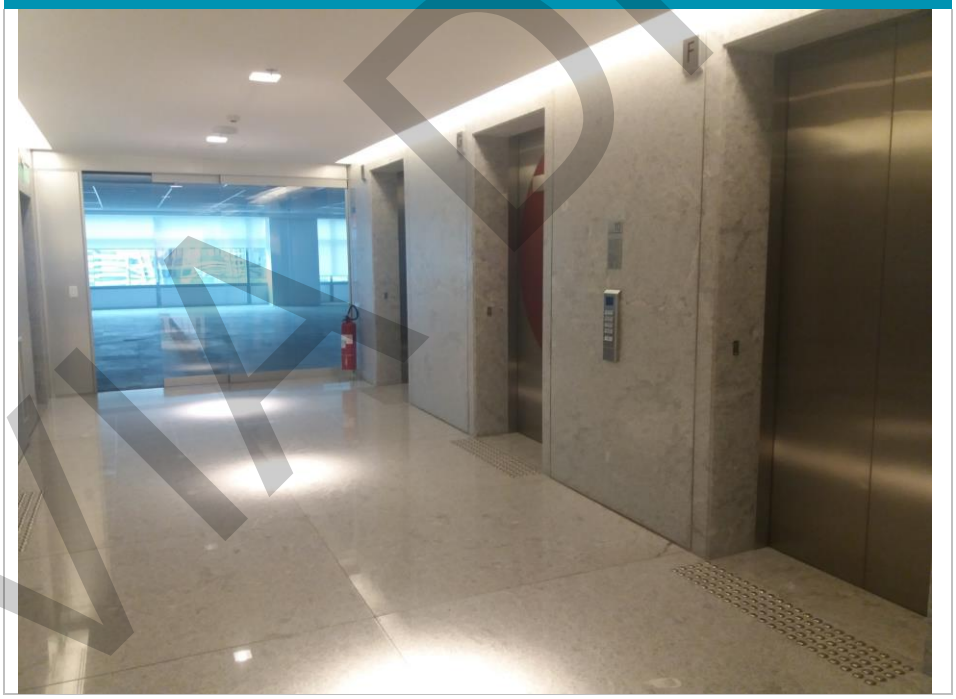
DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

VISTA DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO NO MEZANINO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DO HALL DOS ELEVADORES



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

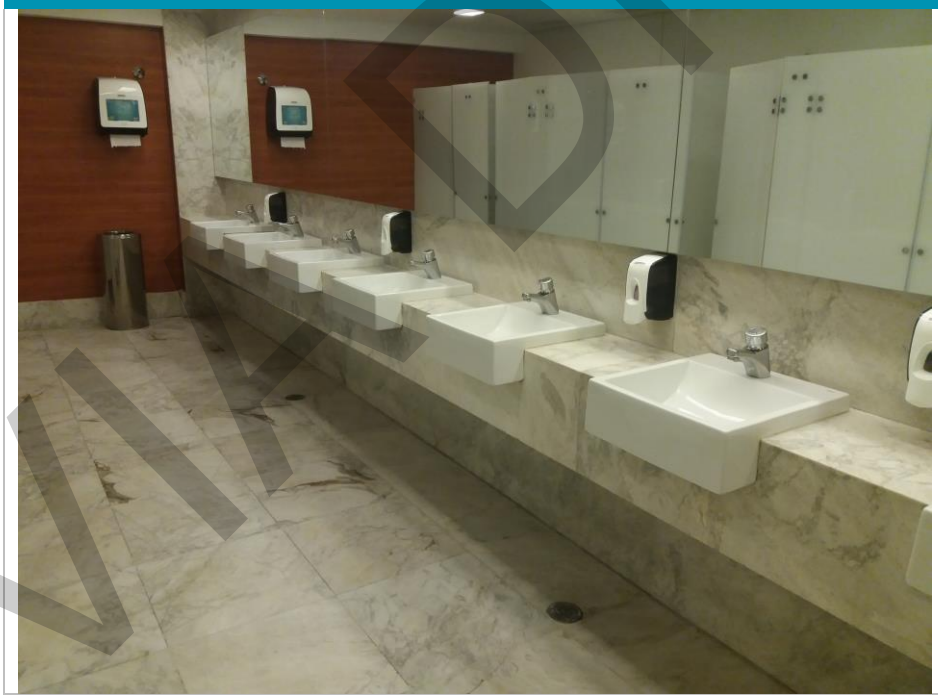
DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

VISTA GERAL DO CONJUNTO COMERCIAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DOS SANITÁRIOS

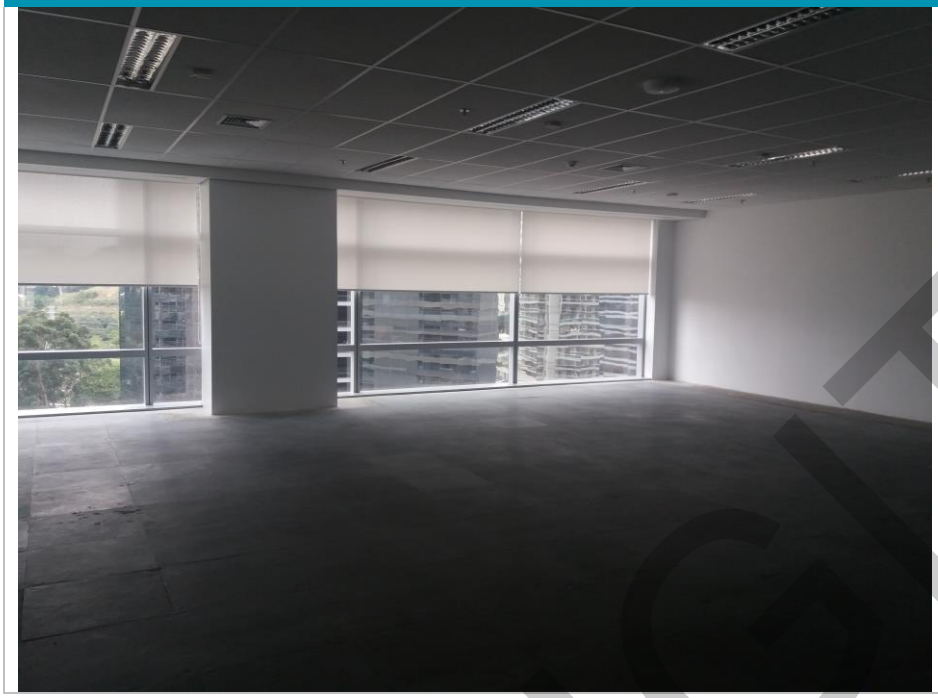


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

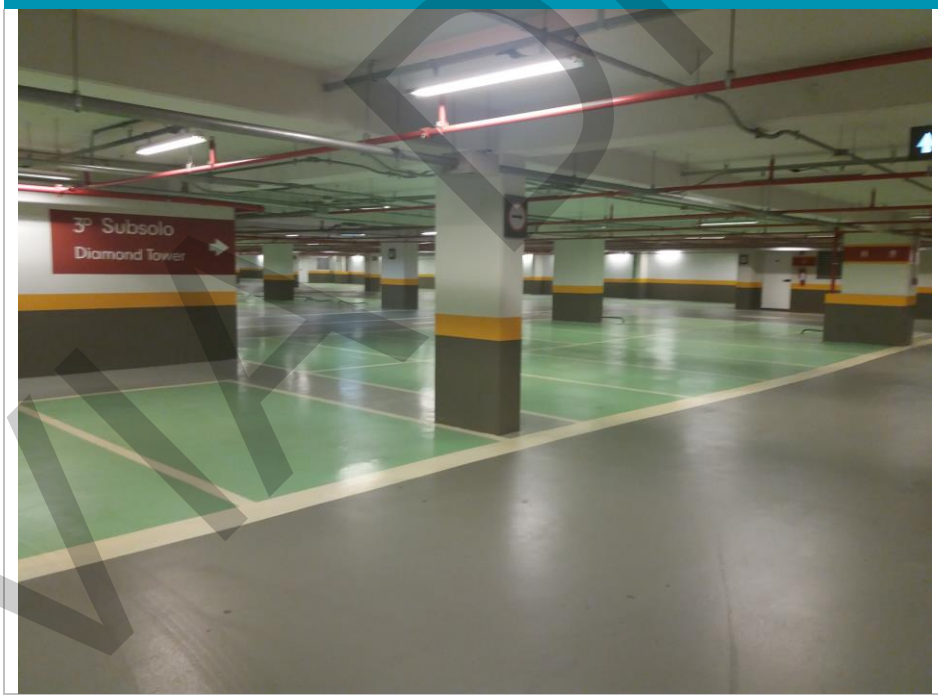
DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

VISTA GERAL DOS CONJUNTOS COMERCIAIS



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO SUBSOLO



Fonte: Cushman & Wakefield

PRELIMINAR

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VII
ÍNDICE XIII
INTRODUÇÃO 1
OBJETO(S) 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS 2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS 2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE 2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL 3
ANÁLISE REGIONAL 5
INTRODUÇÃO 5
CENÁRIO ECONÔMICO 6
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA 11
ASPECTOS GERAIS 11
A CIRCUNVIZINHANÇA 11
ACESSO 12
MERCADO 13
CHUCRI ZAIDAN 16
ESTOQUE 17
HISTÓRICO DE ENTREGAS RECENTES 19
VACÂNCIA 20
ABSORÇÃO LÍQUIDA 21
ABSORÇÃO BRUTA 22
PREÇOS PEDIDOS 23
AUMENTO NO PREÇO PEDIDO 24
CONCLUSÃO 25
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 26

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE 26
QUADRO DE ÁREAS 31
ZONEAMENTO 32
CONCLUSÃO 33
AVALIAÇÃO 34
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 34
METODOLOGIA 34
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 38
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA 43
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO 44
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 53
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 54
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 55
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 58
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... A

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Introdução

Objeto(s)

Os objetos desta avaliação são os escritórios (andar corrido) da contratante FII BTG Pactual Corporate Office Fund., localizados na Av. Dr. Chucri Zaidan, 1240, Chucri Zaidam, São Paulo - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de avaliação de ativo para inclusão em fundo imobiliário, em cumprimento a norma 472/08 da CVM (comissão de valores mobiliários).

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos, exceto para registro junto à CVM.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante FII BTG Pactual Corporate Office Fund.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante, exceto para registro junto à CVM.

Divulgação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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: 1 de agosto de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 31 de julho de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- O imóvel avaliando encontra-se parcialmente ocupado, com contratos de locação assinados com o FII BTG Corporate Office Fund. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições dos contratos de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contratos sejam alterados, a Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos;
- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esse laudo não possui premissas hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Morumbi Corporate - Diamond Tower e está situada na Av. Dr. Chucri Zaidan, 1240, Chucri Zaidan - São Paulo/SP.

As propriedades em estudo localizam-se na região comercial denominada Chucri Zaidan, um dos principais centros de escritórios de São Paulo. A ocupação é em geral mista, onde observamos estabelecimentos comerciais, de serviços, culturais, educacionais, de saúde e institucionais. Podemos destacar como principais pontos os shoppings Market Place e Morumbi.

Como pontos de referência, podemos citar que as propriedades em estudo distam aproximadamente:

- 150m do Morumbi Shopping;
- 450m da Estação Morumbi da CPTM;
- 400m do Shopping Market Place;
- 700 m do Shopping Parque da Cidade;
- 800m da Avenida Jornalista Roberto Marinho; e
- 800m da Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

MATRÍCULA

	DIAMOND TOWER
Número do registro	Sob diversos registros
Cartório	11° Cartório do Registro de Imóveis
Data da matrícula	11 de dezembro de 2019
Endereço do imóvel	Av. Dr.Chucri Zaidan 1240
Proprietário	Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU

	DIAMOND TOWER
Número de contribuinte	Sob diversas inscrições imobiliárias
Prefeitura	Prefeitura de São Paulo
Ano base do documento em referência	2020
Proprietário	Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A
Endereço do imóvel	Av. Dr. Chucri Zaidan 1240
Valor do imposto a pagar (R$)	6.385.183,20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

	DIAMOND TOWER
Outros documentos recebidos	Contratos, Aditivos e Distratos de Locações dos Inquilinos, Valores de Condomínio, Valores vigentes de Locação.

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.

Posição atual

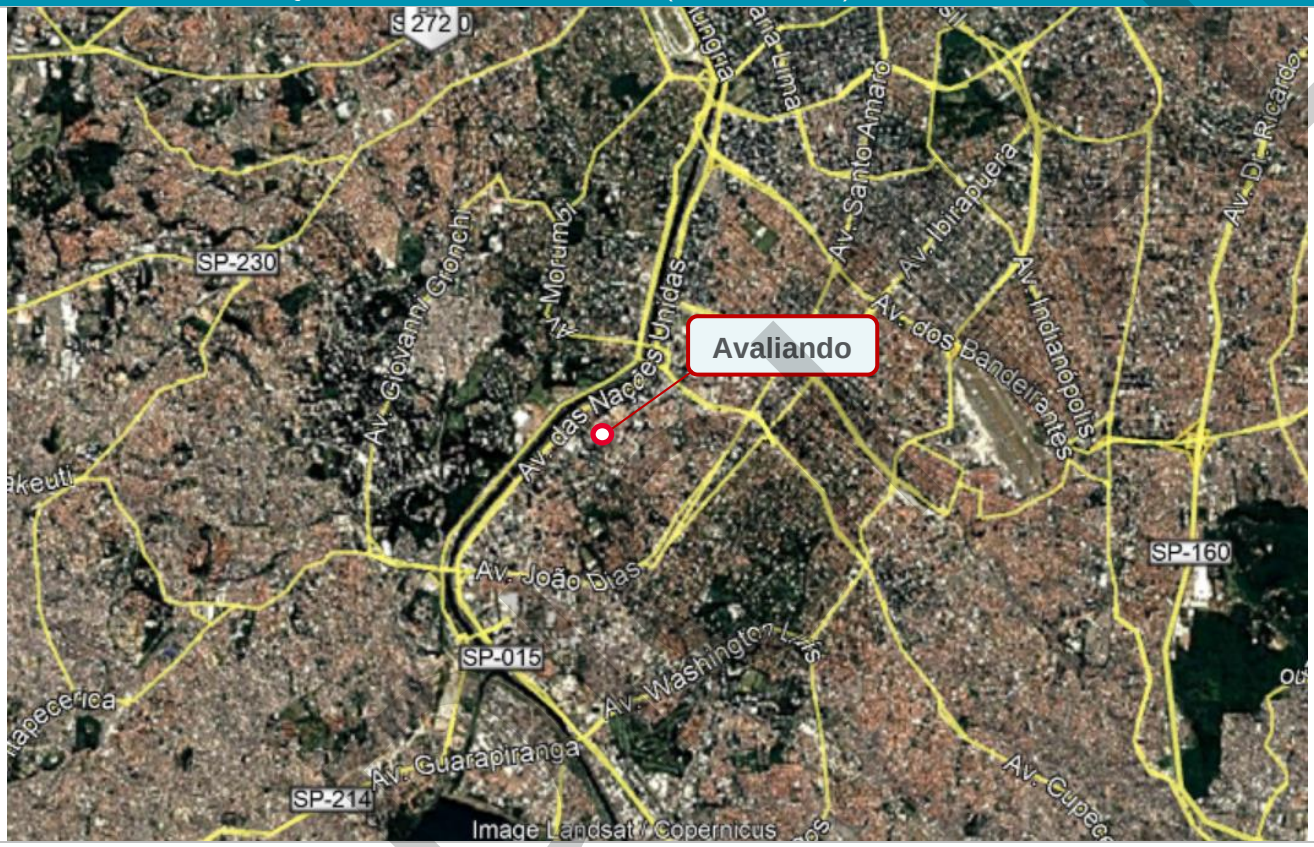
Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Análise Regional

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, consequentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

A propriedade em estudo está localizada na cidade de São Paulo, região da Chucri Zaidan e região metropolitana da Grande São Paulo.

MODELO

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Cenário econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavirus criou um ambiente de alto risco, levando o IBOV mergulhar 45% em um período de 34 dias e o mesmo aconteceu com o S&P 500, que recuou 27% no mesmo período.

O primeiro bimestre de 2020 foi acompanhado de grande otimismo por parte do mercado, mesmo com uma redução de 16,7% volume financeiro de transações de compra e venda de prédios corporativos comparados com o mesmo período de 2019. Grande parte do otimismo com o mercado vinha na esteira da agenda reformista do governo e das altas no mercado de ações e fundos imobiliários, contudo a pandemia causada pelo COVID-19 freou tanto o mercado brasileiro quanto as demais economias do mundo.

As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavirus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R$4,80 respectivamente. Em linha com o ambiente externo, que também foi impactado pelo COVID-19, e teve a projeção do PIB mundial rebaixada de 3,61% para -1,3% em 2020. Outro fator que tem criado volatilidade no mercado interno é o ambiente político que tem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

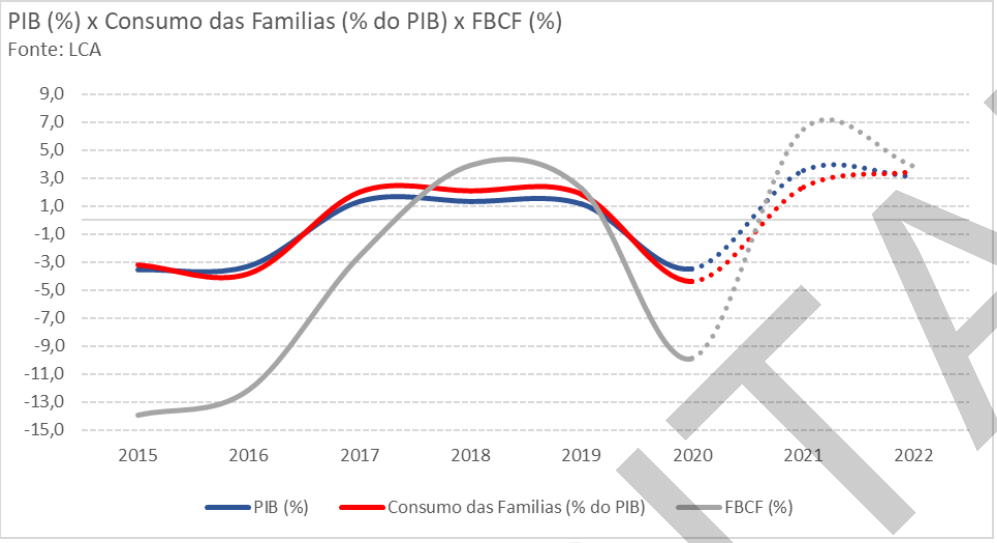
O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômica que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um baixo crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

Os impactos causados pelo coronavirus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.

VIA DIGITAL

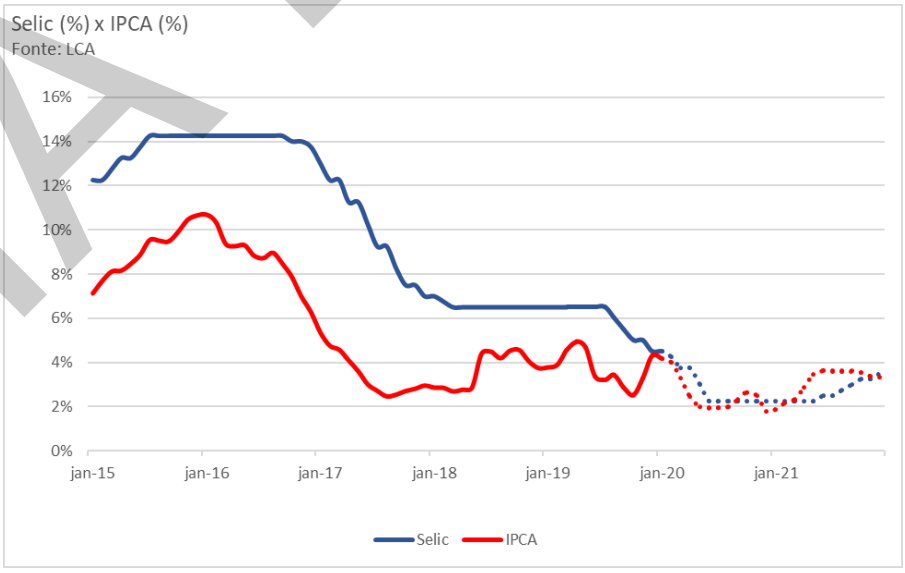
DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418



Taxa básica de juros e inflação

O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavirus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 3% ao ano. Atualmente se encontra em 2%.

O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. Devido a quarentena o IPCA de 2020 saiu de 4,12% para 1,79% sendo o centro da meta para o ano 4%, com desvios de até 150 pontos base para cima ou para baixo.

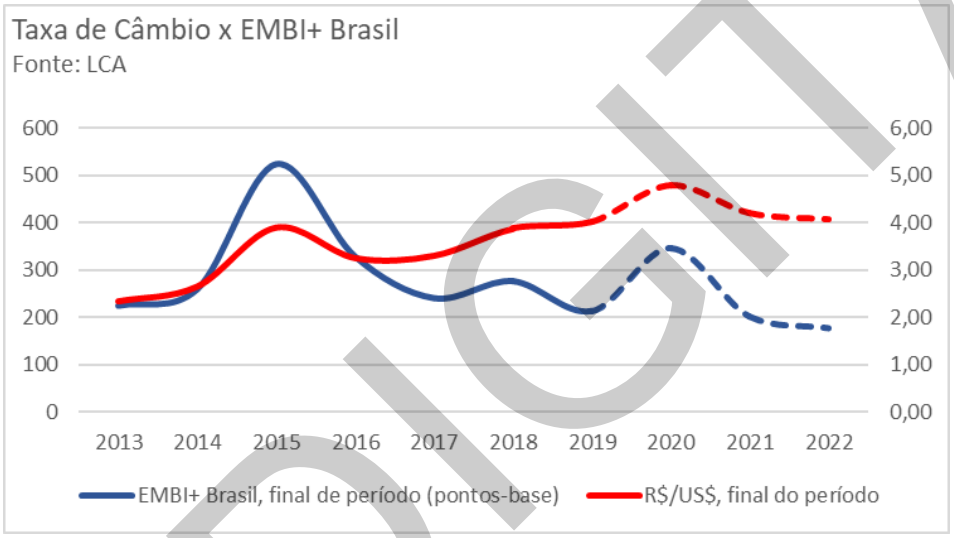


VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Câmbio e risco-país

No início de 2020 o dólar estava cotado a R$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Aliado também ao período de instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R$4,80 aliado a uma deterioração no risco-pais (EMBI+).



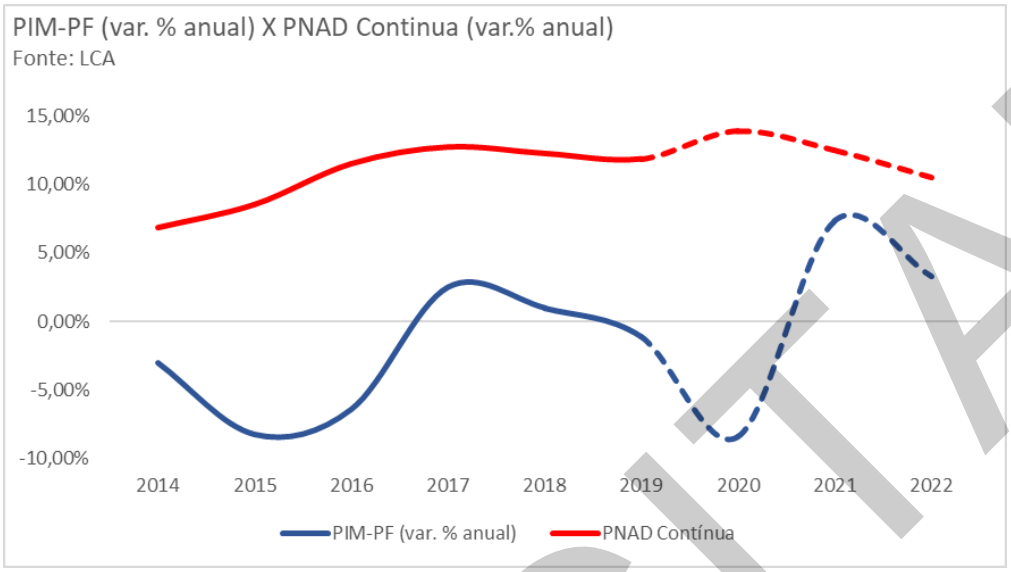
Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O Brasil atingiu 11,87% de desempregados no final de 2019, por sua vez as projeções para o final de 2020 é de 13,88%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998. Esta deterioração no mercado de trabalho está diretamente ligada a quarentena que veio em resposta a pandemia.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 8,4%, também devido a pandemia do coronavirus.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1.1	-3,5	3,5	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,88	12,52	10,51
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-2,0	3,4	1,0
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-8,4	7,3	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,79	3,33	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	4,70	4,23	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	5,69	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	2,50	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	3,35	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,25	3,50	6,50
R$/US$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,80	4,20	4,07
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

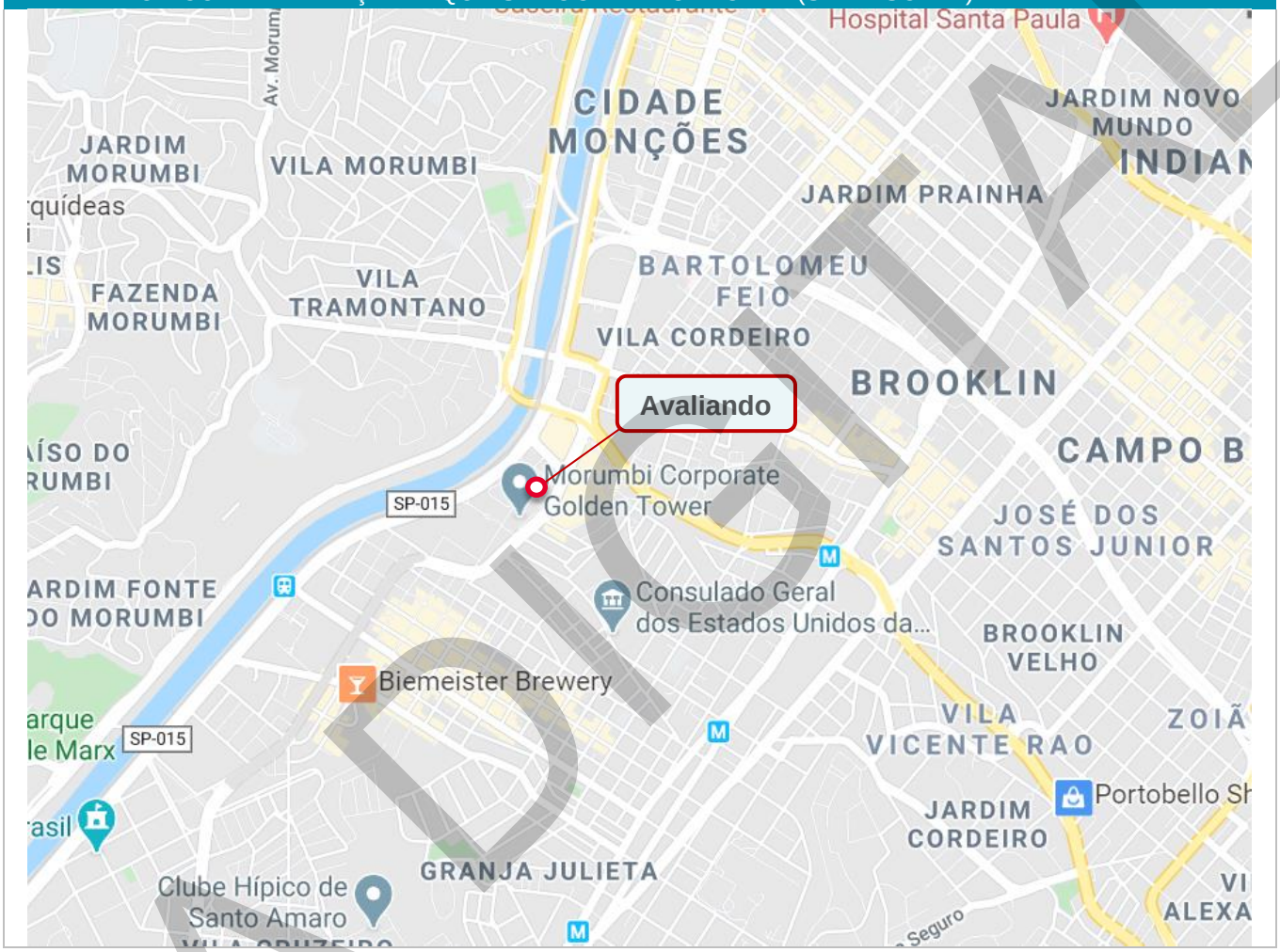
Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Análise da Circunvizinhança

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



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região da Chucri Zaidan, distrito localizado na zona sul da cidade de São Paulo, é administrado pela Subprefeitura de Santo Amaro. A região da Chucri Zaidan é cercada pelas regiões da Cidade Monções, Brooklin e Granja Julieta.

A circunvizinhança

A Avenida Dr. Chucri Zaidan é uma das mais importantes vias de prédios corporativos da cidade de São Paulo, abrangendo um concentrado centro comercial e financeiro, que rivaliza com as regiões das avenidas Faria Lima, Paulista e Engenheiro Luís Carlos Berrini.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

A região é servida de todo melhoramento público como via pavimentada, serviços de rede de energias, pluviais, correios, coleta de lixo, bem como tem fácil acesso a meios de transporte público (trem e corredores de ônibus). A avenida possui duplo sentido de direção separado por canteiro central, com três faixas de rolamento cada.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O acesso à região ocorre através das avenidas das Nações Unidas, Jornalista Roberto Marinho, Morumbi e Engenheiro Luis Carlos Berrini.

O imóvel está localizado na Avenida Dr. Chucri Zaidan, que interliga o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus) e privado (automóveis em geral). Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade, além da proximidade com a estação de trem Morumbi, pertencente à linha esmeralda da CPTM, que faz conexão com outras linhas da CPTM e Metrô. O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 6 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 15 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional Governador André Franco Montoro (Cumbica), localizado em Guarulhos, situa-se a aproximadamente 50 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 45 minutos de automóvel (também fora dos horários de pico).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Mercado

Introdução

Conforme pesquisa de mercado da Cushman & Wakefield, São Paulo e Rio de Janeiro possuem o estoque (classe ABC) mais expressivo do Brasil, representando cerca de 82,7% do estoque total. São mais de 15 milhões de m² construídos em São Paulo e 6,9 milhões no Rio de Janeiro, dos quais 8,8 milhões e 5,8 milhões de metros quadrados se encontram em regiões CBD (Regiões Centrais de Escritórios), respectivamente.

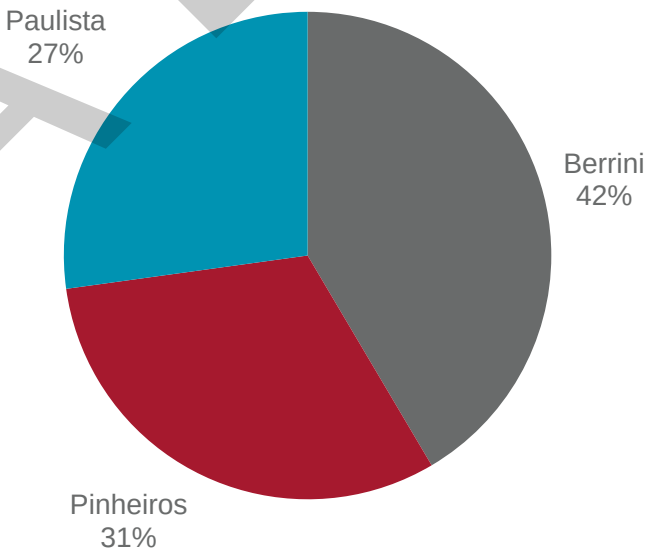
Embora o mês de março tenha apresentado resultados mornos, o primeiro trimestre do ano seguiu a tendência identificada em 2019 e registrou variações positivas. Com a relevante queda de 1,3p.p. na taxa de vacância, o indicador atingiu o menor valor desde 2014, 15,8% - na região CBD. Esse resultado se deve, em grande parte, a forte absorção líquida (106,1 mil m²), já representando 44% de todo o volume absorvido no ano anterior. Destaque para as regiões da Paulista e Chucri Zaidan que registraram 26,9 mil m² e 17,2 mil m² de absorção líquida, respectivamente.

Mesmo com a redução de R$1,19 no preço pedido, sofrida pela região CBD no trimestre atual, em relação ao trimestre anterior, algumas regiões prime foram na contramão desse movimento, apresentando aumento nos preços. Vale ressaltar a Faria Lima, que possui o preço pedido mais elevado e registrou um aumento de 1,9% QoQ e 12,2% YoY.

Como podemos observar no gráfico a seguir, no período de um ano, a região que mais contribuiu com o incremento de estoque no mercado CBD de São Paulo, para as classes ABC, foi a Berrini (42%). O trimestre atual não recebeu entrega de novo estoque e 2019 registrou o menor volume de novo estoque da década, ademais, dois empreendimentos classe A previstos para dezembro atrasaram e ainda não foram entregues.

Market Share - Novo Estoque - SP CBD ABC

Fonte: Cushman & Wakefield

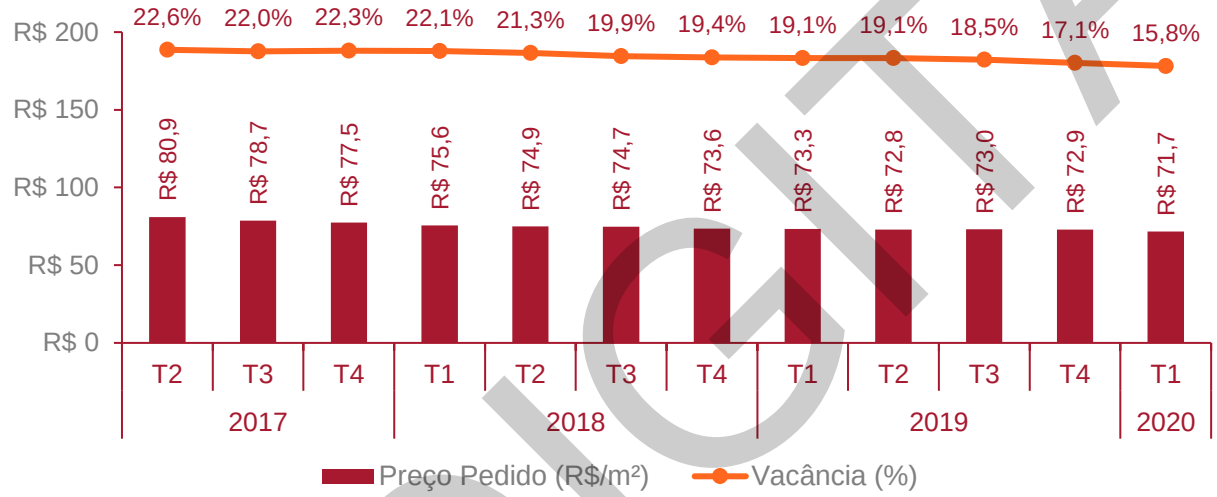


VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

O gráfico a seguir apresenta a variação do preço pedido médio por m² e da vacância para a cidade de São Paulo ao longo dos últimos trimestres, considerando todas as classes das regiões CBD.

Preço Pedido (R$/m²) x Taxa de Vacância (%) - CBD Classe ABC
Fonte: Cushman & Wakefield



Com a retomada econômica, esperamos que a taxa de vacância mantenha a tendência de queda nos próximos anos. No curto/médio prazo esperamos que, com o crescimento na demanda por espaços, em um momento econômico-político mais estável, preços continuarão a subir, em um cenário mais positivo para o proprietário.

O mercado corporativo de escritórios deverá acompanhar uma eventual recuperação econômica do país ajustando preços e disponibilidades que remunerem adequadamente as apostas de investimento dos últimos cinco anos.

Amostra Pesquisada– Imóveis Prontos

A cidade de São Paulo apresenta o maior mercado de escritórios do País. A Cushman & Wakefield monitora uma amostra de 1.196 edifícios de escritórios localizados nas regiões CBD (Central Business District) de São Paulo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Região	CBD	N-CBD	Total	Marketshare
Paulista	1.657.698,5		1.657.698,5	10,9%
Chucri Zaidan	**963.530,8**		**963.530,8**	**6,3%**
Berrini	945.017,2		945.017,2	6,2%
Faria Lima	911.661,6		911.661,6	6,0%
Pinheiros	909.228,4		909.228,4	6,0%
Vila Olímpia	820.943,1		820.943,1	5,4%
Itaim	611.677,7		611.677,7	4,0%
Marginal Pinheiros	580.623,5		580.623,5	3,8%
Chac. Sto. Antonio	579.576,6		579.576,6	3,8%
JK	493.144,8		493.144,8	3,2%
Santo Amaro	256.681,4		256.681,4	1,7%
Centro		2.601.649,5	2.601.649,5	17,1%
Alphaville		1.160.692,2	1.160.692,2	7,6%
Barra Funda		869.704,2	869.704,2	5,7%
Jardins		489.640,0	489.640,0	3,2%
Paraíso-Vl Mariana		439.758,9	439.758,9	2,9%
Moema		310.023,1	310.023,1	2,0%
Marginal Tiete		270.084,6	270.084,6	1,8%
Jabaquara		211.809,9	211.809,9	1,4%
Tatuapé		174.178,3	174.178,3	1,1%
Total	8.729.783,6	6.527.540,5	15.257.324,2	100,0%

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Chucri Zaidan

A região da Chucri Zaidan está entre as principais regiões de escritórios da cidade de São Paulo e o início de seu desenvolvimento ocorreu na década de 1970, junto com a Região da Berrini. A avenida Chucri Zaidan é prolongamento da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini e está localizada na Zona Sudoeste de São Paulo, no bairro Brooklin Novo, próxima de outras regiões de escritórios, como Vila Olímpia, Faria Lima, Chácara Santo Antônio e Marginal Pinheiros.

A ocupação da região é mista, com comércios de rua, conjuntos residenciais e principalmente escritórios. O início da Avenida fica a aproximadamente 1,0 km do Shopping Morumbi, localizado na Avenida Roque Petroni Júnior e o Shopping Market Place na própria avenida. Possui fácil acesso ao Aeroporto de Congonhas, à Marginal Pinheiros e à Avenida dos Bandeirantes, dois importantes sistemas viários que facilitam a locomoção para outros pontos da cidade.

As principais vias da região, além da própria Av. Chucri Zaidan, são: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, Rua Funchal, Av. das Nações Unidas, Av. Jornalista Roberto Marinho, Av. Morumbi e Av. Roque Petroni Júnior.

Em termos históricos, a Avenida era até o fim dos anos 1960, uma várzea pantanosa. A região foi vista por algumas empresas como alternativa para fugir dos elevados aluguéis da região Paulista. A partir da segunda metade da década de 1980 passou a atrair investimentos públicos e surgiram projetos como, por exemplo, a Operação Urbana Água Espraiada, que incluía a construção da Avenida Jornalista Roberto Marinho.

Os primeiros edifícios da região possuíam lajes pequenas, resultado da estrutura fundiária do bairro, com terrenos que permitiam andares de no máximo 500 m². À medida que empresas mais importantes foram se instalando no local, incorporadores passaram a desenvolver projetos com lajes maiores, unificando dois ou mais terrenos. Ainda assim, há muitos edifícios de perfil voltado a pequenas e médias empresas, principalmente entre os mais antigos.

Os principais empreendimentos da região são:

1. Rochaverá
2. Morumbi Corporate
3. WTorre Morumbi
4. Ez Towers

No que se refere às empresas instaladas na região, há diversas multinacionais e nacionais, como, por exemplo, Mastercard, Unilever, OI, KPMG entre outras.

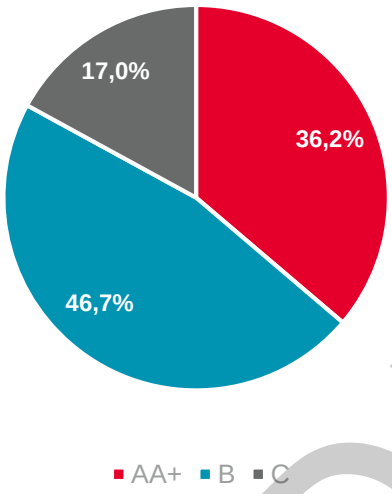
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

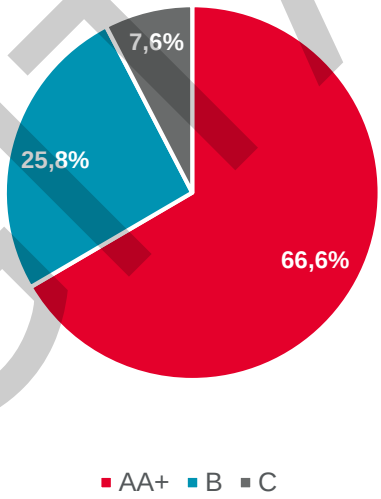
Estoque

No gráfico a seguir, é visto que os empreendimentos classificados como A e A+ representam 66,6% do estoque da região Chucri Zaidan. Sendo 25,8% do estoque classificado como Classe B e os 7,6% restantes Classe C.

Estoque por Classe - São Paulo CBD
Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque por Classe - Chucri Zaidan
Fonte: Cushman & Wakefield



Atualmente, a área em cada Classe na Chucri Zaidan é a seguinte:

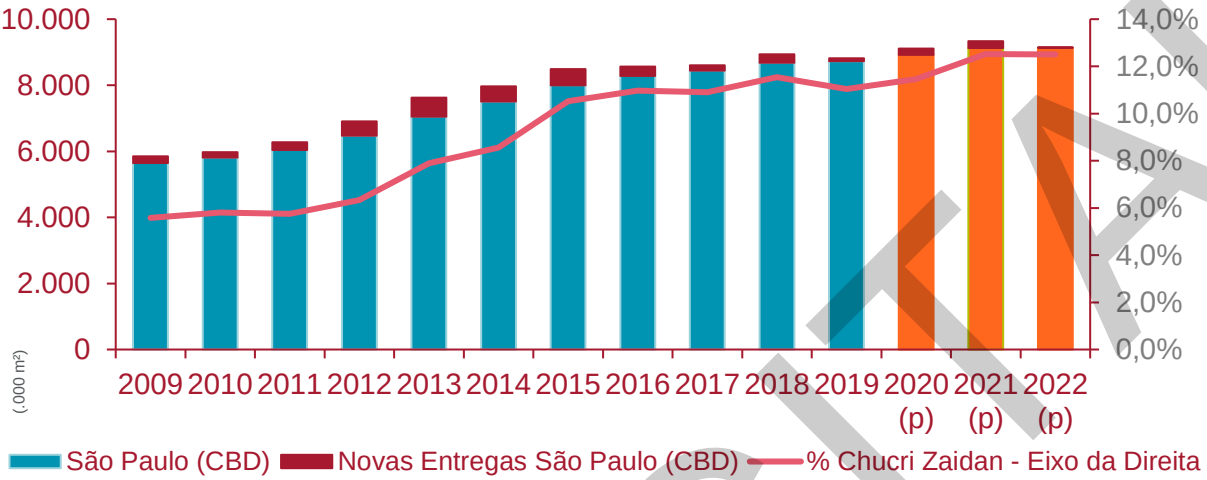
Classe	Área Total (m²)
AA+	641.496,4
B	248.680,2
C	73.354,3
Total	**963.530,8**

No gráfico a seguir podemos observar a evolução do estoque das regiões CBD da cidade de São Paulo ao longo dos anos e o percentual do estoque da região da Chucri Zaidan em relação ao total.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Evolução do Estoque - São Paulo (CBD) x Chucri Zaidan
Fonte: Cushman & Wakefield



O gráfico mostra como ocorreu a evolução do estoque total nas regiões CBD ao longo dos anos. É possível destacar que durante 2013, 2014 e 2015 o mercado expandiu-se de uma forma mais vultosa que os períodos anteriores. Isso ocorreu por conta da redução das taxas de juros e o expressivo aumento da oferta de crédito, criando um cenário extremamente favorável para o setor.

Ao mesmo passo, o Market Share da região da Chucri Zaidan cresceu proporcionalmente ao crescimento do mercado. Em 2018 o indicador registrou seu último grande aumento (+0,6p.p.), devido a entrega de 81,1 mil m² na região. Já em 2019 não houve entrega de novo estoque, impactando em -0,5p.p. o indicador. Em consequência das novas entregas previstas para os próximos anos, o Market Share da região deve seguir em tendência de crescimento, chegando a 12,5% em 2022.

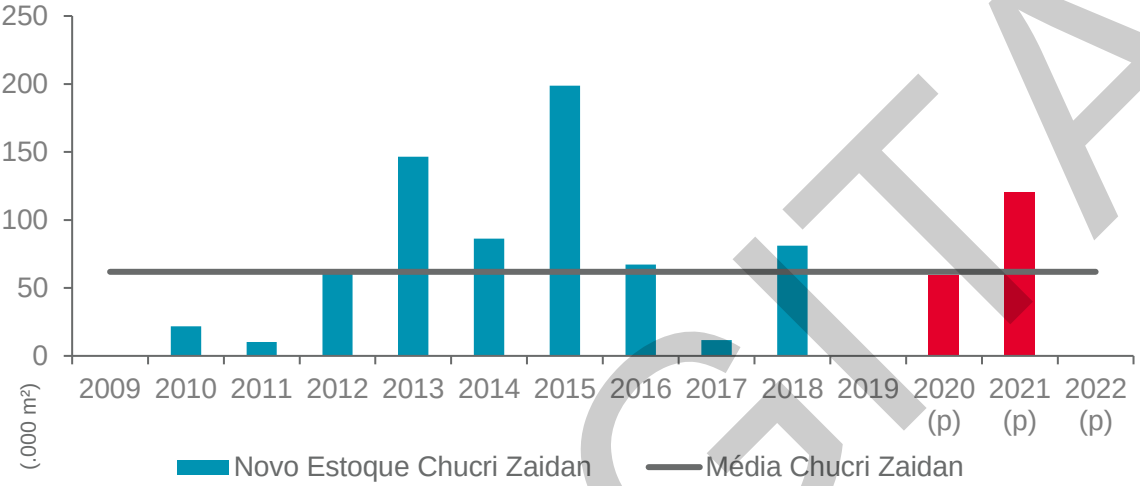
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Histórico de Entregas Recentes

O gráfico a seguir mostra o ritmo recente de entregas na região Chucri Zaidan:

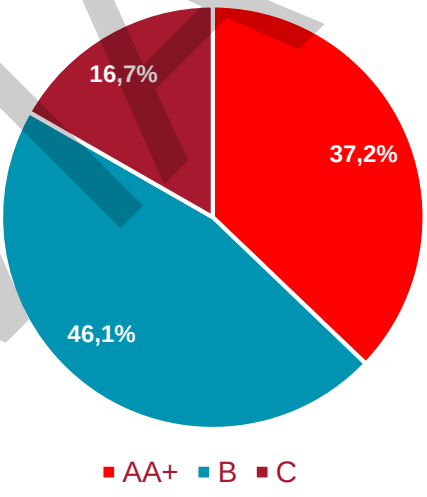
Novo Estoque por Ano - Chucri Zaidan
Fonte: Cushman & Wakefield



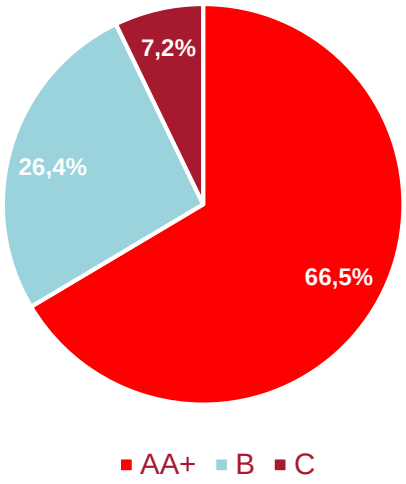
Tomando como base um período de 2009 até 2019 a média de entrega de novo estoque nas regiões CDB de São Paulo é de 303,9 m² anuais, enquanto a média para as entregas na região da Chucri Zaidan é de 62,4 mil m².

A maior quantidade de m² construídos durante o período analisado ocorreu no ano de 2015, com cerca de 198,8 mil m² entregues. Em 2018 ocorreu a última grande entrega na região, 81,1 mil m², volume acima da

Estoque Futuro por Classe - São Paulo CBD (2021T1)
Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque Futuro por Classe - Chucri Zaidan (2021T1)
Fonte: Cushman & Wakefield



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

média do período. Já em 2019 não houve entregas, porém para o período de 2020 a 2021 a expectativa é que sejam entregues 179,4 mil m², com destaque para os 120,4 mil m² do Parque da Cidade Corporate, previstos para 2021. Com base nas projeções acima, as composições dos estoques em São Paulo CBD e Chucri Zaidan, para o período de um ano, serão as seguintes:

Em comparação com a composição atual, a região de Chucri Zaidan apresentou alteração devido a previsão de entrega de novos empreendimentos. A classe A e A+ permanecerá como majoritária no estoque da região, representando 66,5% do estoque total previsto. Em seguida, a classe B com 26,4% e a classe C com 7,2%.

Vacância

A vacância é a proporção de espaços vagos em relação ao total edificado, representando a oferta disponível em um dado mercado. Podemos considerar que uma taxa de vacância razoável para o tamanho do estoque de São Paulo esteja entre 10 e 12%, de modo que podemos afirmar que, atualmente, ocorre uma situação de excesso de oferta na maioria das regiões. Sendo assim, com exceção das regiões prime onde a vacância retornou aos níveis desejáveis, espera-se pressão sobre os valores de locação devido ao maior poder de negociação por parte dos futuros inquilinos.

A tabela a seguir mostra o estoque, total de espaços disponíveis e a respectiva taxa de vacância atual das regiões CBD:

Região	Estoque (m²)	Total de Espaços Disponíveis (m²)	Taxa de Vacância
Santo Amaro	256.681,41	109.129,31	42,5%
Chac. Sto. Antonio	579.576,60	209.531,11	36,2%
Marginal Pinheiros	580.623,45	194.656,99	33,5%
Berrini	945.017,15	219.545,84	23,2%
Chucri Zaidan	**963.530,84**	**162.147,32**	**16,8%**
Paulista	1.657.698,53	200.168,65	12,1%
Vila Olímpia	820.943,12	84.955,77	10,3%
Pinheiros	909.228,41	86.436,81	9,5%
Faria Lima	911.661,65	65.037,16	7,1%
Itaim	611.677,72	43.026,82	7,0%
JK	493.144,77	8.882,99	1,8%
Total	8.729.783,65	1.383.518,78	15,8%

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

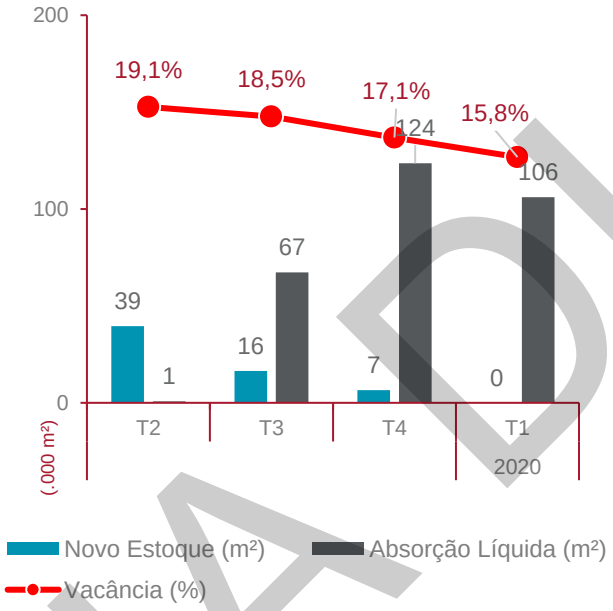
A tabela mostra também que a taxa de vacância geral do mercado encontra-se em 15,8%, inferior à vacância da Chucri Zaidan (16,8%). Destaca-se que a região possui o quinto índice mais alto de vacância das regiões CBD.

Absorção Líquida

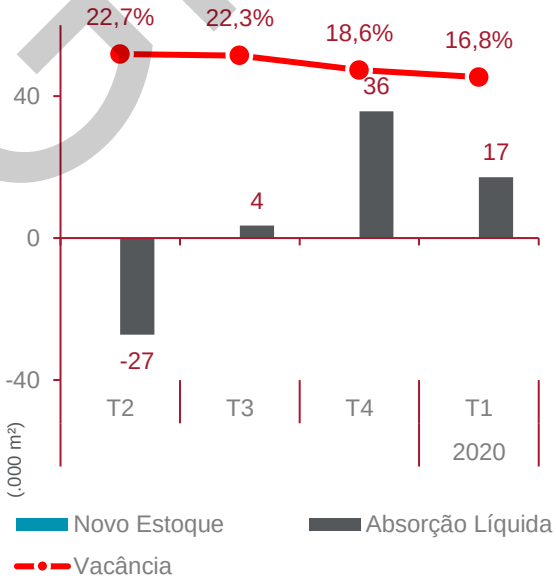
A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercados de escritórios. A comparação entre espaços entregues e absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de entregas é compatível com a demanda por esses espaços. Em mercados com excesso de oferta, o ritmo de absorção também ajuda a explicar eventuais desequilíbrios ou conjecturar sobre o ritmo de ocupação de espaços recém-entregues.

Na tabela abaixo, podemos observar gráficos referentes à Absorção Líquida, Novo Estoque e Vacância para a região CBD de São Paulo e da Chucri Zaidan.

Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida x Vacância (%) - CBD SP
Fonte: Cushman & Wakefield



Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida (m²) x Vacância (%) - Chucri Zaidan
Fonte: Cushman & Wakefield



Levando em consideração o período analisado, nota-se que o quarto trimestre de 2019 apresentou resultados mais expressivos, registrando o maior volume de absorção líquida (123,6 mil m²). O primeiro trimestre apresentou um volume também alto de 106,1 mil m² de absorção líquida. A taxa de vacância seguiu as tendências do ano passado e diminuiu 1,3p.p, fechando o trimestre em 15,8%, menor valor do índice desde 2014. O Novo Estoque registrou um volume de 6,6 mil m² no final do ano, porém não houve entrega de novos empreendimentos no trimestre atual.

Analisando o gráfico da região da Chucri Zaidan, podemos observar que a vacância registrou uma queda no 4º trimestre de 2019 devido ao resultado positivo da absorção líquida (+35,7 mil m²), o que impactou em -3,7p.p. a taxa de vacância, que fechou o ano a 18,6%. Essa tendência pode ser observada no primeiro trimestre de 2020, que apresentou uma vacância de 16,8%, em consequência da absorção líquida de 17,1 mil m².

VIA DIGITAL

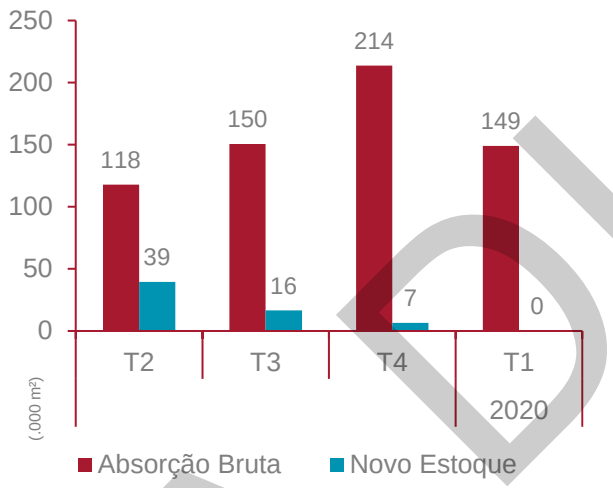
DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Ademais, embora a região tenha registrado uma absorção líquida negativa de 27,2 mil m², devido a saída da Nestlé no segundo trimestre de 2019, esse movimento não impactou os indicadores, uma vez que o RiverView (ex-Nestlé Building) foi retirado do mercado para passar por processo de retrofit e deverá voltar a fazer parte do estoque da região somente no segundo trimestre de 2020.

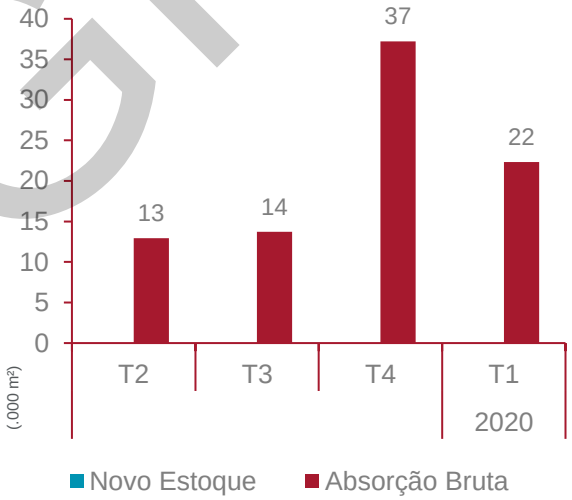
Absorção Bruta

Como forma de separar a análise do mercado geral dos lançamentos, a Absorção Bruta contabiliza apenas as novas locações. O resultado é que, ao isolar o volume de desocupações, permite-se que o indicador nos mostre detidamente o que ocorre com os imóveis recém-entregues.
Os gráficos a seguir mostram comparativo entre Absorção Bruta e Novo Estoque da cidade de São Paulo (CBD) e Chucri Zaidan:

Absorção Bruta x Novo Estoque - São Paulo CBD
Fonte: Cushman & Wakefield



Absorção Bruta x Novo Estoque - Chucri Zaidan
Fonte: Cushman & Wakefield



Analisando a região CBD da cidade de São Paulo, observa-se que em 2019 a absorção bruta cresceu constantemente, mantendo-se acima dos 100 mil m². Destaque para o quarto trimestre que registrou o maior volume do ano, 213,6 mil m². No primeiro trimestre de 2020 o indicador continua a apresentar resultados expressivos, chegando a 149,1 mil m². Em contrapartida o novo estoque apresentou mornos, totalizando 62,5 mil m² no período analisado.

A região da Chucri Zaidan registrou em média 20,3 mil m² absorvidos trimestralmente, com destaque para o quatro trimestre, quando a região registrou uma absorção bruta de 37,1 mil m², em consequência de grandes ocupações no Parque da Cidade e no RochaVera. O primeiro trimestre de 2020 apresentou uma absorção bruta de 22,3 mil m², com destaque para os edifícios RochaVera, Torre Z e Roberto Marinho Square.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Preços Pedidos

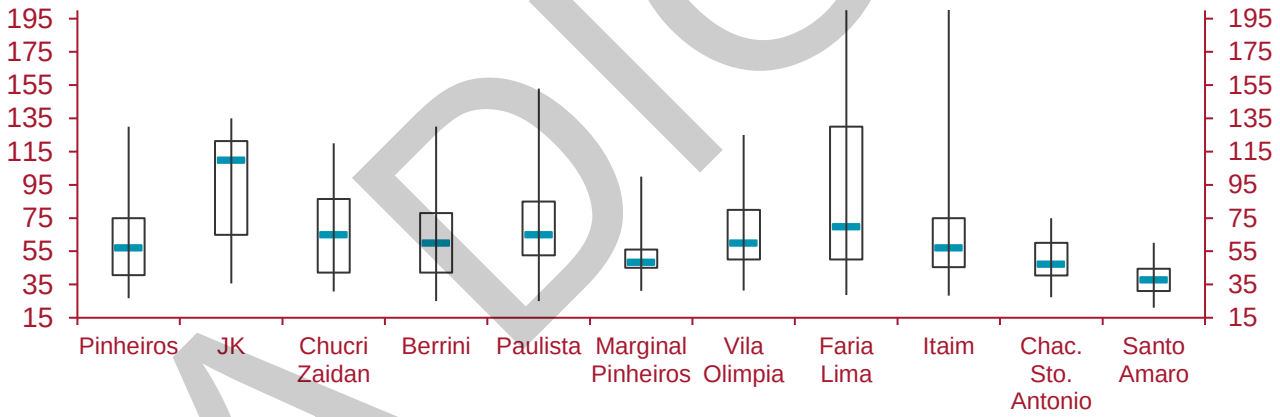
Com relação aos preços pedidos nos edifícios de São Paulo, utilizamos apenas as regiões CBD. Os valores a seguir são referentes ao 1° trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação o mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

Conforme podemos observar atualmente em São Paulo, as negociações entre proprietários e inquilinos têm ocorrido entre 18% a 26% sobre o preço pedido. Essa elasticidade ainda reflete a posição favorável aos inquilinos, exceto nos principais mercados que já praticam variações menores devido à baixa taxa de vacância.

O cenário favorável ao inquilino tende a não perdurar por muito tempo na cidade de São Paulo. Com os sinais de uma possível recuperação econômica, a vacância da cidade tende a continuar baixando e, com isso, observaremos um leve aumento no preço pedido e menos flexibilidade nas negociações.

O gráfico a seguir mostra a amplitude e a média das ofertas nos edifícios das regiões CBD:

Preço Pedido (R$/m²) por Região - CBD
Fonte: Cushman & Wakefield



Com o auxílio do gráfico acima, podemos fazer uma breve análise dos preços pedidos, para as classes ABC, nas regiões CBD da cidade de São Paulo. Tais valores podem variar de R$38 à R$110. As duas regiões mais caras são JK, com mediana de R$110, e Faria Lima, com mediana de R$70. Entre as mais baratas estão Chácara Santo Antônio, Santo Amaro e Marginal Pinheiros. (R$47, R$38 e R$49, respectivamente).

Já na região de Chucri Zaidan, o valor se encontra em torno de R$65.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Aumento no Preço Pedido

Apesar de um grande volume de transações ocorrendo nas regiões de São Paulo e uma ligeira queda na taxa de vacância ao decorrer dos trimestres, há também o lançamento de novos empreendimentos forçando os proprietários de prédios mais antigos a baixarem o valor pelo qual estão ofertando seus imóveis, refletindo diretamente no preço médio pedido da cidade.

O gráfico a seguir mostra o histórico de preços pedidos médios na região Chucri Zaidan:

Preço Pedido - Chucri Zaidan
Fonte: Cushman & Wakefield



Observa-se que os empreendimentos classificados como A e A+ apresentaram queda no preço pedido ano longo de 2019, saindo de R$92,70 no primeiro trimestre para R$89,92 no quatro trimestre (-R$2,78 YoY). Os edifícios da classe B seguiram a mesma tendência, porém apresentando uma ligeira recuperação no último trimestre do ano, chegando a R$64,46. Já os empreendimentos da classe C registraram crescimento durante todo o ano de 2019, atingindo R$58,20 em dezembro (+R$15,49 YoY).

O primeiro trimestre de 2020 apresentou resultados muito semelhantes ao trimestre anterior, indicando uma possível estagnação das movimentações da região e a baixa oferta de novos empreendimentos que aconteceu em 2019. Os empreendimentos A e A+ fecharam o trimestre com o preço pedido de R$90,35, ligeiramente mais alto do que o período anterior. Já os edifícios classe B e C registraram preços de R$63,37 e R$57,92, respectivamente.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Conclusão

Diante do excesso de oferta e a deterioração dos indicadores macroeconômicos, por muito tempo a solução encontrada pelo mercado de escritórios para se manter competitivo foi a diminuição do preço pedido de locação, criando um cenário favorável ao inquilino, visto principalmente nas classes B e C das regiões NCBD e CBD de São Paulo.

Apesar do cenário interno adverso, é importante levar em consideração que o país passou por uma intensa crise econômica nos últimos anos. O ano de 2020 mostrou recuperação, algum crescimento, com aumento da ocupação, que se refletiu positivamente nos valores de locação, estabilizando na situação atual de mercado . A cidade de São Paulo, impulsionada principalmente pelas regiões prime, continua a reverter o cenário de crise dos períodos anteriores apresentando redução da taxa de vacância e aumento no preço pedido, consolidando o movimento de retomada do mercado.

A região da Chucri Zaidan registrou uma absorção líquida de 17,2 mil m² no primeiro trimestre do ano, o equivalente a 76% do resultado do indicador em 2019 (22,7 mil m²). O preço pedido na região registrou quedas em 2019, devido a ocupações em empreendimentos com alto preço pedido no período. O primeiro trimestre de 2020 não manteve a tendência anterior, fechando o período em R$79,9 (+R$1,1 QoQ).

Ademais, para 2020 é esperada a entrega de 58,9 mil m² de novos empreendimentos na região - sendo 43,6 mil m² do retrofit do Néstle Building, hoje RiverView. Para 2021 é esperada a entrega de 120,5 mil m² do Parque da Cidade Corporate. Essas entregas devem impactar negativamente na taxa de vacância da região, que deve se manter em tendência de alta até que os novos empreendimentos sejam ocupados. Por outro lado, esses empreendimentos tendem a pedir um aluguel mais alto que a média do mercado, impulsionando o indicador para cima.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Análise da Propriedade

Descrição da propriedade

O Imóvel possui as seguintes características:

Terreno

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

- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
  - Av. Dr. Chucri Zaidan
- Acesso: Através das avenidas das Nações Unidas, Jornalista Roberto Marinho, Morumbi e Engenheiro Luis Carlos Berrini. 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 a construção é proposta. Não observamos evidencias do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada.
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Potencial de aproveitamento do terreno: O potencial de aproveitamento do terreno é muito bom se comparado com outros imóveis da vizinhança;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- 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
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Obs.: A área do terreno foi fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos

VIA DIGITAL

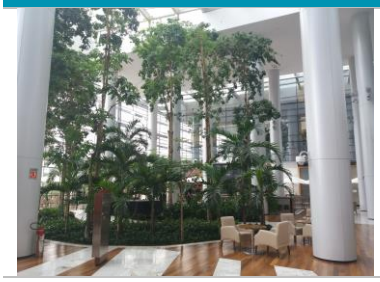
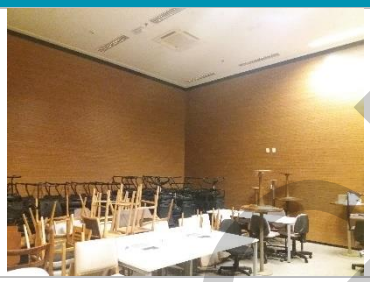
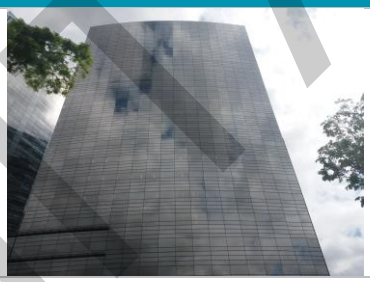
DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Construções e benfeitorias

Conforme observado durante a vistoria, a propriedade em análise corresponde a Diamond Tower localizada no empreendimento Morumbi Corporate, constituído com 4 subsolos e 3 sobressolos com vagas de estacionamento, drywash, bicicletário, áreas técnicas, vestiários, térreo com estacionamento, recepção, 26 pavimentos tipo com lajes corporativas e cobertura com heliponto e área vip na torre Golden.

O edifício Diamond Tower é classificado como escritório (prédio), multiusuário e possui 1.080 vagas de estacionamento.

DIAMOND TOWER – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Subsolo	Vagas de garagem, áreas técnicas, drywash e bicicletário
	Térreo	Área administrativa, recepção, acesso a outra torre, auditório e estacionamento
	Mezanino/ sobressolo	Praça de alimentação e 3 sobressolos com vagas de estacionamento
	Pavimento tipo	26 pavimentos tipo compostos por lajes corporativas, hall dos elevadores, copa e sanitários
	Cobertura	Áreas Técnicas, Heliponto na torre Golden e área Vip.
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Cortina de Vidro	
Acesso de Pedestres	Vidro	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Pele de vidro	
Cobertura	Laje plana com impermeabilização	
Circulação Vertical	Escadas de Emergência, escadas rolantes e Elevadores 12 elevadores sociais da marca Atlas Schindler e capacidade de 23 pessoas 4 elevadores de serviço da marca Atlas Schindler e capacidade de 23 pessoas	
Ar Condicionado	Tipo: Chiller Localização do sistema de refrigeração: cobertura	
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende a todas as áreas	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Iluminação	Fluorescente e LED
Segurança Contra Incêndio	Sprinkler, hidrantes, extintores, porta-corta-fogo, alarmes, detectores de fumaça e sinalização visual.
Segurança Patrimonial	CFTV
Ano de Construção	2013
Est. de Conservação	Entre novo e regular
Idade Aparente	5 anos
Vida Útil Estimada	60 anos
Vida Remanescente:	55 anos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS	
ITENS	CARACTERÍSTICAS
Pisos	Granito, porcelanato e piso elevado
Paredes	Pintura látex
Forros	Gesso, modular

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área BOMA total dos conjuntos, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS - Diamond Tower		
PAVIMENTOS	ÁREA BOMA (M²)	ÁREA PRIVATIVA (M²)
4º Andar	2.051,00	1.827,18
5º Andar	2.051,00	1.827,18
6º Andar	2.051,00	1.827,18
7º Andar	2.051,00	1.827,18
8º Andar	2.051,00	1.827,18
9º Andar	2.051,00	1.827,18
10º Andar	2.051,00	1.827,18
11º Andar	2.051,00	1.827,18
12º Andar	2.051,00	1.827,18
13º Andar	2.051,00	1.827,18
14º Andar	2.051,00	1.827,18
15º Andar	2.051,00	1.827,18
16º Andar	2.051,00	1.827,18
17º Andar	2.051,00	1.827,18
18º Andar	2.051,00	1.827,18
19º Andar	2.051,00	1.827,18
20º Andar	2.051,00	1.827,18
21º Andar	2.051,00	1.827,18
Total	36.918,00	32.889,24

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

QUADRO DE ÁREAS - RESUMIDO		
CONSTRUÇÃO	ÁREA BOMA (M²)	ÁREA PRIVATIVA (M²)
Diamond Tower	36.918,00	32.889,24
TOTAL	36.918,00	32.889,24

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

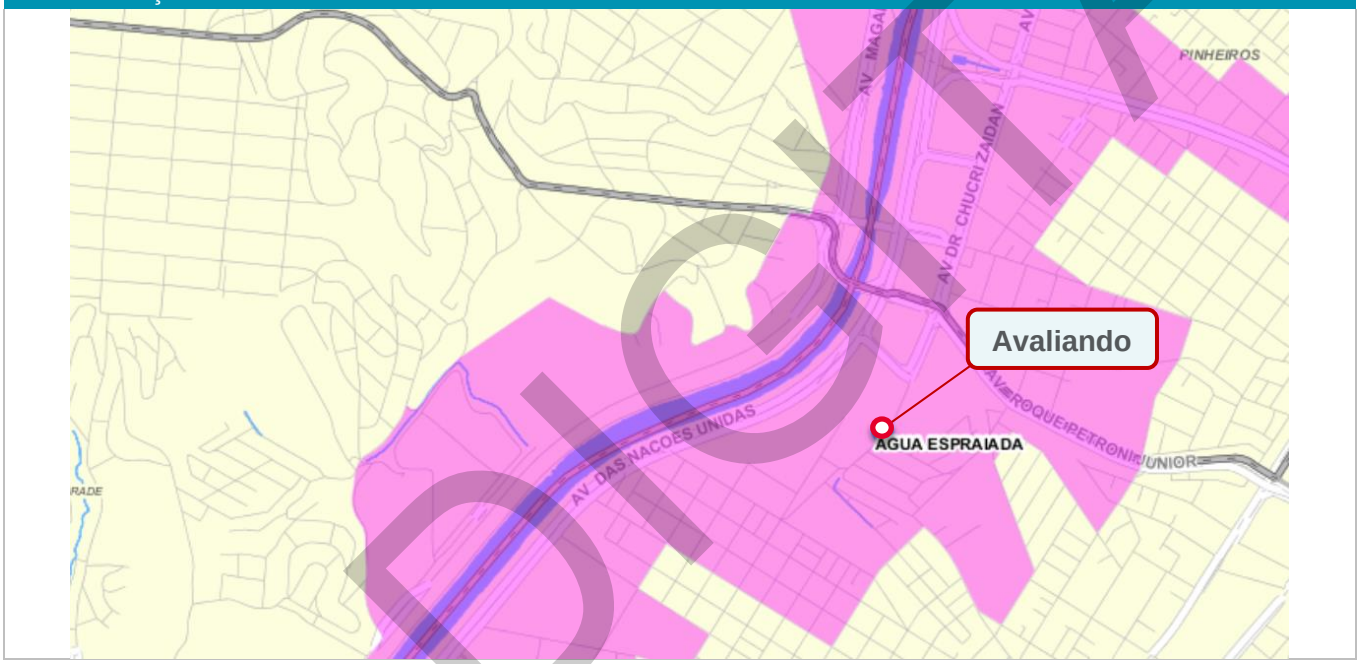
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

Zoneamento

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo é determinada pela Lei 16.402/16.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Mista – ZM em Operação Urbana Água Espraiada, conforme demonstrado no mapa abaixo.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de São Paulo

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

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:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

- 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 Mista – ZM em Operação Urbana Água Espraiada.

Com base nas informações recebidas e as levantadas em pesquisa informal junto ao órgão responsável pelo zoneamento do município apresentamos um resumo das normas de zoneamento relacionadas ao imóvel em estudo.

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento	São Paulo
Lei atual	Lei 16.402/16
Uso atual do imóvel	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento	Zona Mista - ZM em Operação Urbana Água Espraiada.

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO	
ITEM	RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote	1000,0 m²
Coeficiente de aproveitamento básico	construção não pode exceder 1,0 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	construção não pode exceder 4,0 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,0%

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Conclusão

Após considerar todas as características físicas da propriedade em estudo em comparação com outras do mercado, concluímos que a propriedade em estudo pode ser considerada adequada ao mercado em que está inserida.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

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: Capitalização de Renda por Fluxo de caixa Descontado para determinação do valor de mercado para venda.

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - 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 considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de escritório em São Paulo e na Região de Chucri Zaidan.

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		Obs:
Início do Fluxo de Caixa	Set-20	
Fim do Fluxo de Caixa	Ago-30	
Período de Análise (anos)	10	
Crescimento Real no Aluguel de Mercado (ao ano)	1° ano - 0% 2° ano - 1,55% 3° ano - 4,90% A partir 4° ano - 1,80%	
Crescimento Real nas Receitas (ao ano)	1° ano - 0% 2° ano - 0,50% A partir do 3° ano - 1,00%	
Crescimento Real nas Despesas (ao ano)	N/A	
Inflação nas Receitas (ao ano)	N/A	
Inflação nas Despesas (ao ano)	N/A	
PREMISSAS DE CONTRATO		
Contrato	Existente	
Tipo de Contrato	Típico	
Área BOMA (m²)	36.918,00	
Rent Roll		

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Conjunto		Área (m²)	Início	Término	Valor de Locação sem desconto (R$/m²)	Obs.:
4º Andar	Zoetis Industria de Produtos veterinários Ltda	2.051,00	01-10-14	01-10-24	120,00	Desconto de R$ 5,00 /m² até Set-2021
5° Andar	Oracle do Brasil Sistemas Ltda	2.051,00	15-05-15	15-05-23	126,63	
6° Andar ao 9° Andar	Cargil Agricola S/A	8.204,00	01-05-15	30-04-25	115,00	Desconto de R$ 2,17 /m² Abr-21 Revisional em Mai-21 (3° a partir da renovação contratual)
10° Andar (Final 1 e 3)	Unisys	1.025,32	01-03-15	28-02-25	120,02	Revisional em Mar-23 (3° a partir da renovação contratual)
10° Andar (Final 2 e 4)	VAGO	1.025,68	-	-	Sendo absorvido a valor de mercado	
11° Andar (Final 1 e 3)	Ntt Brasil Comércio e Serviços de Tecnologia	1.025,68	01-05-15	30-04-25	123,70	
11° andar (Final 2 e 4)	Commerzbank	1.025,32	01-06-14	31-05-24	129,39	
12° Andar	Baxter	2.051,00	01-11-13	01-11-23*	115,00	Desconto de R$5,00 /m² até jun-21
13° Andar e 16° ao 21° Andar	Sansung	14.327,00	10-08-13	01-01-24	97,03	Revisional em Jan-22 (3° a partir da renovação contratual)
14° Andar	Loccitane do Brasil	2.051,00	01-11-16	31-10-21	113,05	
15° Andar	Cognizant	2.051,00	01-10-16	30-09-21	110,03	

* A Baxter informou, através de instrumento de distrato do contrato de locação, datado de 08 de abril de 2020, sua intenção de desocupação antecipada, sem prejuízo à locadora e sem pagamento de multa, dada as condições presentes neste instrumento. A saída era prevista para julho de 2020, como ainda estão no processo para desocupação, foi considerado o prazo máximo de ocupação até dezembro de 2020, sendo então reabsorvido a mercado.

Prazo de Contrato (anos)	5	Para novos contratos
Velocidade de Absorção (meses)	3	Para novos contratos
Carência (meses)	3	Para novos contratos
Desconto de Aluguel	N/A	
Comissão na Locação (meses)	1	Para novos contratos
Valor de Locação (R$/m²)	109,17	Média unitária calculada com base nos alugueis vigentes atualizados, desconsiderando descontos contratuais
Receita Bruta Potencial 1º Mês:	R$ 3.879.967,00	
Receita Bruta Potencial 1º Ano:	R$ 47.927.927,00	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

PIS/COFINS	N/A	Não há tributação para FII
Vacância Estrutural	N/A	
Inadimplência (% aluguel mensal)	1,0%	
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO		
Renovação (probabilidade)	Ver Obs.:	80%
Aluguel de Mercado (R$/m²) - Escritório	117,37	
Aluguel na Renovação (R$/m²)	Ver Obs.	Média entre o último aluguel e aluguel de mercado, ponderada pela probabilidade de renovação
Prazo de Novo Contrato (anos)	5	
Vacância/Reabsorção (meses)	3	
Carência (meses)	2	
Comissão na Renovação (# aluguel mensal)	1	
DESPESAS GERAIS		
Condomínio (R$/m²/mês)	31,68	
IPTU (R$/m²/mês)	14,41	
FRA (% aluguel mensal)	1%	
CAPEX	N/A	
Taxa de Administração	N/A	
Outras Despesas	N/A	
PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto (ao ano)	7,25%	
Método de Desconto	Mensal	
Taxa de Capitalização	6,75%	
Vacância Estabilizada	2,50%	
Ano de Capitalização	11°	
Comissão na Perpetuidade (% $ venda)	1,50%	
RECEITAS EXTRAS		**OBS:**
Algar Multimídia	R$ 2.200,00	Fixado mensal
América Net	R$ 2.200,00	Fixado mensal
Level 3	R$ 1.725,00	Fixado mensal
Mundivox	R$ 2.200,00	Fixado mensal
Telefonica	R$ 1.725,00	Fixado mensal
Claro S.A	R$ 1.725,00	Fixado mensal
Claro S.A	R$ 1.725,00	Fixado mensal

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Ascenty Comunicações	R$ 1.725,00	Fixado mensal
Renda Mínima Garantida**	R$ 11.567.153,00	Total Anual entre Set/20 e Ago/20
Renda Mínima Garantida**	R$ 8.407.056,00	Total Anual entre Set/21 e Ago/22

** Conforme compromisso de compra e venda, o vendedor garantirá, pelo prazo de 24 meses, contados a partir de Ago/20, o complemento ao aluguel mensal (“Renda Mínima Garantida”), equivalente a R$ 4.893.750,00 por mês, limitados ao montante total de R$ 22.000.000,00.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e

Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,25% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Fluxo de caixa descontado

CRONOGRAMA PARA PERSPECTIVA DO FLUXO DE CAIXA	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
CONSIDERANDO O FINAL DO ANO	ago-2021	ago-2022	ago-2023	ago-2024	ago-2025	ago-2026	ago-2027	ago-2028	ago-2029	ago-2030	ago-2031
RECEITAS DE LOCAÇÃO											
Receita Base de Locação	47.927.927,00	51.336.717,00	52.538.085,00	53.483.649,00	54.505.610,00	55.473.152,00	56.149.611,00	56.347.577,00	57.680.797,00	59.224.137,00	60.631.706,00
Absorção & Volume de Vacância	-232.961,00	-481.452,00	-126.171,00	-1.865.339,00	-1.557.887,00	-398.649,00	-541.068,00	-275.403,00	-2.102.680,00	-1.712.443,00	-435.842,00
Carência	-457.443,00	-192.581,00	-103.638,00	-771.260,00	-626.234,00	-159.063,00	-216.427,00	-110.161,00	-841.072,00	-684.977,00	-174.337,00
Receita Base Programada	47.237.524,00	50.662.685,00	52.308.276,00	50.847.050,00	52.321.489,00	54.915.440,00	55.392.117,00	55.962.013,00	54.737.044,00	56.826.717,00	60.021.527,00
Crescimento Real	0,00	34.112,00	278.921,00	526.787,00	625.694,00	735.714,00	1.027.750,00	1.497.975,00	1.300.191,00	997.142,00	821.293,00
Total da Receita de Locação	**47.237.524,00**	**50.696.797,00**	**52.587.197,00**	**51.373.836,00**	**52.947.184,00**	**55.651.154,00**	**56.419.867,00**	**57.459.988,00**	**56.037.235,00**	**57.823.859,00**	**60.842.819,00**
OUTRAS RECEITAS DOS INQUILINOS											
Total de Receitas de Reembolso de Despesas	20.185.305,00	20.229.546,00	20.369.817,00	19.730.982,00	19.854.473,00	20.276.803,00	20.229.546,00	20.324.077,00	19.709.636,00	19.851.424,00	20.276.803,00
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	20.185.305,00	20.229.546,00	20.369.817,00	19.730.982,00	19.854.473,00	20.276.803,00	20.229.546,00	20.324.077,00	19.709.636,00	19.851.424,00	20.276.803,00
Total de Receitas	**67.422.830,00**	**70.926.343,00**	**72.957.014,00**	**71.104.818,00**	**72.801.657,00**	**75.927.958,00**	**76.649.413,00**	**77.784.064,00**	**75.746.871,00**	**77.675.282,00**	**81.119.623,00**
Outras Receitas											
Algar Multimidia	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00
America Net	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00
Level 3	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00
Mundivox	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00
Telefonica	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00
Claro S.A	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00
Claro S.A	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00
Ascenty Telecomunicações	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00	20.700,00
RMG	11.657.153,00	8.407.056,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total de Outras Receitas	**11.839.853,00**	**8.589.756,00**	**182.700,00**	**182.700,00**	**182.700,00**	**182.700,00**	**182.700,00**	**182.700,00**	**182.700,00**	**182.700,00**	**182.700,00**
Vacância e Inadimplência	**-472.375,00**	**-506.968,00**	**-525.872,00**	**-513.738,00**	**-529.472,00**	**-556.512,00**	**-564.199,00**	**-574.600,00**	**-560.372,00**	**-578.239,00**	**-608.428,00**
Total de Vacânica e Inadimplência	-472.375,00	-506.968,00	-525.872,00	-513.738,00	-529.472,00	-556.512,00	-564.199,00	-574.600,00	-560.372,00	-578.239,00	-608.428,00
Receita Bruta Efetiva	78.790.307,00	79.009.131,00	72.613.843,00	70.773.780,00	72.454.885,00	75.554.146,00	76.267.915,00	77.392.164,00	75.369.199,00	77.279.744,00	80.693.894,00
DESPESAS OPERACIONAIS											
Condomínio	14.034.747,00	14.034.747,00	14.034.747,00	14.034.747,00	14.034.747,00	14.034.747,00	14.034.747,00	14.034.747,00	14.034.747,00	14.034.747,00	14.034.747,00
IPTU	6.383.861,00	6.383.861,00	6.383.861,00	6.383.861,00	6.383.861,00	6.383.861,00	6.383.861,00	6.383.861,00	6.383.861,00	6.383.861,00	6.383.861,00
Total de Despesas Operacionais	**20.418.607,00**	**20.418.607,00**	**20.418.607,00**	**20.418.607,00**	**20.418.607,00**	**20.418.607,00**	**20.418.607,00**	**20.418.607,00**	**20.418.607,00**	**20.418.607,00**	**20.418.607,00**
RENDIMENTO OPERACIONAL LÍQUIDO	**58.371.700,00**	**58.590.524,00**	**52.195.235,00**	**50.355.172,00**	**52.036.278,00**	**55.135.539,00**	**55.849.307,00**	**56.973.557,00**	**54.950.592,00**	**56.861.136,00**	**60.275.287,00**
CUSTOS COM LOCAÇÃO											
Comissão de Locação	168.529,00	96.290,00	51.819,00	385.630,00	313.117,00	79.532,00	108.214,00	55.081,00	420.536,00	342.489,00	87.168,00
Total de Custos com Locação	**168.529,00**	**96.290,00**	**51.819,00**	**385.630,00**	**313.117,00**	**79.532,00**	**108.214,00**	**55.081,00**	**420.536,00**	**342.489,00**	**87.168,00**
DESPESAS DE CAPITAL											
FRA	472.375,00	506.627,00	523.083,00	508.470,00	523.215,00	549.154,00	553.921,00	559.620,00	547.370,00	568.267,00	600.215,00
Total de Despesas de Capital	**472.375,00**	**506.627,00**	**523.083,00**	**508.470,00**	**523.215,00**	**549.154,00**	**553.921,00**	**559.620,00**	**547.370,00**	**568.267,00**	**600.215,00**
TOTAL DE CUSTOS COM LOCAÇÃO E RESERVAS	**640.904,00**	**602.917,00**	**574.902,00**	**894.101,00**	**836.332,00**	**628.686,00**	**662.135,00**	**614.701,00**	**967.907,00**	**910.756,00**	**687.384,00**
FLUXO DE CAIXA	**57.730.795,00**	**57.987.607,00**	**51.620.333,00**	**49.461.072,00**	**51.199.946,00**	**54.506.853,00**	**55.187.172,00**	**56.358.856,00**	**53.982.685,00**	**55.950.381,00**	**59.587.903,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

QUADRO DE ÁREAS	ÁREA TOTAL (M²)
Área Privativa	32.889,24
Área BOMA	36.918,00

QUADRO DE ÁREAS	ÁREA TOTAL (M²)
VPL – Valor Presente Líquido (R$)	R$ 817.815.506,00
VPL/Área privativa (R$/m²)	R$ 24.865,75
VPL/Área BOMA (R$/m²)	R$ 22.152,22

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, 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.

O Método Comparativo utiliza ofertas de 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 a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (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:

- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator vagas: Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

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 de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para escritórios na região.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO										
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA BOMA (m²)	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA BOMA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Diamond Tower - Morumbi Corporate - Av. Dr Chucri Zaidan , 1240 São Paulo / SP - Brasil	Escritório (prédio)	36.918,00	Avaliando	-	-	ago-20			
COMPARATIVOS										
1	Rochaverá Corporate Towers - Torre C - Avenida das Nações Unidas 14171, cj. 3103, Chucri Zaidan - São Paulo/SP	Escritórios (Andar Corrido)	494,57	Transação	56.875,55	115,00	1T20	Cushman & Wakefiled	Jadson e Bruno	(11) 5501-5464
2	EZ Tower - Torre A - Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, 20° pavimento, Chucri Zaidan - São Paulo/SP	Escritórios (Andar Corrido)	1.862,28	Oferta	214.162,20	115,00	ago-20	Cushman & Wakefiled	Jadson e Bruno	(11) 5501-5464
3	Thera Corporate - Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini 105, 12° pavimento, Chucri Zaidan - São Paulo/SP	Escritórios (Andar Corrido)	2.129,60	Oferta	255.552,00	120,00	ago-20	Cushman & Wakefiled	Jadson e Bruno	(11) 5501-5464
4	Rochaverá Corporate Towers - Torre A - Avenida das Nações Unidas 14171, 2° e 3° pavimento, Chucri Zaidan - São Paulo/SP	Escritórios (Andar Corrido)	3.150,09	Transação	346.509,90	110,00	1T20	Cushman & Wakefiled	Jadson e Bruno	(11) 5501-5464
5	Morumbi Corporate - Golden Tower - Avenida Doutor Chucri Zaidan 1240, 26º andar, Chucri Zaidan - Chucri Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.402,00	Oferta	168.240,00	120,00	ago-20	Cushman & Wakefiled	Jadson e Bruno	(11) 5501-5464

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	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	-	-
COMPARATIVOS							
1	1,00	1,00 Similar	1,01 Inferior	1,02 Inferior	1,00 Similar	118,16	118,16
2	0,95	1,00 Similar	1,00 Similar	1,01 Inferior	1,05 Inferior	115,97	115,97
3	0,95	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Inferior	1,05 Inferior	120,29	120,29
4	1,00	1,00 Similar	1,06 Inferior	1,01 Inferior	1,00 Similar	118,27	118,27
5	0,95	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Inferior	1,00 Similar	114,14	114,14
					Média	**117,37**	**117,37**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Diamond Tower

Unitário Médio das Amostras (R$/m²) - 116,00

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior(30%)	152,57
Limite inferior (30%)	82,16
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R$/ m²)	**117,37**

SANEAMENTO	
Limite Superior	118,99
Limite Inferior	115,74
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	3%
Desvio Padrão	2,37
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,02
Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**117,37**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

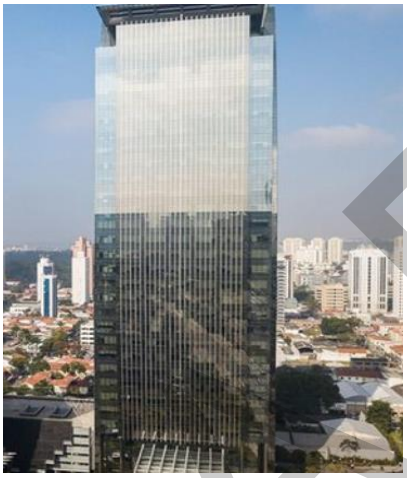
DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Análise das amostras



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida das Nações Unidas, 14171, cj 3103, Chucri Zaidan – São Paulo/SP, edifício Rochaverá Corporate - Torre C, distante, possui 494,57 m² de área BOMA total e 9 vagas de garagem. O preço da transação de locação da unidade é de R$ 115,00 /m² de área BOMA.



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, 20° pavimento, Chucri Zaidan - São Paulo/SP, edifício EZ Tower - Torre A, m do avaliando, possui 1.862,28 m² de área BOMA total e 45 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 115,00 /m² de área BOMA.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini 105, 12° pavimento, São Paulo/SP, edifício Thera Corporate, possui 2.129,60 m² de área BOMA total e 59 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 120,00 /m² de área BOMA.

.

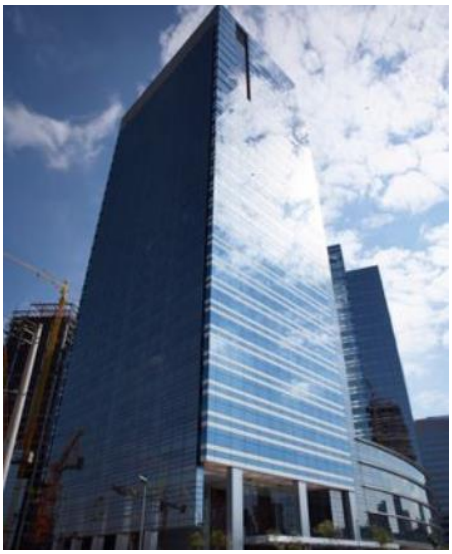


Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Avenida das Nações Unidas 14171, 2° e 3° pavimento, Chucri Zaidan - São Paulo/SP, edifício Rochaverá Corporate Towers - Torre A, possui 3.150,09 m² de área BOMA e 72 vagas de garagem. O preço da transação de locação da unidade é de R$ 110,00 /m² de área BOMA.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Avenida Dr. Chucri Zaidan, 1240, 26° andar, Chucri Zaidan – São Paulo/SP, edifício Morumbi Corporate Golden Tower, possui 1.402,00 m² de área BOMA total e 40 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 120,00 /m² de área BOMA.

.

Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R$ 110,00 /m² a R$ 120,00 /m², de área BOMA. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 484,57 m² a 3.150,09 m² de área BOMA. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
	Diamond Tower
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área Boma)	117,37
Área Boma (m²)	36.918,00
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área Privativa)	131,74
Área Privativa (m²)	32.889,24

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 1 de agosto de 2020, em:

MORUMBI CORPORATE – DIAMOND TOWER

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 817.816.000,00 (Oitocentos e Dezessete Milhões, Oitocentos e Dezesseis Mil Reais)

Valor Unitário de Área BOMA R$/m² 22.152,22

VIA DIGITAL

DS

DS

DocuSigned by:
Assinado por: RODRIGO DA SILVA:22779478810
CPF: 22779478810
Data/Hora da Assinatura: 21/08/2020 | 15:36:53 PDT
ICP Brasil
F8841B15AC1641C5AAB68715AC102183

DocuSigned by:
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 21/08/2020 | 15:37:04 PDT
ICP Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório

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 correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			**9**

* 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		2,76%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

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.

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

“Avaliador(es)” diz respeito aos 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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

- 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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

- 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.
- Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08;
- Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM. 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;
- Destinatário do laudo de avaliação: é o contratante FII BTG Pactual Corporate Office Fund. Este laudo de avaliação destina-se única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

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;
- Rodrigo da Silva e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- 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.

DocuSigned by:
Erick Hurpia
EB3F03A6D64A4B0...

Erick Hurpia dos Santos
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Larissa Duarte
55D9C8EC3F6F4B8...

Larissa Duarte
Consultora - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Rodrigo Silva
Assinado por: RODRIGO DA SILVA:22779478810
CPF: 22779478810
Data/Hora da Assinatura: 21/08/2020 | 15:36:52 PDT
ICP Brasil
F5841B15AC1641C5AAB68715AC102183

Rodrigo da Silva
Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Mauricio Itagyba
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 21/08/2020 | 15:37:03 PDT
ICP Brasil
92C581AD1473408AB074BFF9B525BF06

P/ Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Matrículas

Foram fornecidas todas as matrículas dos conjuntos da Diamond Tower sob diversos registros imobiliários.

Segue a matrícula de uma unidade como exemplo

IPTU

Foram fornecidos todos os espelhos dos IPTUS dos conjuntos da Diamond Tower sob diversas inscrições imobiliárias.

Segue o IPTU de um conjunto como exemplo.

Contratos de Locação

Foram fornecidos os seguintes documentos referentes a cada inquilino da Diamond Tower:

- Baxter: Contrato de locação; 1°, 2° e 3° aditivos ; Distrato de locação;
- Loccitane do Brasil: Contrato de locação;
- Cognizant: Contrato de locação; 1° aditivo;
- Zoetis: Contrato de Locação; 1° e 2° aditivos;
- Oracle: Contrato de Locação; Instrumento de Cessão e Aditivo;
- Cargill: Contrato de locação; 1° aditivo, Cessão de vagas; Contrato Aporte;
- Unisys: Contrato de locação; Aditivo;
- Commerzbank: Contrato de Locação; 1°, 2° e 3° aditivo; 1° e 2° cessão do contrato;
- Samsung: Contrato de Locação; Distrato parcial; 1°, 2° 3° e 4° aditivo de locação;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
400.942	01

São Paulo, 02 de outubro de 2013.

IMÓVEL:- UNIDADE AUTÔNOMA ESCRITÓRIO Nº 401 do "Subcondomínio Diamond Tower", localizada no 4º Pavimento do "Edifício Morumbi Diamond Tower (Torre B)", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO MORUMBI CORPORATE TOWERS", situado à Rua Henri Dunant, nº 1.383, Avenida Dr. Chucri Zaidan e Rua Antonio de Oliveira, na Chácara Santo Antonio, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 461,52m² e a área comum de 600,14m², nesta já incluída a área correspondente a 15 vagas indeterminadas na garagem coletiva para a guarda de igual número de veículos, perfazendo a área total de 1.061,66m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0070409 no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 13 na Matrícula nº 375.470 deste Serviço Registral.
Contribuinte nºs 085.553.0045-2, 085.553.0093-2 e 085.553.0101-7 em área maior.

PROPRIETÁRIAS:- MULTIPLAN GREENFIELD II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.912.397/0001-30, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 2, sala 501 (duplex) parte, na proporção de 49,3104%; e MULTIPLAN GREENFIELD IV EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.998.490/0001-00, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 2, sala 501 (duplex) parte, na proporção de 50,6896%.

REGISTROS ANTERIORES:- Rs.3 e 4/Matr. 375.470 deste Serviço Registral, feitos em 07 de dezembro de 2011.

Tarsis Calemi Emmerick
Escrevente Substituto

Av.1/400.942 - REFERÊNCIA
1) Conforme o registro nº 9, feito em 05 de setembro de 2013 na Matrícula nº 375.470, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 07 de agosto de 2013, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, MULTIPLAN GREENFIELD II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e MULTIPLAN GREENFIELD IV EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificadas, alienaram fiduciariamente o imóvel, juntamente com outros, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, para garantia da dívida de R$400.000.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado CONDOMÍNIO MORUMBI CORPORATE TOWERS, pagável por meio de 144 prestações, com juros à taxa nominal mensal de 0,6976% e anual de 8,3712%, e efetiva mensal de 0,6976% e anual de 8,700%;

- Continua no verso -

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:22/05/2020 14:20:45

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

sendo o prazo de construção de 03 meses, com início em 07/08/2013 e término em 15/10/2013, a data de apuração da dívida em 15/10/2013, e a data de vencimento da dívida em 15/07/2025, na forma do título, bem como cedeu fiduciariamente ao credor, em instrumento próprio, todos e quaisquer direitos creditórios de sua titularidade, atuais e futuros, decorrentes dos contratos de locação dos imóveis (direitos creditórios), que será levado pelos devedores a registro no Registro de Títulos e Documentos - RTD competente. Figura como fiadora a MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.816.890/0001-53, com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 2, 5º andar (parte), na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, e ainda, como interveniente construtora a RACIONAL ENGENHARIA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.202.951/0001-56, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco D, 3º andar, Vila Olímpia. Valor de avaliação da garantia para fins de público leilão: R$669.541.683,47; e 2) conforme a averbação nº 10, feita em 05 de setembro de 2013 na Matrícula nº 375.470, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de contaminação e de reabilitação 117/CAAR/2013 de 09 de agosto de 2013, expedido pela CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Departamento de Áreas Contaminadas Sr. Eiton Gloeden, e em consonância com o parecer dos Srs. Juízes Auxiliares da Corregedoria, aprovado pelo Egrégio Corregedor Geral da Justiça, que lhe atribui caráter normativo, publicado no Diário Oficial do Estado em 12/06/2006 (processo CG 167/2005), é feita a presente averbação para constar que, "a teor do Processo CETESB nº 33/01172/09 foi constatado que o imóvel localizado na Rua Henri Dunant, 1383, São Paulo, de propriedade da Multiplan Greenfield Empreendimento Imobiliário Ltda, e registrado nesse Cartório sob matrícula nº 375.470 foi classificado como área contaminada, em junho de 2007, de acordo com o Relatório de Avaliação Preliminar e Investigação Confirmatória, elaborado pela empresa ARCADIS HIDRO AMBIENTE S/A. Atualmente, o imóvel encontra-se reabilitado para uso comercial, não havendo a necessidade do estabelecimento de medidas de controle institucional (restrições ao uso do solo e das águas subterrâneas) e de medidas de controle de engenharia, com base no Parecer Técnico 030/2013/CAAC, do Setor de Reutilização de Áreas Contaminadas. O proprietário do imóvel em questão foi notificado, por via postal, por esta Companhia, acercada averbação que ora se requer".
Data da matrícula:-

Tarsis Calemi Emmerick
Escrevente Substituto

R.2/400.942 - ATRIBUIÇÃO
Por instrumento particular de 16 de setembro de 2013, as proprietárias fizeram a atribuição das unidades que integram o empreendimento denominado

- Continua na ficha 02 -

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:22/05/2020 14:20:45

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

"CONDOMÍNIO MORUMBI CORPORATE TOWERS", passando, a unidade autônoma objeto desta matrícula, a pertencer exclusivamente a MULTIPLAN GREENFIELD IV EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, pelo valor de R$1.858.127,36
Data da matrícula:-

Tarsis Calemi Emmerick
Escrevente Substituto

Av.3/400.942: **CONTRIBUINTE** (Prenotação nº 1.114.684 - 12/05/2015)
Pelo instrumento particular de 17 de setembro de 2014, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que **o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 085.553.0833-1**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel, emitida em 15/06/2015, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.
Data: 19 de junho de 2015

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
DANIELA CALDERARO:25549157845
Hash: 438242462A1511F125EBACF321749E1B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.4/400.942: **LOCAÇÃO** (Prenotação nº 1.114.684 - 12/05/2015)
Pelo instrumento particular de 17 de setembro de 2014, **MULTIPLAN GREENFIELD IV EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, **locou o imóvel**, juntamente com outros, com **cláusula de vigência no caso de sua alienação**, a **ZOETIS INDÚSTRIA DE PRODUTOS VETERINÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 43.588.045/0001-81, com sede na cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Luiz Fernando Rodrigues, nº1.701, Bairro Vila Boa Vista, ao aluguel mensal de R$ 225.610,00, sendo o prazo de locação de 5 anos, com início em 01/10/2014, reajustáveis na forma do título. Registro feito nos termos e para os fins previstos no item 3 do inciso I do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.
Data: 19 de junho de 2015

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
DANIELA CALDERARO:25549157845
Hash: 438242462A1511F125EBACF321749E1B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.5/400.942:- **NOME DE RUA - "EX-OFFICIO"** (Prenotação nº 1.148.810 - 09/05/2016)
Com fundamento no artigo 167, II, nº 13, da Lei Federal nº 6.015/73, é feita a presente averbação a fim de constar que **a Rua Henri Dunant, no trecho onde está localizado**

- Continua no verso -

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:22/05/2020 14:20:45

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

o "Edifício Morumbi Diamond Tower (Torre B)", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO MORUMBI CORPORATE TOWERS, denomina-se atualmente Avenida Dr. Chucri Zaidan, conforme prova o Decreto Municipal nº 56.374 de 26 de agosto de 2015.
Data: 11 de maio de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: D99CECAFD06605193A273B43664F555D
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.6/400.942: **NÚMERO DO PRÉDIO** (Prenotação nº 1.153.972 - 29/06/2016)
Pelo requerimento de 15 de junho de 2016, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que **o empreendimento do qual o imóvel desta matrícula é parte integrante passou a ser lançado pelo nº 1.240 da Avenida Doutor Chucri Zaidan**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel, emitida em 23/05/2016, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo, e publicação feita no Diário Oficial da Cidade de São Paulo em 12/04/2016.
Data: 26 de julho de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CARLOS MARQUES VIEIRA:17118459810
Hash: 45E0F067699A978C768999E7BBDF7B40
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.7/400.942: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.288.248 - 22/11/2019)
Pelo instrumento particular de 16 de outubro de 2019, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, de um lado o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, na qualidade de credor, de outro lado **MULTIPLAN GREENFIELD II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** e **MULTIPLAN GREENFIELD IV EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, na qualidade de devedoras, e ainda **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, na qualidade de fiadora, todos já qualificados, **editaram** o instrumento particular registrado sob o nº 9, na matrícula nº 375.470, mencionado na averbação nº 1 desta, para alterar as seguintes condições do contrato: **a) - Taxa de Juros: (i)** Mensais Pós Fixados: taxa efetiva 0,8500% + Taxa do CDI de 100%; **(ii)** Taxa Efetiva: 0,8500% ao ano, equivalente a 0,0706% ao mês, calculados de forma exponencial "*pro rata temporis*" (capitalizados), com base em um ano de 252 dias úteis; **b) - Forma de Pagamento do Financiamento: (i)** Valor Total da Dívida (saldo devedor atualizado): R$257.194.219,18; **(ii)** Juros: (a) Mensais Pós Fixados: taxa efetiva 0,8500% + Taxa do CDI de 100%; (b) Taxa Efetiva: 0,8500% ao ano, equivalente a 0,0706% ao mês, calculados de forma exponencial "*pro rata temporis*" (capitalizados), com base em um ano de 252 dias úteis; **(iii)** Prazo de Amortização Remanescente: 69 meses; **(iv)** Sistema de Amortização: Tabela Price; **c) - Condição Específica:** Amortização e

Continua na ficha 03

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:22/05/2020 14:20:45

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Liquidação Antecipada do Contrato; estabeleceram as partes que, a partir da data do aditamento, o valor dos juros a ser pago pelo CLIENTE corresponderá ao resultado da aplicação do percentual da Taxa de Juros Pós Fixada indicada na letra "a" acima, sobre o saldo devedor, equivalente a Taxa Efetiva, indicada e calculada na forma e sobre a base anual indicada no item **a) "(ii)"** acima, acrescida da Taxa CDI (taxa média diária para captações no mercado interfinanceiro brasileiro para operações extragrupo, denominado DI-Over, divulgada diariamente pela CETIP - Câmara de Custódia e Liquidação, calculado de forma exponencial e cumulativa "pro rata temporis" (capitalizados), com base em um ano de 252 dias úteis; o pagamento do saldo devedor será realizado por meio de prestações mensais que serão calculadas conforme sistema de amortização, taxa de juros estipuladas no item b) acima, observada, se for o caso, demais condições previstas no Aditivo e no Contrato. Os pagamentos dos encargos mensais e demais obrigações financeiras, previstas no Contrato e no Aditivo, serão efetuados, pelo CLIENTE, por meio de débito na sua conta corrente indicada no Contrato, junto ao SANTANDER, e, neste ato, ratifica sua autorização ao SANTANDER para efetuar os respectivos débitos até a liquidação das obrigações do Contrato. Caso o saldo da conta corrente, prevista no Contrato, seja insuficiente para quitar as obrigações decorrentes do Contrato e do Aditivo, o CLIENTE autoriza que o SANTANDER utilize valores de outras contas de sua titularidade, ou recursos provenientes de aplicações ou disponibilidades financeiras existentes junto ao SANTANDER, podendo para tanto, efetuar débitos e resgastes, se for o caso, para efetuar os pagamentos previstos no Contrato e no Aditivo. Caso os pagamento mensais não sejam realizados pelo CLIENTE, na forma das cláusulas anteriores, o FIADOR, na condição de devedor solidário, desde já, autoriza o SANTANDER a utilizar os valores depositados em contas de sua titularidade ou utilizar recursos provenientes de aplicações ou disponibilidades financeiras existentes junto ao SANTANDER, podendo, para tanto realizar débitos e resgates, se for o caso, para efetuar os pagamentos devidos pelo CLIENTE decorrentes do Financiamento. O CLIENTE e o FIADOR estão cientes que o SANTANDER não será responsável por eventuais perdas financeiras ocorridos em razão do resgate antecipado de aplicações ou disponibilidades financeiras, na forma das cláusulas anteriores. As Partes, ratificam que o CLIENTE poderá amortizar extraordinariamente ou liquidar o saldo devedor do Contrato, e estabelecem, de comum acordo, que será devido ao SANTANDER o respectivo pagamento nas seguintes condições: **(I) Amortização Extraordinária**: valor oferecido para amortizar o saldo devedor acrescido do valor resultante da aplicação dos seguintes índices: a) 2,0% para amortizações extraordinárias realizadas desta data até final do exercício encerrado em 31/12/2021, b) 1,0% para amortizações extraordinárias realizadas de 01/01/2022 até final do exercício encerrado em 31/12/2022, c) 0,5% para amortizações extraordinárias realizadas de 01/01/2023 até final do exercício encerrado em 31/12/2023, d) isento para amortizações extraordinárias realizadas após 01/01/2024 até a data de liquidação do Financiamento; **(ii) Liquidação Antecipada**: saldo devedor do Contrato acrescido do valor resultante da aplicação dos seguintes índices: a) 2,0% para liquidação antecipada realizada desta

Continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:22/05/2020 14:20:45

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

data até o final do exercício encerrado em 31/12/2021, b) 1,0% para liquidação antecipada realizada de 01/01/2022 até final do exercício encerrado em 31/12/2022, c) 0,5% para liquidação antecipada realizada de 01/01/2023 até final do exercício encerrado em 31/12/2023, d) isento para liquidação antecipada realizada após 01/01/2024 até a data de vencimento do Contrato. O CLIENTE, o FIADOR e o CONSTRUTOR estão cientes que as garantias constituídas nos termos do Aditivo e as previstas no Contrato de Financiamento, desde que no alteradas neste instrumento, respondem por todas obrigações do CLIENTE decorrentes do Contrato de Financiamento, e em caso de serem exercidas pelo SANTANDER, não há entre as garantias qualquer grau de ordem ou preferência para serem exercidas, ficando a critério do SANTANDER exercer e executar as garantias no tempo, modo ou condições que permitam a satisfação do seu crédito, ficando ratificados todos os demais itens, cláusulas e condições do contrato que não foram expressamente alteradas.

Data: 11 de dezembro de 2019

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807
Hash: 35C880F0BAAC36A637237F3C92341AC0
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

VIA DIGITAL
NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:22/05/2020 14:20:45

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
085.667.0115-1	2020	01	01/01/2020

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CHUCRI ZAIDAN, 1240 - CJ 401
VILA SAO FRANCISCO DIAMOND TOWER CEP 04711-130
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CHUCRI ZAIDAN, 1240 - CJ 401
VILA SAO FRANCISCO DIAMOND TOWER CEP 04711-130

Contribuinte(s):
CNPJ 07.816.890/0001-53 MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	13.404
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	13.404
Testada (m):	280,35

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	1.062
Área ocupada pela construção (m²):	11.500
Ano da construção corrigido:	2013
Padrão da construção:	4-E
Uso: comercial	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES						BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUÍDA 1.062	X	CONSTRUÇÃO 4.249,00	X	OBSOLESC 0,9500					=	CONSTRUÇÃO 4.286.817,00	X	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 13.404	X	TERRENO 4.233,00	X	PROFUND 0,9225	X TIPO TERR 1,0000	X CONDOMIN 1,7800	X FRAÇÃO IDEAL 0,0070		=	TERR INCORPORADO 652.180,00	X	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	X TIPO TERR	X CONDOMIN	X FRAÇÃO IDEAL		=	TERR NÃO INCORPORADO	X	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO		ALÍQUOTA		DESCONTO/ACRÉSCIMO		IMPOSTO CALCULADO		FAT ESPEC		DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS		IMPOSTO A PAGAR	
4.938.997,00	X	0,015	+	15.255,99	=	89.340,94	X	1,000000	+	-0,04	=	89.340,90	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)		ALÍQUOTA		DESCONTO/ACRÉSCIMO		IMPOSTO CALCULADO		FAT ESPEC		DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS		IMPOSTO A PAGAR	
	X		+		=		X		+		=	0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
89.340,90	-	0,00	+	0,00	=	89.340,90	14/02/2020

Data de Emissão: 07/02/2020
Número do Documento: 1.2020.000429170-5
Solicitante: CONDOMINIO MORUMBI CORPORATE TOWERS (CNPJ 19.328.990/0001-10)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 07/05/2020, em www.prefeitura.sp.gov.br

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

LOCATÁRIA	TORRE	UNIDADE(S)	VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO	TÉRMINO DA VIGÊNCIA	CONTRATO DE LOCAÇÃO	OUTROS
Baxter 17/10/2013	DIAMOND TOWER	1201 a 1204	10 (dez) anos, com início em 01 de novembro de 2013	01 de novembro de 2023	Ok	1º Aditivo (01/11/2013); 2º Adit. Revisional (18/05/2016); 3º Adit. Revisional (01/08/2019)
Cargill 11/05/2015	DIAMOND TOWER	601 a 904	10 (dez) anos, com início em 1º de maio de 2015	30 de abril de 2025	Ok	1º Aditivo - Revisional (01/06/2018)
Cognizant 19/08/2016	DIAMOND TOWER	1501 a 1504	5 (cinco) anos, com início em 01 de outubro de 2016	01 de outubro de 2021	Ok	1º Aditivo assinado em 05 de maio de 2020.
Commerzbank 01/06/2014	DIAMOND TOWER	1102 e 1104	de 5 (cinco) anos, com início em 01 de junho de 2014	31 de maio de 2024	Ok	1º Aditamento - Revisional (01/07/2017); 2º Adit. - Prorrogação da Locação (10/12/2018) e Distrato do Contrato de locação.
Dimension data 09/04/2015	DIAMOND TOWER	1101 e 1103	60 (sessenta) meses, com início em 01 de maio de 2015	30 de abril de 2025	Ok	1º Aditamento ao Contrato de Locação (24/06/2016); 2º Adit. - Revisional (01/10/2018);
L'Occitane do Brasil S/A 16/09/2016	DIAMOND TOWER	1401, 1402, 1403 a 1404	5 (cinco) anos, com início em 01 de novembro de 2016	01 de novembro de 2021	Ok	Notificação sobre devolução das unidades.
Oracle 11/05/2015	DIAMOND TOWER	501 , 504	5 (cinco) anos, com início em 15 de maio de 2015.	15 de maio de 2023	OK	1º instrumento de cessão e aditamento (18/03/2020)
Samsung 08/08/2013	DIAMOND TOWER	1301 a 1304 1601 a 1604 1701 a 1704 1801 a 1804 1901 a 1904 2001 a 2004 2101 a 2104	5 (cinco) anos, contados a partir de 10 de agosto de 2013	01 de janeiro de 2024	Ok	1º Adit. - Acrescida Locação, unidades 13º andar (31/10/2013); 2º Adit. - Revisional e Devolução das unidades do 14º e 15º andar (31/05/2016); 3º Adit. - Prorrogação da Locação (26/04/2018); 4º Adit. - Prorrogação Locação (21/11/2018)
Unisys 20/02/2015	DIAMOND TOWER	1001 e 1003	05 (cinco) anos com início em 01 de março de 2015	01 de março de 2025	OK	1º Aditivo + distrato (27/02/2020)
Zoetis (17/09/2014)	DIAMOND TOWER	401 a 404	05 (cinco) anos, com início em 01 de outubro de 2014	01 de outubro de 2024	Ok	1º Adit. - Revisional (13/09/2017); 2º Adit. - Prorrogação (26/07/2019)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

(1) Direitos Creditórios Locatícios

Locatária	Andar	Início	Término	Aluguel Vigente	Data de Pagamento
Zoetis Indústria e Produtos Veterinários Ltda.	4º andar	01/10/2014	01/10/2024	235.865,00	Até 5° dia
Oracle Brazil Global Services Ltda.	5º andar	15/05/2015	14/05/2023	259.725,29	Até 5° dia
Cargill Agrícola S.A.	6º-9º andar	01/05/2015	30/04/2025	925.657,32	Até 5° dia
Unisys Brasil Ltda.	10º andar (unidades 1002 e 1004)	01/03/2015	28/02/2025	123.060,00	Até 5° dia
Commerzbank Brasil S.A. - Banco Múltiplo	11º andar (unidades 1102 e 1104)	01/06/2014	31/05/2024	132.669,28	Até 5° dia
Ntt Brasil Comércio E Serviços De Tecnologia Ltda.	11º andar (unidades 1101 e 1103)	01/05/2015	30/04/2025	126.875,73	Até 5° dia
Baxter Hospitalar Ltda.	12º andar	01/11/2013	Previsão de entrega até 31/07/2020	194.845,00	Até 5° dia
Samsung Eletrônica da Amazônia Ltda.	13º-21º andar	10/08/2013	01/01/2024	1.393.027,43	Até 10° dia
L'Occitane do Brasil S.A.	14º andar	01/11/2016	31/10/2020	231.855,99	Até 5° dia

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

Cognizant Serviços de Tecnologia e Software do Brasil Ltda.	15° andar	01/10/2016	30/09/2021	225.669,85	Até 5° dia

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 1ACDED63-ADAA-429A-9CF8-27F5A1B95418

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).

VIA DIGITAL