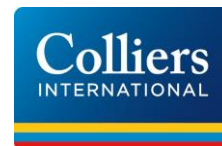


Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Avaliação de Galpão Logístico

Laudo de avaliação

Nº 8.714-3/20

Preparado para: BTG Pactual Logística Fundo de
Investimento Imobiliário

Referência: Rodovia Marechal Rondon (SP-300), km 536, -
Bairro Jardim do Trevo - Araçatuba - SP

Agosto de 2020

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

25 de setembro de 2020

BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Re-emissão do laudo de avaliação de galpão logístico, localizada em Araçatuba –SP.

Endereço: Rodovia Marechal Rondon (SP-300), km 536, - Bairro Jardim do Trevo - Araçatuba – SP.

De acordo com a proposta nº 7.368/20, assinada na data de 13 de julho de 2020, a *Colliers* realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu *fair value* para venda, para balizar aquisição. Em caráter de exceção não foi possível realizar as vistorias das propriedades devido ao advento relacionado à pandemia do Corona Vírus (COVID-19)

Esta é a versão simplificada do laudo 8.714/20 que mantém as mesmas condições da versão completa. Nesta versão por solicitação do cliente, foram removidas as informações do contrato vigente e documentos do imóvel, os dados e documentos estarão disponíveis para consulta, desde que expressamente autorizado pelo cliente.

Com base nas análises realizadas, a *Colliers* apresenta suas conclusões consubstanciadas neste laudo de avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a *Colliers* está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:


71CB23E54DAA435
Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Diretor | Responsável Técnico

CIVAS



Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
4.3 ZONEAMENTO.....	9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	10
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	10
5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO.....	11
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	12
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	15
7.2 METODOLOGIA.....	15
7.3 VALOR DE LOCAÇÃO	16
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS	16
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES	16
7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	19
7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO.....	19
7.3.5 VALOR DE LOCAÇÃO.....	19
7.4 FAIR VALUE.....	20
7.4.1 PREMISSAS.....	20
7.4.2 FAIR VALUE.....	22
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	23
9. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	24

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – FLUXO DE CAIXA
- V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- VI – DOCUMENTOS
- VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
- IX – DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Galpão Logístico em Araçatuba – SP

Solicitante	BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário
Finalidade e Uso pretendido	Avaliação para estimativa de <i>fair value</i> para venda, para balizar aquisição
Data de Referência	Agosto de 2020
Data da Vistoria	Não houve vistoria do imóvel
Endereço	Rodovia Marechal Rondon (SP-300), km 536, - Bairro Jardim do Trevo
Município	Araçatuba – SP
Área de Terreno	104.439,09 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Construída	26.956,71 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	Galpão Logístico
Metodologias	Locação: Método Comparativo Direto <i>Fair Value</i>: Método da Capitalização da Renda
Valor de Mercado para Locação	R\$ 430.000,00 /mês (Quatrocentos e trinta mil reais mensais)
<i>Fair Value</i>	R\$ 88.100.000,00 (Oitenta e oito milhões e cem mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido	Locação: Grau II <i>Valor de Mercado para Venda</i>: Grau II
Grau de Precisão Obtido	Locação: Grau III <i>Fair Value</i>: não aplicável

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 7.368/20, assinada na data de 13 de julho de 2020, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rodovia Marechal Rondon (SP-300), km 536, - Bairro Jardim do Trevo - Araçatuba – SP, referente à data-base de Agosto de 2020 para BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do *fair value* do referido imóvel localizado em Araçatuba – SP, para balizar aquisição, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do *fair value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente a balizar decisão de aquisição, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o *fair value* do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

Fair value

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.*¹

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas

¹ Tradução livre para: *Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*¹ – *Red Book*

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS - *Royal Institution of Chartered Surveyors*.

Dentro dessas diretrizes, foi acordado com a Cliente na proposta acima referida, que a vistoria realizada em 2017 foi considerada para avaliação atual do imóvel, assumindo-se que não houve mudança significativa em relação ao ano anterior. As fotografias desta vistoria, que compõem o Anexo I, serviram de base para o memorial de cálculos deste relatório. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS - *Royal Institution of Chartered Surveyors* para esta situação de pandemia.

Para fins de operações externas, a Colliers recomenda a atualização deste relatório com a realização de vistoria.

A Cliente entende, portanto, que quaisquer modificações porventura ocorridas no imóvel ou região, não foram consideradas neste trabalho, e que a avaliação considerou o estado físico da propriedade como idêntico ao apresentado nas fotografias presentes no Anexo I, ficando a Colliers isenta de qualquer responsabilidade.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

A Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes” e também “Condições e termos de contratação”.

A Cliente quando do recebimento do relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à *Colliers*.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia do Contrato de Locação Não Residencial referente ao imóvel avaliado;
- Cópia do IPTU;
- Cópia da Matrícula do imóvel;

Após a análise dos documentos recebidos, foi adotada para esta avaliação a área informada no Contrato de Locação e IPTU.

Documento	Área locável (m ²)	Área de Terreno
Contrato de locação	26.956,71 m ²	
IPTU	26.956,71 m ²	104.439,09 m ²
Matrícula 74.040		104.439,09 m ²

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rodovia Marechal Rondon (SP-300), km 536, - Bairro Jardim do Trevo
Município – Estado:	Araçatuba – SP
Densidade de ocupação:	Baixa
Padrão econômico:	Médio
Categoria de uso predominante:	Comercial e Industrial
Valorização imobiliária:	Estável
Vocação:	Comercial e residencial
Acessibilidade:	Boa

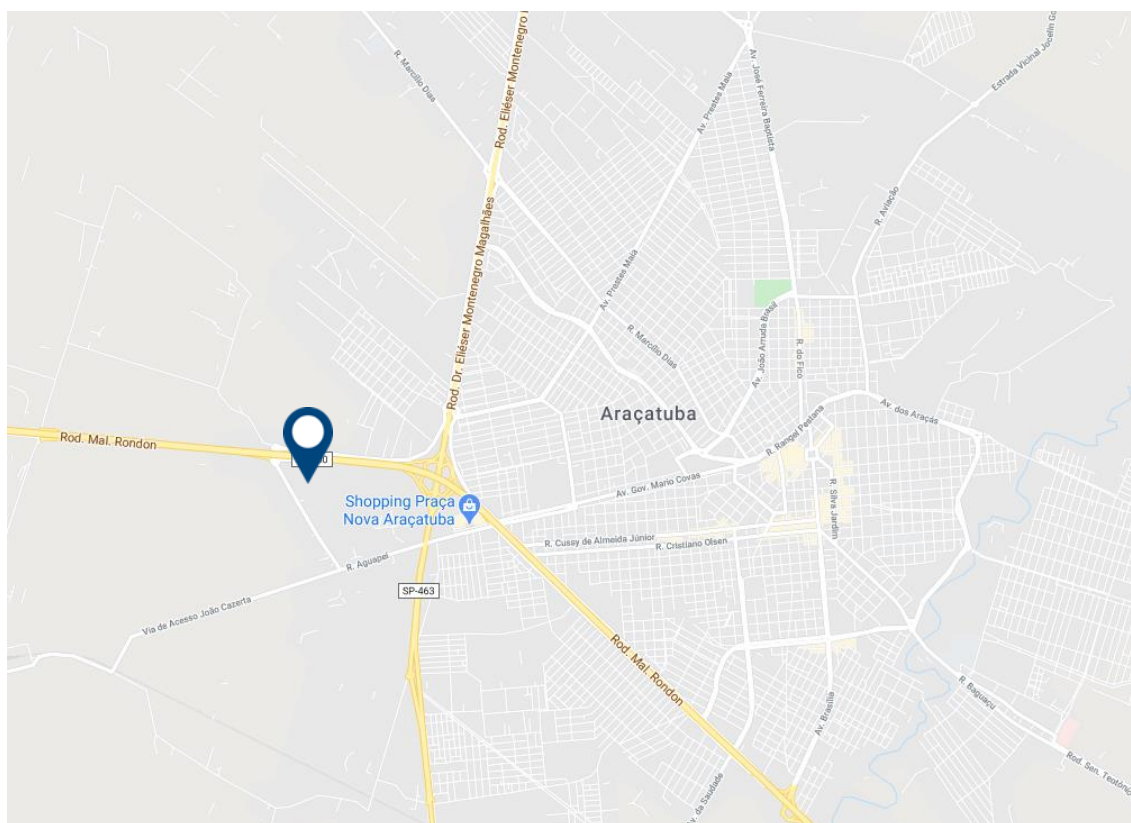


Figura 1 – Mapa de localização do imóvel no município – Fonte: Site Google Maps

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

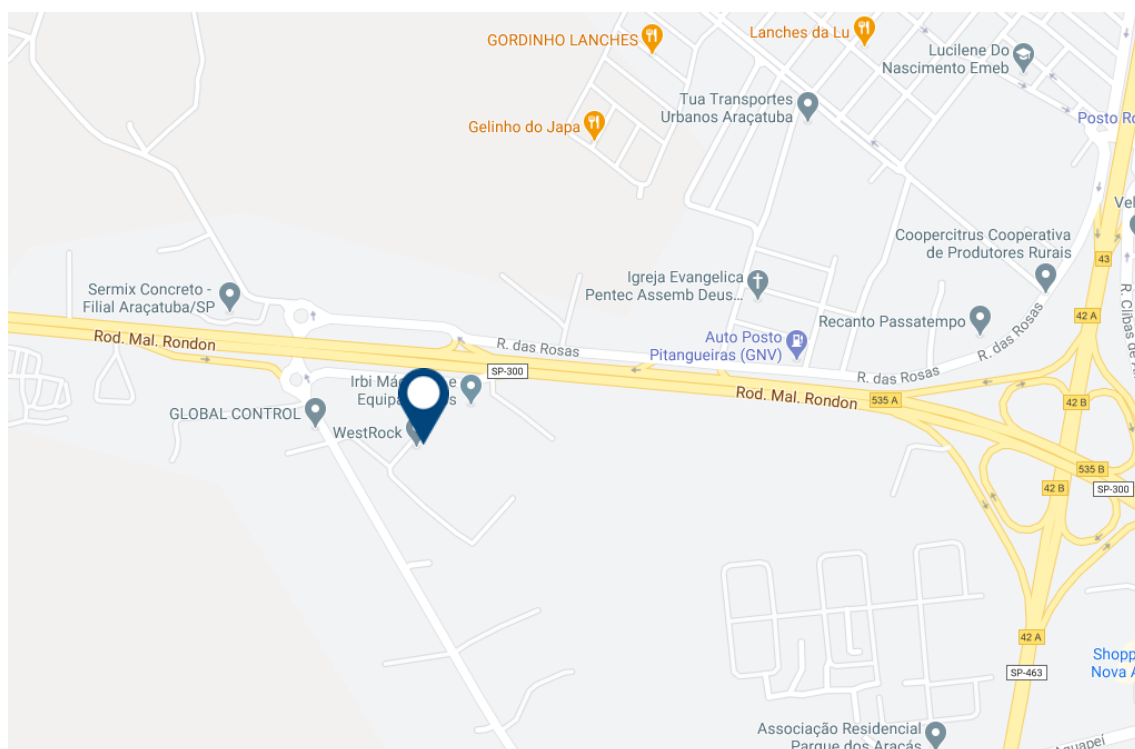


Figura 2 – Mapa de localização do imóvel na região – Fonte: Site Google Maps

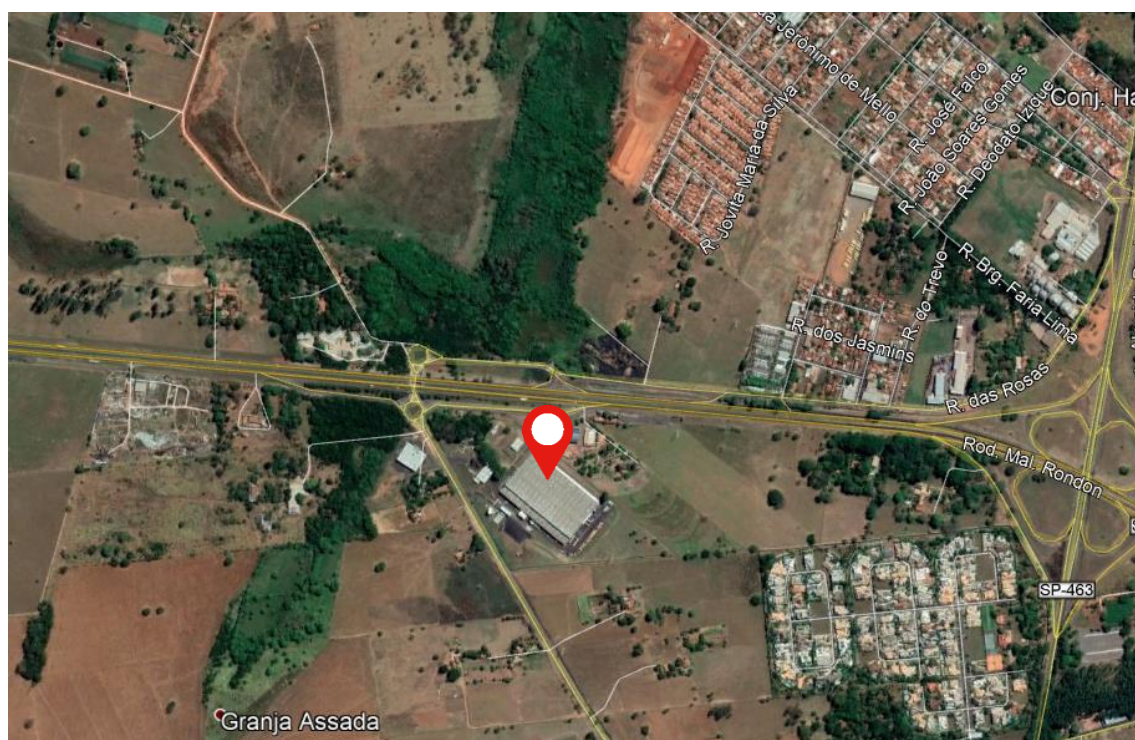


Figura 3 – Vista aérea com localização do imóvel e entorno – Fonte: Google Earth

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado numa região com características predominantemente comerciais e residenciais, no entorno imediato do imóvel há uma boa presença de atividades varejistas e de edifícios comerciais e residenciais.

Há fácil acesso ao imóvel pelas Avenidas Nossa Senhora de Copacabana, Atlântica, Princesa Isabel e pelas Ruas Santa Clara e Figueiredo de Magalhães

O imóvel possui bom acesso, tanto por transporte público, com pontos de ônibus relativamente próximos, quando por veículo individual, pelas importantes vias nas proximidades.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	6,0 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Linhas de ônibus municipais passando pela Via de Acesso João Cazerta
Principais Vias de Acesso:	Rodovia Marechal Rondon, Estrada Municipal Ceagesp e Via de Acesso João Cazerta
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Atividades industriais
Pontos de Destaque:	Rodovia Marechal Rondon

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de Araçatuba, que é regido pela Lei Complementar nº 168 de 6 de outubro de 2006, que institui o plano diretor de desenvolvimento urbano sustentável do município, o imóvel em estudo se encontra em uma Zona de Ocupação Controlada Urbana (Z3), conforme mapa a seguir:

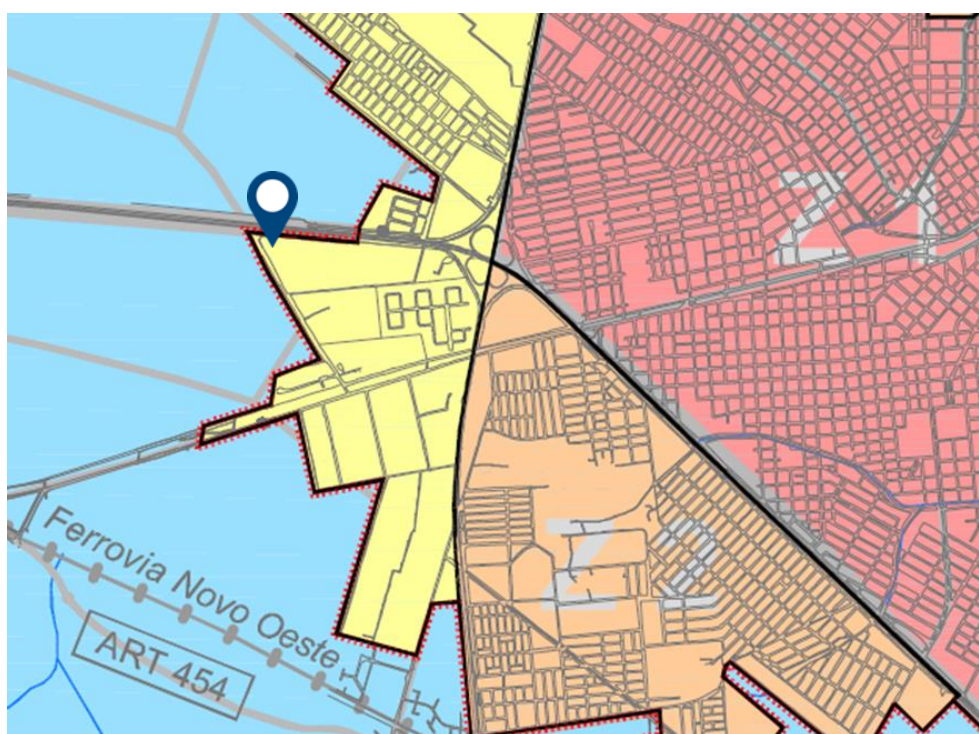


Figura 4 – Mapa de zoneamento – Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro

Para tal, são permitidos os usos comercial, industrial e atividades de apoio ou complementares às residências.

O Setor de Planejamento Urbano da Prefeitura de Araçatuba, o mesmo informou que a cidade não possui Lei de Uso e Ocupação e que, portanto, não existem parâmetros urbanísticos a serem respeitados. Contudo, para que edificações venham a ser aprovadas, foi indicado como base de informações o Código Sanitário do Estado de São Paulo.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frentes:	382,00m para a Estrada Municipal Ceagesp
Configuração:	Irregular
Dimensão:	104.439,09 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rodovia Marechal Rondon e Estrada Municipal Ceagesp
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não
Aproveitamento do Terreno:	O imóvel se encontra em conformidade com a legislação municipal



Figura 5 – Delimitação aproximada do perímetro do terreno – Fonte: Projeção estimada sobre o Google Earth.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel	Galpão Logístico
Estrutura	Concreto armado e metálica
Fachada	Fechamento em alvenaria e telhas metálicas
Piso	Concreto
Paredes	Alvenaria, azulejo e placas de <i>drywall</i>
Idade	8 anos (estimada)
Estado de Conservação	Regular (C)
Docas	8 por galpão
Capacidade do piso	5 t/m ²
Pé direito	12,00 m
Arruamento interno	Concreto asfáltico

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

Após o primeiro ano do novo governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento autêntico, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo traziam perspectivas com otimismo em 2020.

Estas projeções se baseavam no resultado favorável proporcionado pela aprovação da reforma da previdência, apesar de que, de forma isolada, ela não configura garantia de um cenário de prosperidade econômica.

Porém, o dólar chegou a ultrapassar R\$ 5,90 no mês de maio de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, que se intensificou no início do mês de março em virtude da pandemia do Covid-19 que chegou ao país. Atualmente, está na relação de US\$ 1,00 para R\$ 5,20, com previsão de R\$ 5,05 e R\$ 4,80 para 2021 e 2022, respectivamente.

No início do primeiro trimestre, a taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2018, para que o mercado de trabalho atingisse a meta de recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise até meados de 2021. No entanto, após o *lock down* necessário à contenção da epidemia do Covid-19, estes números passaram a ser uma incógnita e não há, até este momento, novas estimativas de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2019 fechou em 4,31% com expectativa de que 2020 seja inferior, tendo a projeção atual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), segundo Relatório Focus do Banco Central, em 1,63%, chegando a 3,00% e 3,50% em 2021 e 2022, respectivamente. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros aos níveis mais baixos da história, chegando 4,25% em dezembro de 2019, a 3,00% em maio de 2020, e agora, a 2,00%, a taxa mais baixa da história ainda com possíveis reduções neste ano. Para os dois próximos anos, as projeções são de 3% no primeiro e de 5% no segundo.

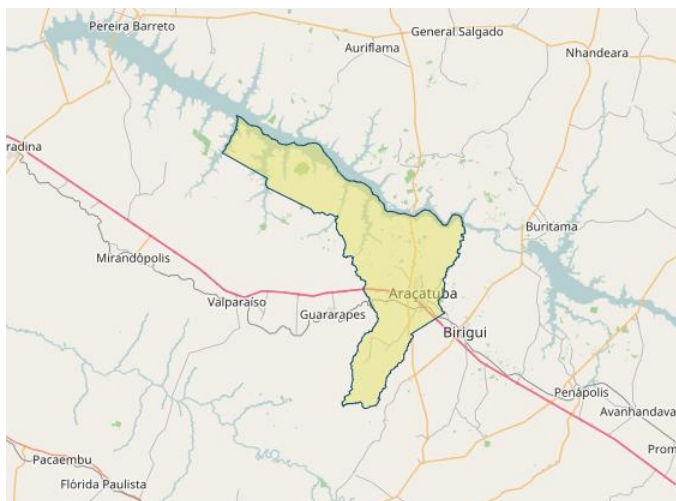
Com referência ao PIB (Produto Interno Bruto), sua previsão de crescimento em dezembro de 2019 foi de 1,17% e a expectativa para 2020 é de -6,50%, menor valor desde o fim da recessão, devido à pandemia, esperando-se 3,50% e 2,50% para 2021 e 2022, respectivamente, ainda de acordo com o último Relatório Focus.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Mercado Imobiliário Local

Araçatuba é um município do interior do estado de São Paulo, próximo à cidade de Birigui, situado a 500 km da capital. A cidade conta com um aeroporto, localizado a 14km do imóvel avaliando. O município é cortado pela Rodovia Marechal Rondon (SP300) que liga a cidade de Itu à divisa do estado de Mato Grosso do Sul, e pela Rodovia Eliezer Montenegro Magalhães (SP463), que liga Araçatuba a Jales.



De acordo com a prefeitura do município, Araçatuba atua intensivamente na atração de novos investimentos e no estímulo empresarial já existente, visando dinamizar a economia local e regional. Entre as estratégias para atração de investimentos, está o Programa de Apoio e Implantação de Plataformas Logísticas e de Transportes que objetiva a elevação da competitividade dos setores produtivos instalados na cidade.

Rota principal do agronegócio do País, o aproveitamento da Hidrovia Tietê-Paraná juntamente com a ferrovia, dutos e rodovias a partir de Araçatuba, tem como intenção garantir a integração e a estruturação da multimodalidade de transporte como fator de eficiência do desenvolvimento local e regional. Os projetos estruturantes estão aparecendo aportando elevados investimentos em centros operacionais de transporte, transbordo, distribuição e armazenagem de cargas, conjugando serviços de apoio e telemática.

A economia de Araçatuba é variada, desde o processamento de leite a máquinas de lavar roupas, passando por extrato de tomate e conservas, móveis planejados, criação e abates de avestruz e medicamentos fitoterápicos, equipamentos hospitalares e fios cirúrgicos, produtos químicos e de instrumentação de alta tecnologia, mas o principal é a agropecuária, sendo a cidade atualmente um pólo do setor sucroalcooleiro, gerando 47% da energia limpa do estado de São Paulo.

A região onde se localiza o imóvel em estudo, esteve à parte do processo de grande expansão do mercado imobiliário industrial recente. Ainda apresenta grandes áreas desocupadas e menor preço médio de locação pedido por seus galpões, que variam de R\$ 7,50/mês a R\$ 20/mês.

Em relação ao imóvel em estudo, foi construído sob medida para o inquilino, o contrato de locação é de longo prazo e com amplas garantias.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Por outro lado, o cenário pandêmico, aliado à quebra momentânea do viés de crescimento da economia (e principalmente dos valores de imóveis) coloca em dúvida toda e qualquer decisão de investimento, por um prazo remanescente – a julgar a proxy asiática – de 8 a 12 meses em que a economia de incógnita.

Vale ressaltar que existe a fuga do capital estrangeiro da economia brasileira, demonstrada pela alta do valor do dólar. Economias estrangeiras (EUA e China) que possuem efeito direto sobre a nossa tiveram resultados negativos importantes, de -4,8% e -6,8% no primeiro trimestre, respectivamente.

Passamos por um momento em que o PIB relativo inferior ao esperado, apesar da quebra do paradigma sobre a política controlada sobre a taxa SELIC, utilizada desde sua criação para a contenção da inflação.

Além disso, existe a incerteza gerada pela subnotificação brasileira de casos de COVID-19 e que isso deve atrasar a percepção do tão comentado “novo normal” na retomada econômica.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Locação:	Baixa
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para Locação:	Média
Prazo de Absorção para Locação:	6 meses
Público-Alvo para Locação:	Centros de Distribuição e Indústrias
Cenário de Liquidez para Venda:	Baixa
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para Venda:	Baixa
Prazo de Absorção para Venda:	18 a 24 meses
Público-Alvo para Venda:	Investidores de grande porte

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com contrato de locação já assinado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o *Valor Justo* do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado ponderado a probabilidade de renovação.

Para o valor de locação foi adotado o valor acordado no contrato de locação.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Coeficiente de Grandeza de Área

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

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

ou,

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

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda ou locação.

O Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7 do Anexo VIII – Tabelas para Avaliação**.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda ou locação de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	26.956,71 m²
Índice de Local:	152,40
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	8
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,937
Cota-parte de construção:	80%
Cota-parte de terreno:	20%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Locação: R\$ 15,85 / m² / mês

7.3.5 VALOR DE LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário de locação pela área construída do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Locação: Valor Unitário de Locação x Área Construída

Valor de Locação: R\$ 15,85 / m² / mês x 26.956,71 m²

Valor de Locação: R\$ 427.272,26 /mês

Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 430.000,00 /mês

(Quatrocentos e trinta mil reais mensais)

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

7.4 FAIR VALUE

A estimativa do *fair value* do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contrato Vigente

Por solicitação do cliente, não foram apresentados os dados dos contratos vigentes, estes dados estão disponíveis para consulta, desde que expressamente autorizado pelo cliente.

- Aluguel – Contrato Hipotético

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- Duração do Contrato: 60 meses
- Valor de Locação: conforme item 7.3.5 Valor de Locação
- Vacância entre Contratos: 6 meses
- Probabilidade de Renovação: 75%
- Crescimento Real: 0,00% no primeiro ano, 1,00% no segundo e 2% a partir do terceiro ano
- Carência: 3 meses+

Nota: A probabilidade de renovação ponderou também o valor de locação do contrato hipotético na proporção do contrato vigente.

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Manutenção/Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 6 meses, considerando probabilidade de renovação de 90%, incidem as seguintes despesas:

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

- IPTU: R\$ 2,50/m²/mês
- Manutenção/Condomínio: R\$ 0,40/m²/mês

- **Comissão de Locação**

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,0 aluguel.

- **Comissão de Venda**

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 1,50% do valor de venda.

- **Gestão de Locação**

Não foi considerada gestão de locação pois foi informado pelo cliente que o próprio fundo imobiliário é responsável pela gestão.

- **Fundo de Reposição de Ativo**

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Não foi considerado um FRA para esta avaliação, pois esta despesa já está prevista nos custos recorrentes do fundo imobiliário onde o imóvel será integralizado.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,25% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 10}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 7,50% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.4.2 FAIR VALUE

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

Fair Value: R\$ 88.100.000,00

(Oitenta e oito milhões e cem mil reais)

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado de Locação: R\$ 430.000,00 /mês

Fair Value: R\$ 88.100.000,00

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o método da capitalização da renda foi o método escolhido para avaliação do seu *fair value*, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 430.000,00 /mês
(Quatrocentos e trinta mil reais mensais)

***Fair Value:* R\$ 88.100.000,00**
(Oitenta e oito milhões e cem mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. **Diagnóstico de Mercado.**

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

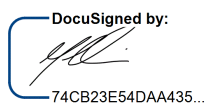
Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 24 (vinte e quatro) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 25 de setembro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:

74CB23E54DAA435...

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

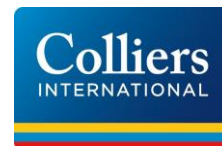
Diretor | Responsável Técnico

CIVAS



Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Anexo I

Relatório fotográfico

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Vista aérea do galpão principal



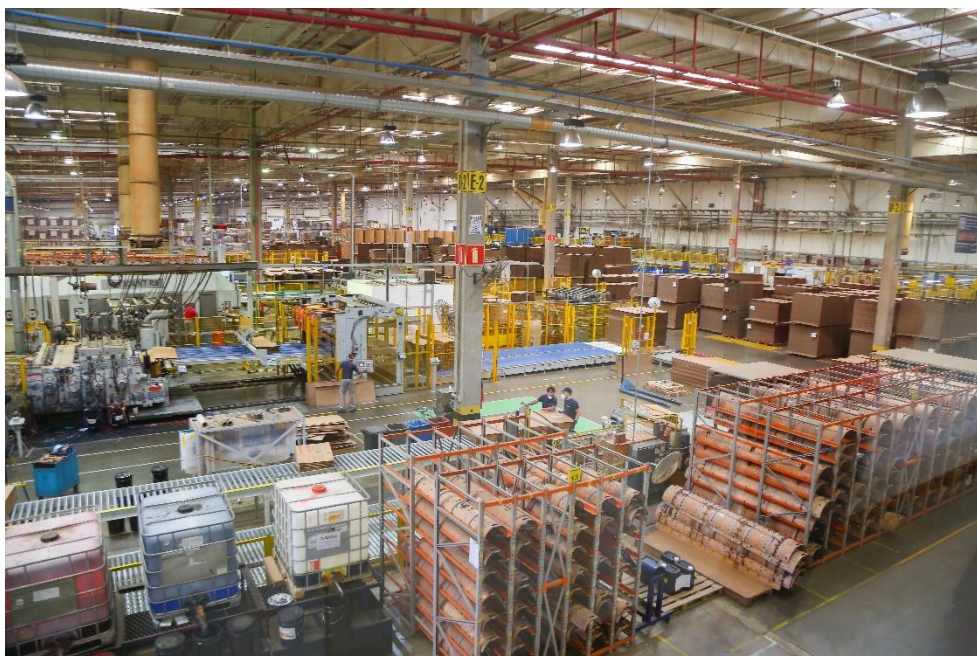
Vista aérea do galpão principal

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



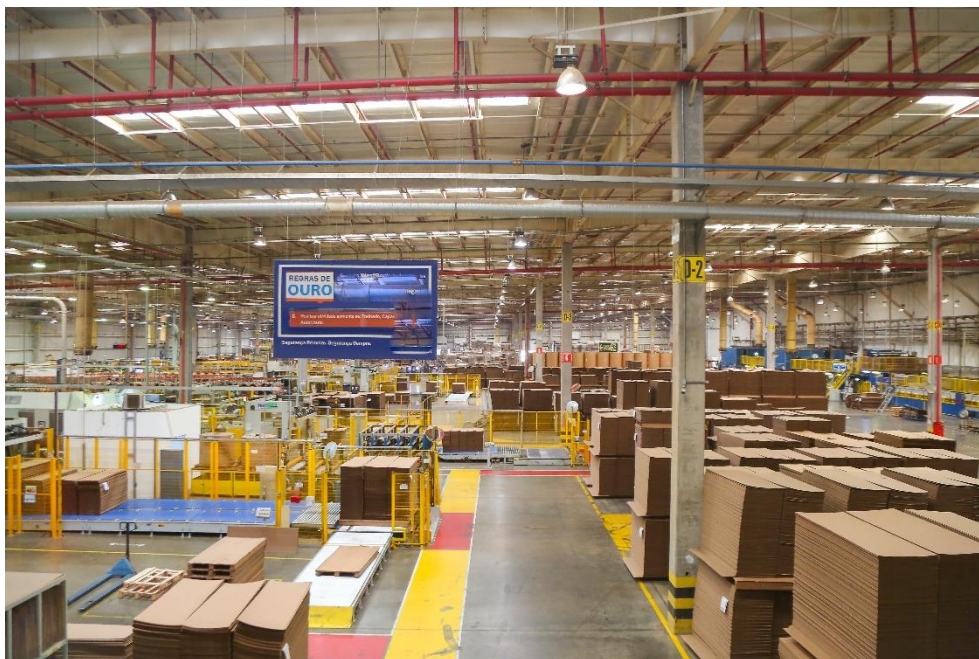
Vista interna do galpão



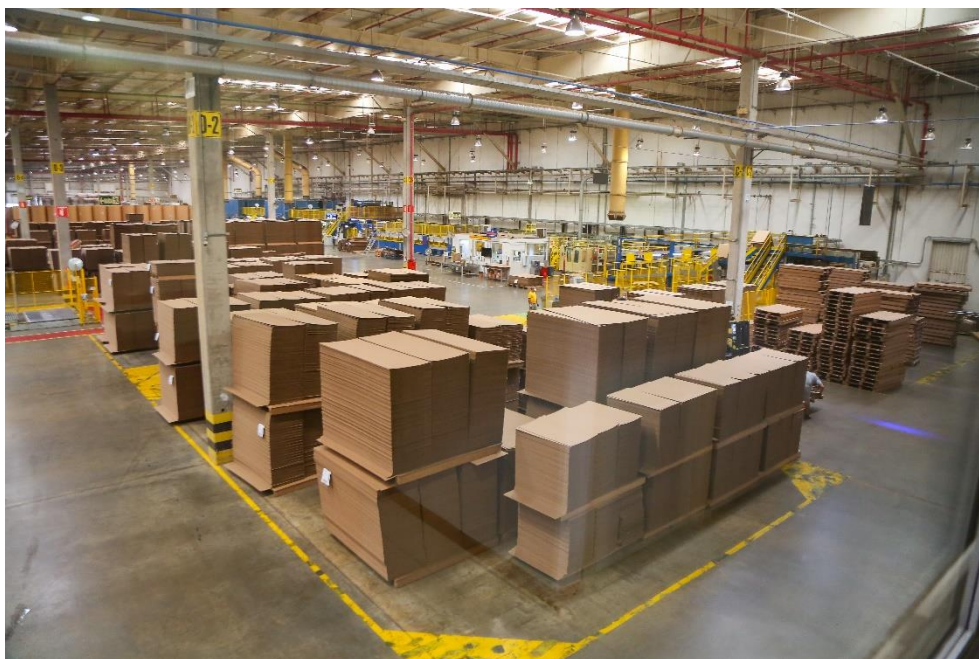
Vista interna do galpão

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



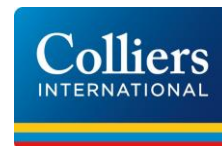
Vista interna do galpão



Vista interna do galpão

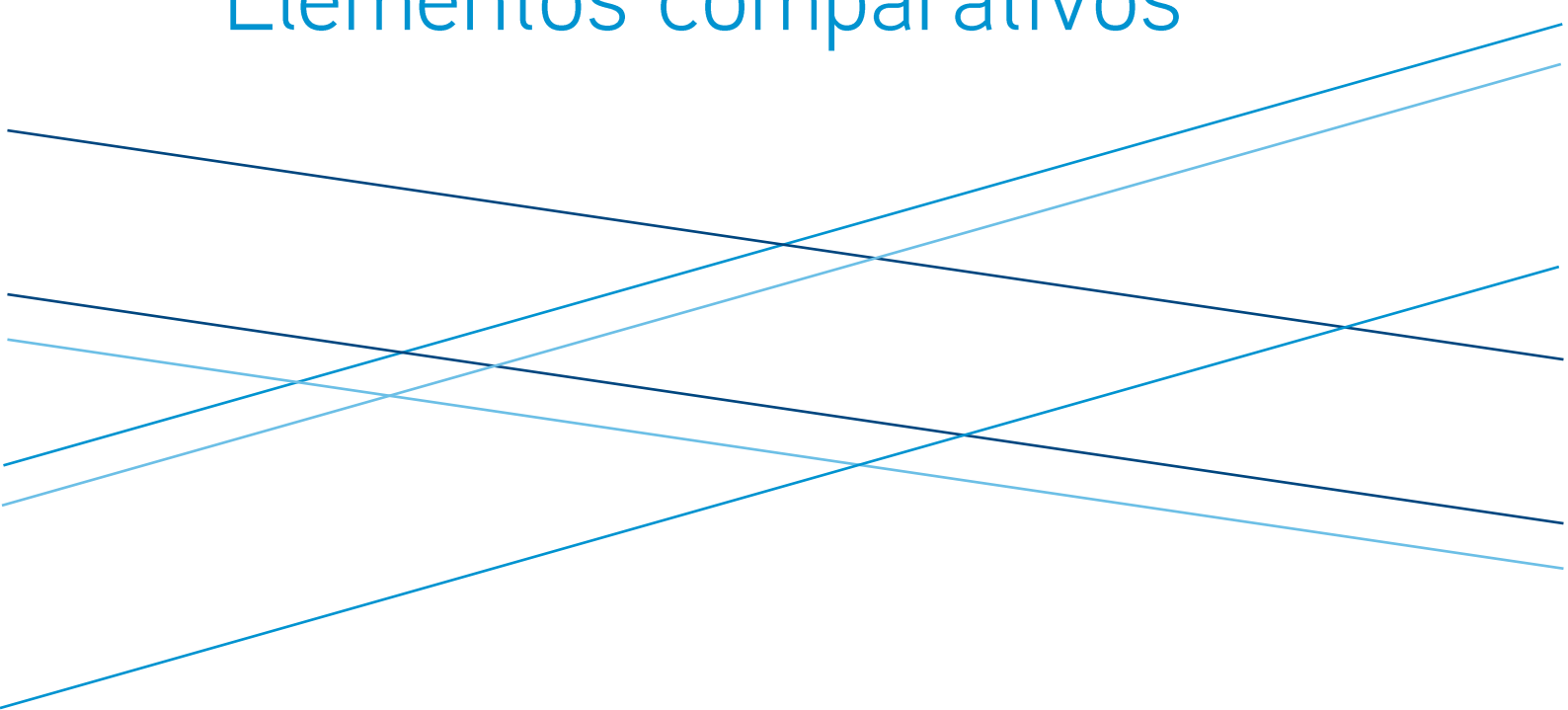
Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Anexo II

Elementos comparativos

A series of abstract, intersecting blue lines of varying thicknesses and colors (ranging from light blue to dark blue) that create a dynamic, geometric pattern across the lower half of the page.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



#	Endereço	Aspectos de Localização	Área Construída	Área Homogeneizada	Vaga(s)	Preço	Oferta/Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Fator Extra 1	Fator Extra 2	Valor Unitário	Fonte de Informação
Objeto 0		N/A	26.956,71 m²	26.956,71 m²	0	N/A	N/A	8	C	0,200	1,326	1,000	1,000	R\$ 15,95/m²	N/A
1	Via de Acesso, João Cazé	Similar	7.300,00 m²	7.300,00 m²	0	R\$ 70.000,00	Oferta	25	D	0,716	0,726	1,000	1,000	R\$ 959/m²	Correta Imóveis - (18) 3607-111
2	Rua José Pedro dos Sani	Pouco Melhor	4.007,00 m²	4.007,00 m²	0	R\$ 30.000,00	Oferta	38	D	0,558	0,726	1,000	1,000	R\$ 749/m²	Correta Imóveis - (18) 3607-112
3	R. Porangaba, 747	Melhor	2.665,00 m²	2.665,00 m²	20	R\$ 30.000,00	Oferta	20	D	0,774	0,726	1,000	1,000	R\$ 1.126/m²	Correta Imóveis - (18) 3607-112
4	Av. Otaviano Perenhu, 61	Similar	980,00 m²	980,00 m²	0	R\$ 20.000,00	Oferta	5	C	0,946	0,960	1,000	1,000	R\$ 20,4/m²	Correta Imóveis - (18) 3607-112
5	R. São Gabriel, 481	Similar	748,00 m²	748,00 m²	0	R\$ 9.000,00	Oferta	40	D	0,524	0,960	1,000	1,000	R\$ 12,03/m²	Correta Imóveis - (18) 3607-112

Laudo de avaliação

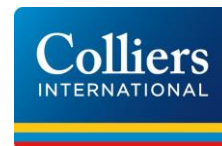
BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Localização aproximada dos comparativos em relação ao avaliando:



Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Anexo III

Tratamento por fatores

A series of intersecting lines in various shades of blue and grey, creating a dynamic, abstract geometric pattern that spans the lower half of the page.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado
1	8,630	1,073	0,849	1,661	1,247	1,830	R\$ 15,79/m ²
2	6,740	0,950	0,788	1,661	1,543	1,942	R\$ 13,09/m ²
3	10,130	0,970	0,749	1,661	1,168	1,548	R\$ 15,68/m ²
4	18,370	1,023	0,661	1,305	0,992	0,981	R\$ 18,02/m ²
5	10,830	0,965	0,639	1,305	1,630	1,539	R\$ 16,67/m ²

A tabela a seguir mostra se cada fator utilizado está realmente homogeneizando a amostra através da variação do Coeficiente de Variação da amostra (CV) calculado pela razão entre o Desvio-padrão e a Média Aritmética.

Cálculo do Valor Unitário Básico

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

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ²):	79,25
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m ² :	15,85
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m ²):	11,10
Limite Superior:	20,61
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ²):	79,25
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m ² :	15,85

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

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

Intervalo de Confiança

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

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

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

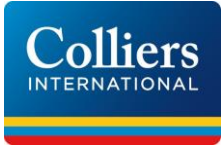
Onde:

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

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (t_c de Student):	1,533
Desvio-padrão (R\$/m ²):	1,81
Limite Inferior (R\$/m ²):	14,61
Limite Superior (R\$/m ²):	17,09



Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

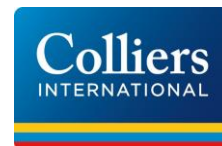
Campo de Arbítrio

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

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m²):	13,09
Limite Superior (R\$/m²):	18,02
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m²):	13,47
Limite Superior (R\$/m²):	18,02

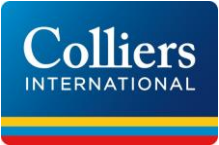
Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Anexo IV

Fluxo de Caixa

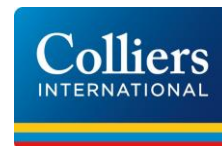


Araçatuba - Westrock - Resumo Anualizado

Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
Receitas Brutas										
Locação	6.707.304	6.707.304	6.707.304	6.707.304	6.707.304	5.849.728	6.585.524	6.585.524	6.585.524	6.585.524
Outras Receitas										
Total de Receitas	6.707.304	6.707.304	6.707.304	6.707.304	6.707.304	5.849.728	6.585.524	6.585.524	6.585.524	6.585.524
Despesas de Operação										
IPTU	0	0	0	0	0	5.565	0	0	0	0
Condomínio	0	0	0	0	0	34.783	0	0	0	0
Gestão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total das Despesas de Operação	0	0	0	0	0	40.348	0	0	0	0
Resultado Operacional Líquido	6.707.304	6.707.304	6.707.304	6.707.304	6.707.304	5.809.380	6.585.524	6.585.524	6.585.524	6.585.524
Comissão de Locação & FRA										
Comissão de Locação	0	0	0	0	0	795.751	0	0	0	0
Fundo de Reposição de Ativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	795.751	0	0	0	0
Perpetuidade										
Valor Residual										90.834.814
Comissão de Venda										1.362.522
Valor de Venda Líquido										89.472.292
Fluxo de Caixa	6.707.304	6.707.304	6.707.304	6.707.304	6.707.304	5.013.629	6.585.524	6.585.524	6.585.524	96.057.816

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Anexo V

Especificação da avaliação

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Método Comparativo

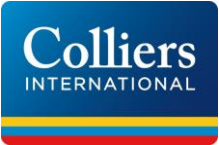
TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALORI				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	X	5		3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a
*a 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						

PONTUAÇÃO

9

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II



Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Grau de Precisão

Método Comparativo

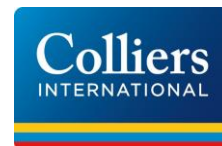
GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m²):	14,61
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m²):	17,09
Amplitude (R\$/m²):	2,48
Média (R\$/m²/mês):	15,85
Amplitude/Média:	16%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Método da Capitalização da Renda

Não aplicável

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

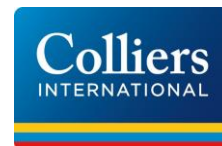


Anexo VI

Documentos

Laudo de avaliação

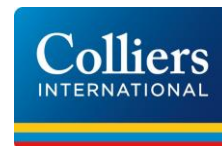
BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Os documentos e informações apresentadas estão disponíveis para consulta, desde que expressamente autorizado pelo cliente.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Anexo VII

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

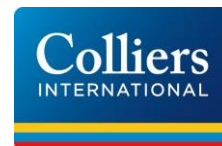
Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Anexo VIII

Tabelas para avaliação

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Média-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

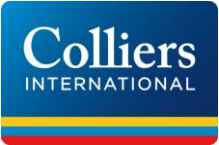
Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-



Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior	Acima de 1,690		

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



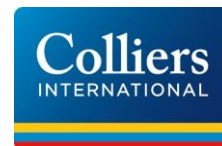
Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3137	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0737	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6721	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Anexo IX

Declaração

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

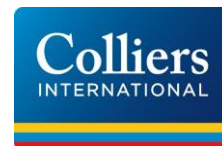
Ref: Avaliação de galpão logístico localizado na Rodovia Marechal Rondon (SP-300), km 536, - Bairro Jardim do Trevo - Araçatuba - SP

A Colliers International do Brasil ("Colliers") declara que:

- Os fatos contidos neste laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo foram desenvolvidas, assim como este laudo foi preparado em conformidade com as normas da *International Valuation Standards*, o Código de Ética e Conduta do *Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Avaliação de Galpão Industrial



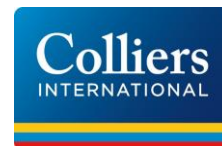
Laudo de avaliação

Nº 8.714-2/20

Preparado para: BTG Pactual Logística Fundo de
Investimento Imobiliário

Referência: Avenida Charles Goodyear, Nº 65 - Santana de
Parnaíba – SP

Agosto de 2020



Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

25 de setembro de 2020

BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de avaliação de galpão industrial, localizada em Santana de Parnaíba –SP.

Endereço: Avenida Charles Goodyear, Nº 65 - Santana de Parnaíba – SP.

De acordo com a proposta nº 7.368/20, assinada na data de 13 de julho de 2020, a *Colliers* vistoriou o imóvel mencionado acima na data de 4 de agosto de 2020 e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu *fair value*. para balizar aquisição.

Esta é a versão simplificada do laudo 8.715/20 que mantém as mesmas condições da versão completa. Nesta versão por solicitação do cliente, foram removidas as informações do contrato vigente e documentos do imóvel, os dados e documentos estarão disponíveis para consulta, desde que expressamente autorizado pelo cliente.

Com base nas análises realizadas, a *Colliers* apresenta suas conclusões consubstanciadas neste laudo de avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a *Colliers* está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:

74CB23E54DAA435...

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Diretor | Responsável Técnico

CIVAS



Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
4.3 ZONEAMENTO.....	9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	10
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	10
5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO.....	11
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	12
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	15
7.2 METODOLOGIA.....	15
7.3 VALOR DE LOCAÇÃO	16
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS	16
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES	16
7.3.3 HOMOGENEIZAÇÃO DE ÁREAS.....	19
7.3.4 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	19
7.3.5 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO.....	19
7.3.6 VALOR DE LOCAÇÃO.....	20
7.4 FAIR VALUE.....	20
7.4.1 PREMISSAS.....	20
7.4.2 FAIR VALUE.....	23
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	24
9. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	25

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – FLUXO DE CAIXA
- V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- VI – DOCUMENTOS
- VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
- IX - DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Galpão Industrial em Santana de Parnaíba – SP

Solicitante	BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário
Finalidade e Uso pretendido	Avaliação para estimativa de valor de mercado para venda, para balizar aquisição
Data de Referência	Julho de 2020
Data da Vistoria	4 de agosto de 2020
Endereço	Avenida Charles Goodyear, Nº 65
Município	Santana de Parnaíba – SP
Área de Terreno	39.893,79 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Construída	18.940,86 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	Galpão Industrial
Metodologias	Locação: Método Comparativo Direto
	<i>Fair Value</i> : Método da Capitalização da Renda
Valor de Mercado para Locação	R\$ 390.000,00 /mês (Trezentos e noventa mil reais mensais)
<i>Fair Value</i>	R\$ 66.900.000,00 (Sessenta e seis milhões e novecentos mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido	Locação: Grau II
	<i>Valor de Mercado para venda</i> : Grau II
Grau de Precisão Obtido	Locação: Grau III
	<i>Valor de Mercado para venda</i> : não aplicável

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 7.368/20, assinada na data de 13 de julho de 2020, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Avenida Charles Goodyear, Nº 65 - Santana de Parnaíba - SP, referente à data-base de Agosto de 2020 para BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do *fair value* do referido imóvel localizado em Santana de Parnaíba - SP, para balizar aquisição, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do *fair value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente a balizar decisão de aquisição, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 - *Scope of Work*, 102 - *Implementation* e 103 - *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o *fair value* do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

Fair value

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.*¹

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada,

¹ Tradução livre para: *Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*¹ - *Red Book*

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS - *Royal Institution of Chartered Surveyors*.

A Cliente entende, portanto, que quaisquer modificações porventura ocorridas no imóvel ou região, não foram consideradas neste trabalho, e que a avaliação considerou o estado físico da propriedade como idêntico ao apresentado nas fotografias presentes no Anexo I, ficando a Colliers isenta de qualquer responsabilidade.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

A Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes” e também “Condições e termos de contratação”.

A Cliente quando do recebimento do relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à *Colliers*.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

A *Colliers* recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia do Contrato de Locação Não Residencial referente ao imóvel avaliado;
- Cópia do IPTU;
- Cópia da Matrícula do imóvel;

Após a análise dos documentos recebidos, foi adotada para esta avaliação a área informada no Contrato de Locação e IPTU.

Documento	Área locável (m ²)	
Contrato de locação	18.940,86 m ²	
IPTU	18.940,86 m ²	39.893,79 m ²
Planta	18.940,86 m ²	39.893,79 m ²

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço: Avenida Charles Goodyear, Nº 65

Município – Estado: Santana de Parnaíba – SP

Densidade de ocupação: Baixa

Padrão econômico: Médio

Categoria de uso predominante: Residencial e Industrial

Valorização imobiliária: Estável

Vocação: Comercial e residencial

Acessibilidade: Boa

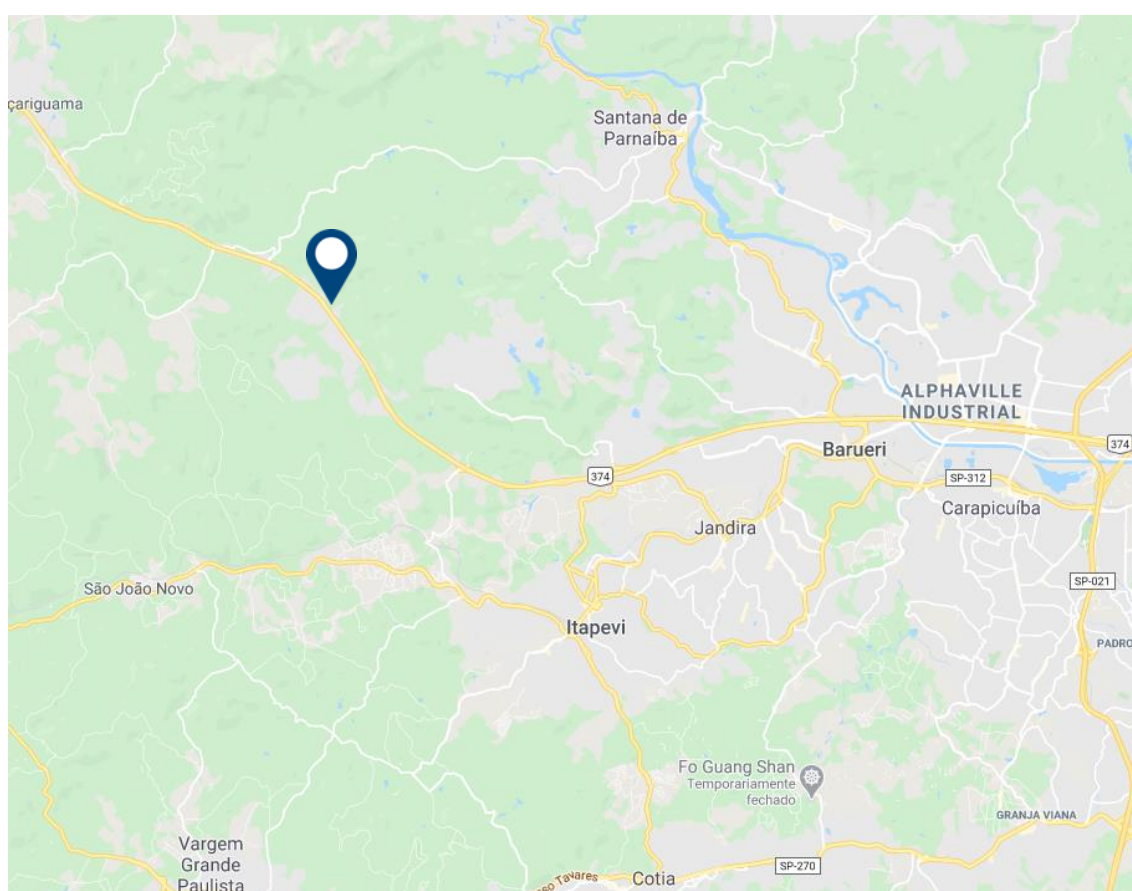


Figura 1 – Mapa de localização do imóvel no município – Fonte: Site Google Maps

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

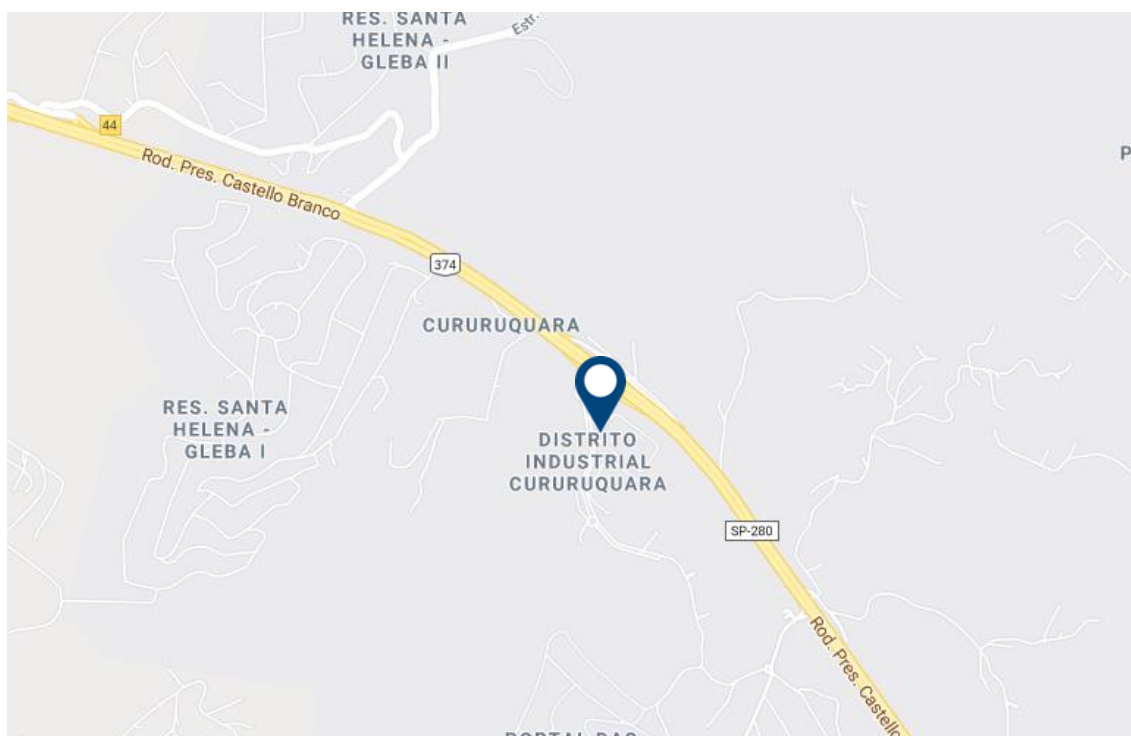


Figura 2 – Mapa de localização do imóvel na região – Fonte: Site Google Maps

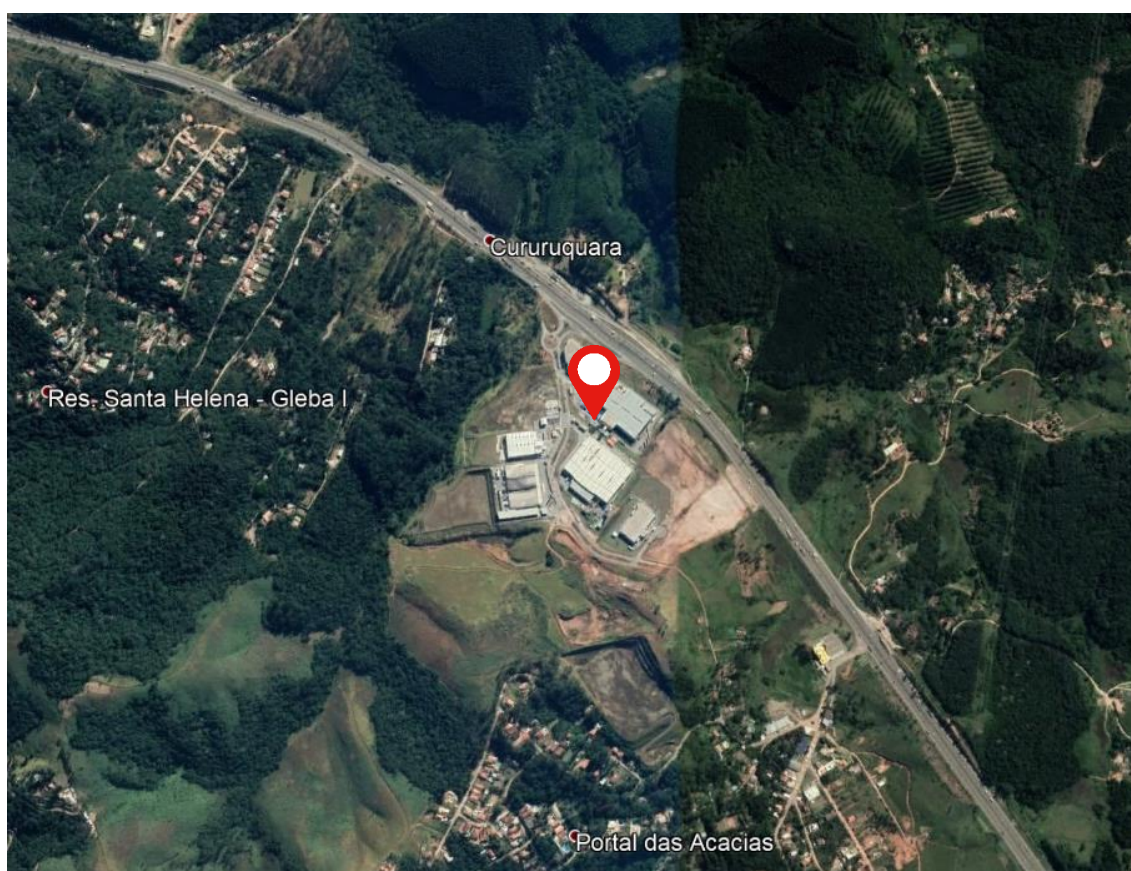


Figura 3 – Vista aérea com localização do imóvel e entorno – Fonte: Google Earth

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado numa região com características predominantemente industriais no seu entorno imediato e residenciais nas proximidades.

Há fácil acesso ao imóvel pela Rodovia Castello Branco.

O imóvel possui bom acesso, porém não possui cobertura do transporte público local.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	18 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Não possui
Principais Vias de Acesso:	Rodovia Castello Branco
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Atividades industriais
Pontos de Destaque:	Rodovia Castello Branco

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsicamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de Santana de Parnaíba, que é regido pela Lei Complementar Nº 2.462 de 12 de setembro de 2003, que institui o plano diretor de desenvolvimento urbano sustentável do município, o imóvel em estudo se encontra em uma Zona de Uso Predominantemente Industrial – Tipo 2 (ZUPI-2), conforme mapa a seguir:

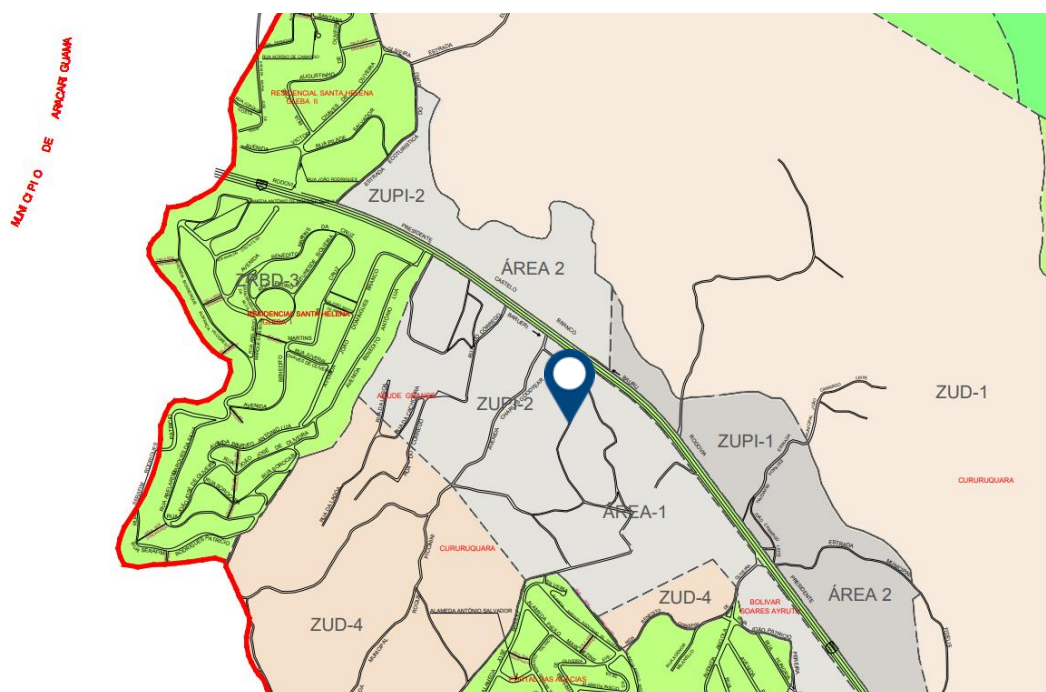


Figura 4 – Mapa de zoneamento – Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro

Para tal, são permitidos os usos comercial, industrial e atividades de apoio ou complementares às residências.

São os seguintes parâmetros urbanísticos para essa zona:

- Índices de Aproveitamento
 - o Básico = 1,00 vez a área do terreno
 - o Máximo = 1,00 vez a área do terreno
- Gabarito de Altura = 16 metros
- Taxa de Ocupação = 0,70 vezes a área do terreno

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frentes:	370,88m para a Avenida Charles Goodyear
Configuração:	Irregular
Dimensão:	39.893,79 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Avenida Charles Goodyear, Rodovia Castello Branco
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não
Aproveitamento do Terreno:	O imóvel se encontra em conformidade com a legislação municipal



Figura 5 – Delimitação aproximada do perímetro do terreno – Fonte: Projeção estimada sobre o Google Earth.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel	Galpão Logístico
Estrutura	Concreto armado e metálica
Fachada	Fechamento em alvenaria e telhas metálicas
Piso	Concreto
Paredes	Alvenaria, azulejo e placas de <i>drywall</i>
Idade	8 anos (estimada)
Estado de Conservação	Regular (C)
Arruamento interno	Concreto asfáltico

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

Após o primeiro ano do novo governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento autêntico, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo traziam perspectivas com otimismo em 2020.

Estas projeções se baseavam no resultado favorável proporcionado pela aprovação da reforma da previdência, apesar de que, de forma isolada, ela não configura garantia de um cenário de prosperidade econômica.

Porém, o dólar chegou a ultrapassar R\$ 5,90 no mês de maio de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, que se intensificou no início do mês de março em virtude da pandemia do Covid-19 que chegou ao país. Atualmente, está na relação de US\$ 1,00 para R\$ 5,20, com previsão de R\$ 5,05 e R\$ 4,80 para 2021 e 2022, respectivamente.

No início do primeiro trimestre, a taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2018, para que o mercado de trabalho atingisse a meta de recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise até meados de 2021. No entanto, após o *lock down* necessário à contenção da epidemia do Covid-19, estes números passaram a ser uma incógnita e não há, até este momento, novas estimativas de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2019 fechou em 4,31% com expectativa de que 2020 seja inferior, tendo a projeção atual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), segundo Relatório Focus do Banco Central, em 1,63%, chegando a 3,00% e 3,50% em 2021 e 2022, respectivamente. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros aos níveis mais baixos da história, chegando 4,25% em dezembro de 2019, a 3,00% em maio de 2020, e agora, a 2,00%, a taxa mais baixa da história ainda com possíveis reduções neste ano. Para os dois próximos anos, as projeções são de 3% no primeiro e de 5% no segundo.

Com referência ao PIB (Produto Interno Bruto), sua previsão de crescimento em dezembro de 2019 foi de 1,17% e a expectativa para 2020 é de -6,50%, menor valor desde o fim da recessão, devido à pandemia, esperando-se 3,50% e 2,50% para 2021 e 2022, respectivamente, ainda de acordo com o último Relatório Focus.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Mercado Imobiliário Local

Santana do Parnaíba é um município localizado na região Metropolitana de São Paulo distante 43km do centro da capital paulista, 61km do Aeroporto Internacional de Guarulhos e 41km do Aeroporto de Congonhas.

A cidade é cortada pela Rodovia Castello Branco (BR280), pelo trecho oeste do Rodoanel Mario Covas (SP021) e pela Estrada dos Romeiros (SP312) - adaptada ao trânsito de automóveis na década de 1930. Estas ligações de importantes rodovias com a Grande São Paulo foram fundamentais para melhoria do dinamismo econômico do município a partir dos anos 1980.



A economia de Santana do Parnaíba é ligada principalmente ao setor de serviços e comércio. O desenvolvimento industrial da cidade não aconteceu de forma tão marcante quanto em outras cidades vizinhas, mas há algumas indústrias em atividade como: Colormix Especialidades, Cersan Indústria de Laminados Plásticos, Zinquímica Indústria e Comércio, Fapema Usinagem, Boraquímica, Viel Indústria Metalúrgica, entre outras.

Na região onde se localiza o imóvel em estudo o preço médio de locação pedido para galpões, variam de R\$ 12/m²/mês a R\$ 26,50/m².

Em relação ao imóvel em estudo, tem bom estado de conservação e é adequado ao uso logístico. Além disso, o imóvel tem bom acesso e está locado por uma grande empresa.

Por outro lado, o cenário pandêmico, aliado à quebra momentânea do viés de crescimento da economia (e principalmente dos valores de imóveis) coloca em dúvida toda e qualquer decisão de investimento, por um prazo remanescente – a julgar a proxy asiática – de 8 a 12 meses em que a economia é incógnita.

Vale ressaltar que existe a fuga do capital estrangeiro da economia brasileira, demonstrada pela alta do valor do dólar. Economias estrangeiras (EUA e China) que possuem efeito direto sobre a nossa tiveram resultados negativos importantes, de -4,8% e -6,8% no primeiro trimestre, respectivamente.

Passamos por um momento em que o PIB relativo inferior ao esperado, apesar da quebra do paradigma sobre a política controlada sobre a taxa SELIC, utilizada desde sua criação para a contenção da inflação.

Além disso, existe a incerteza gerada pela subnotificação brasileira de casos de COVID-19 e que isso deve atrasar a percepção do tão comentado “novo normal” na retomada econômica.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Locação:	Média-alta
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para Locação:	Média
Prazo de Absorção para Locação:	4 meses
Público-Alvo para Locação:	Centros de Distribuição e Indústrias
Cenário de Liquidez para Venda:	Média
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para Venda:	Baixa
Prazo de Absorção para Venda:	12 a 18 meses
Público-Alvo para Venda:	Investidores de grande porte

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com contrato de locação já assinado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o *Valor Justo* do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para o valor de locação foi adotado o valor acordado no contrato de locação.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Coeficiente de Grandeza de Área

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

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

ou,

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

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda ou locação.

O Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7 do Anexo VIII – Tabelas para Avaliação**.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda ou locação de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

7.3.3 HOMOGENEIZAÇÃO DE ÁREAS

Considerando-se o uso e configuração atual do imóvel, para que se possa obter o valor total de locação fez-se necessária a homogeneização das áreas existentes no edifício através da aplicação de pesos de rentabilidade para cada perfil de área.

A homogeneização foi feita com as áreas de estacionamento identificadas no imóvel. Sendo um bolsão com 27 vagas e outro com 99 vagas. Foi adotado o valor de 25 m² para cada vaga, sendo assim resultando em uma área de 3.150 m² de área de pátio e estacionamento. Para esta área foi definido um peso de 0,2. Portanto é possível afirmar que para a área de Estacionamento/Pátio a área privativa unitária vale 1/5 do valor definido para a área de galpão.

PAVIMENTO	ÁREA PRIVATIVA	PESO	ÁREA HOMOGENEIZADA
Pavimento Térreo	18.942	1	18.941,86
Estacionamento/Pátio	3.150	0,2	630,00
Total			19.571,86

7.3.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída Homogeneizada:	19.571,86 m ²
Índice de Local:	156,86
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	8
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,937
Cota-parte de construção:	80%
Cota-parte de terreno:	20%

7.3.5 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

. Valor Unitário de Locação: R\$ 19,67 / m² / mês

7.3.6 VALOR DE LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário de locação pela área homogeneizada do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Locação: Valor Unitário de Locação x Área Homogeneizada

Valor de Locação: R\$ 19,67 / m² / mês x 19.571,86 m²

Valor de Locação: R\$ 385.050,26 /mês

Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 390.000,00 /mês

(Trezentos e noventa mil reais mensais)

7.4 FAIR VALUE

A estimativa do *fair value* do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contrato Vigente

Por solicitação do cliente, não foram apresentados os dados dos contratos vigentes, estes dados estão disponíveis para consulta, desde que expressamente autorizado pelo cliente.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

- Aluguel – Contrato Hipotético

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- Duração do Contrato: 60 meses
- Valor de Locação: conforme item 7.3.6 Valor de Locação
- Vacância entre Contratos: 4 meses
- Carência: 3 meses
- Probabilidade de Renovação: 90%
- Crescimento Real: 0,00% no primeiro ano, 1,00% no segundo e 2% a partir do terceiro ano

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Manutenção/Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 4 meses, considerando probabilidade de renovação de 90%, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 0,21/m²/mês
- Manutenção/Condomínio: R\$ 2,50/m²/mês

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,0 aluguel.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 1,50% do valor de venda.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

- **Gestão de Locação**

Não foi considerada gestão de locação pois foi informado pelo cliente que o próprio fundo imobiliário é responsável pela gestão.

- **Fundo de Reposição de Ativo**

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Não foi considerado um FRA para esta avaliação, pois esta despesa já está prevista nos custos recorrentes do fundo imobiliário onde o imóvel será integralizado.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,25% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período } 10}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 7,50% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

7.4.2 FAIR VALUE

O *fair value para venda* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

***Fair Value:* R\$ 66.900.000,00**

(Sessenta e seis milhões e novecentos mil reais)

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado de Locação: R\$ 390.000,00 /mês

Fair Value: R\$ 66.900.000,00

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o método da capitalização da renda foi o método escolhido para avaliação do seu *fair value*, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 390.000,00 /mês
(Trezentos e noventa mil reais mensais)

***Fair Value:* R\$ 66.900.000,00**
(Sessenta e seis milhões e novecentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. **Diagnóstico de Mercado.**

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

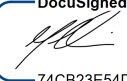
Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 25 (vinte e cinco) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 25 de setembro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:

74CB23E54DAA435...

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

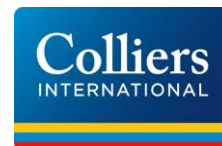
Diretor | Responsável Técnico

CIVAS



Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

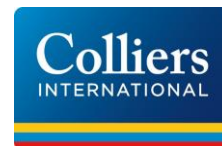


Anexo I

Relatório fotográfico

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



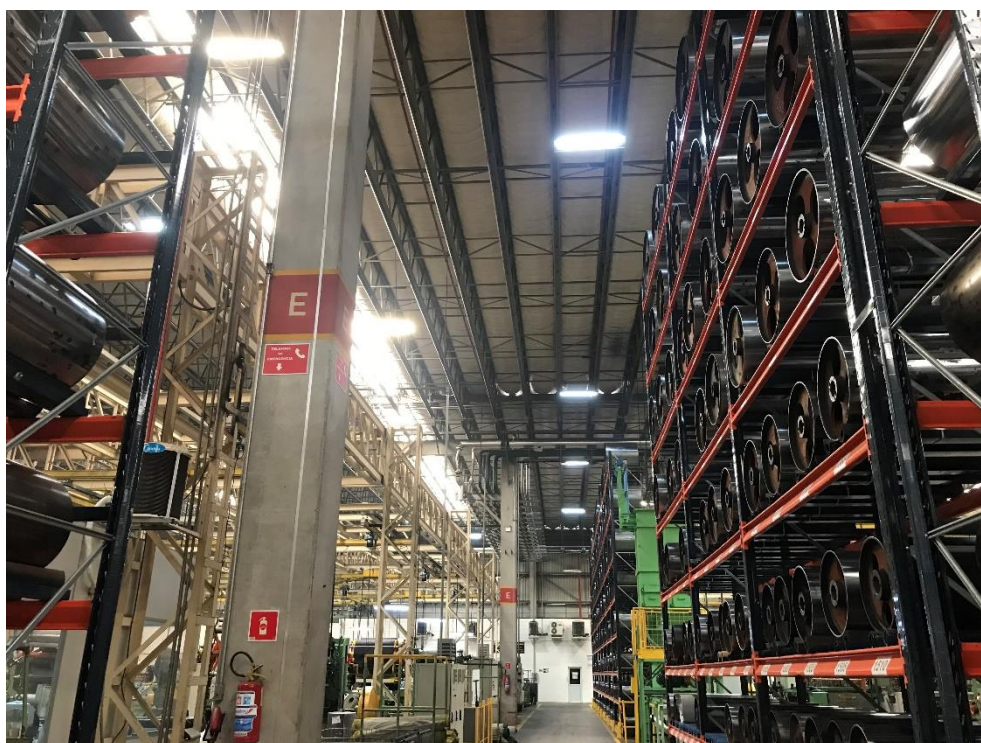
Acesso ao imóvel



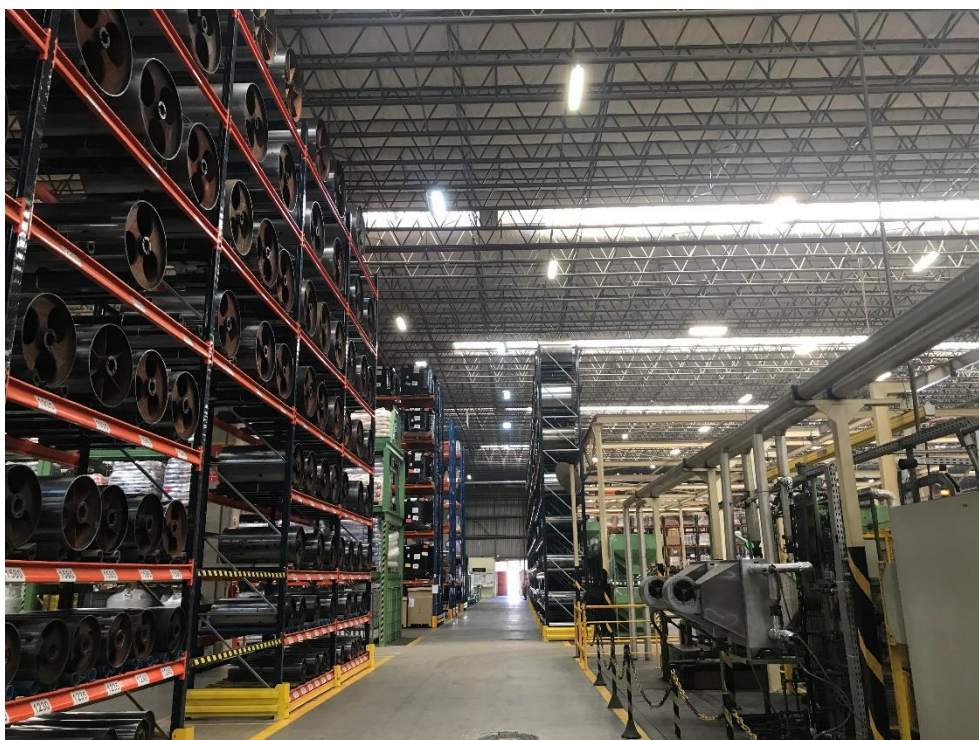
Fachada do imóvel

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



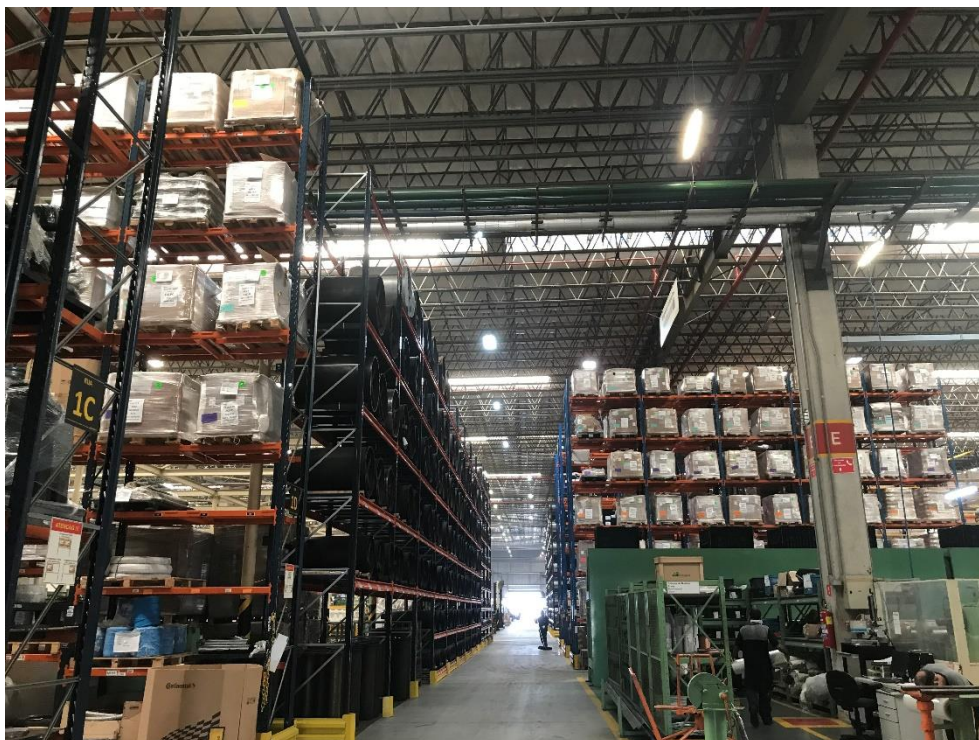
Vista interna do galpão



Vista interna do galpão

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Vista interna do galpão



Área administrativa

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



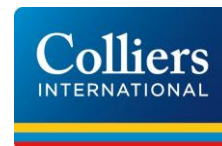
Vestíário



Restaurante

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



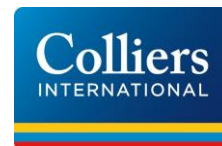
Estacionamento de veículos



Vista geral do imóvel

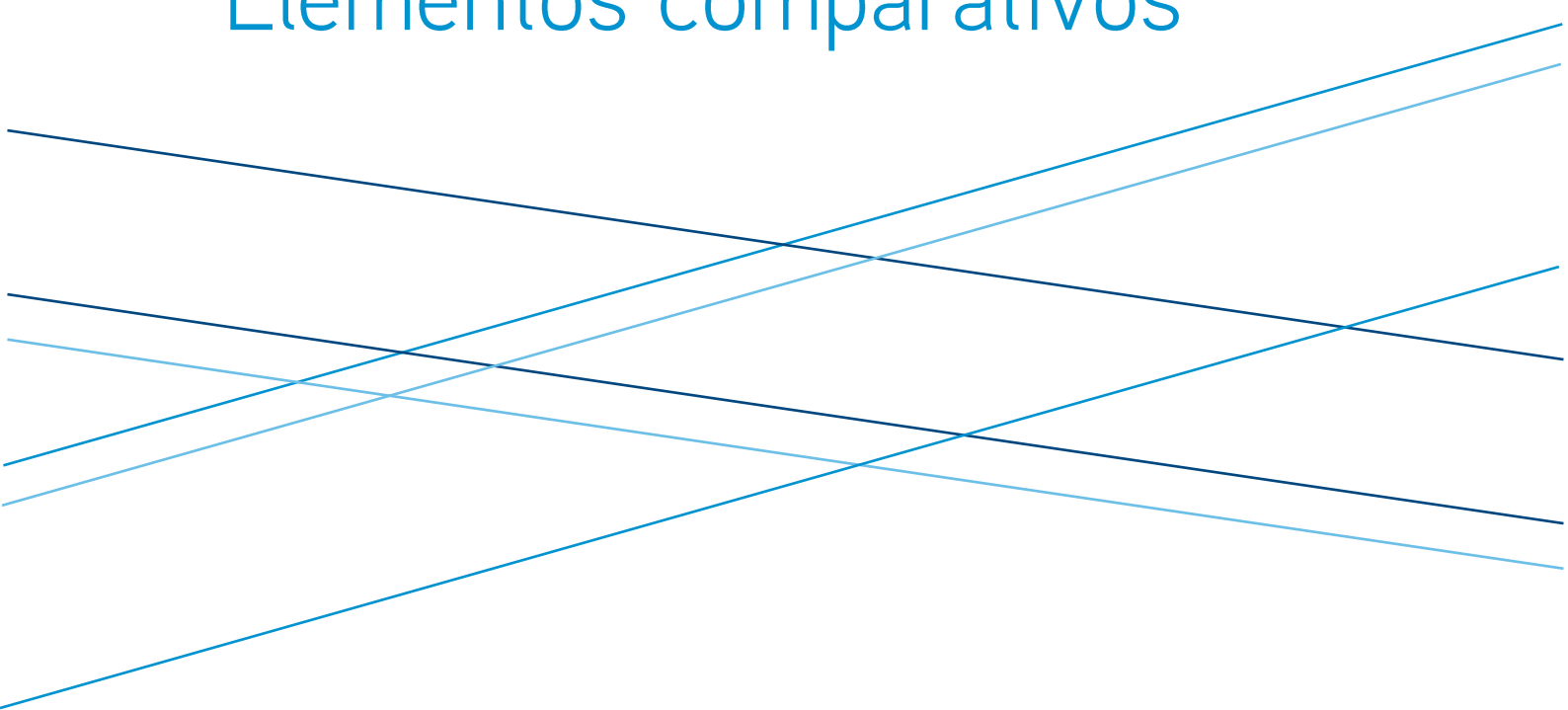
Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



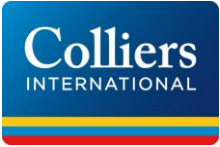
Anexo II

Elementos comparativos

A series of abstract, intersecting blue lines of varying thicknesses and colors (ranging from light blue to dark blue) that crisscross the lower half of the page, creating a dynamic, geometric pattern.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

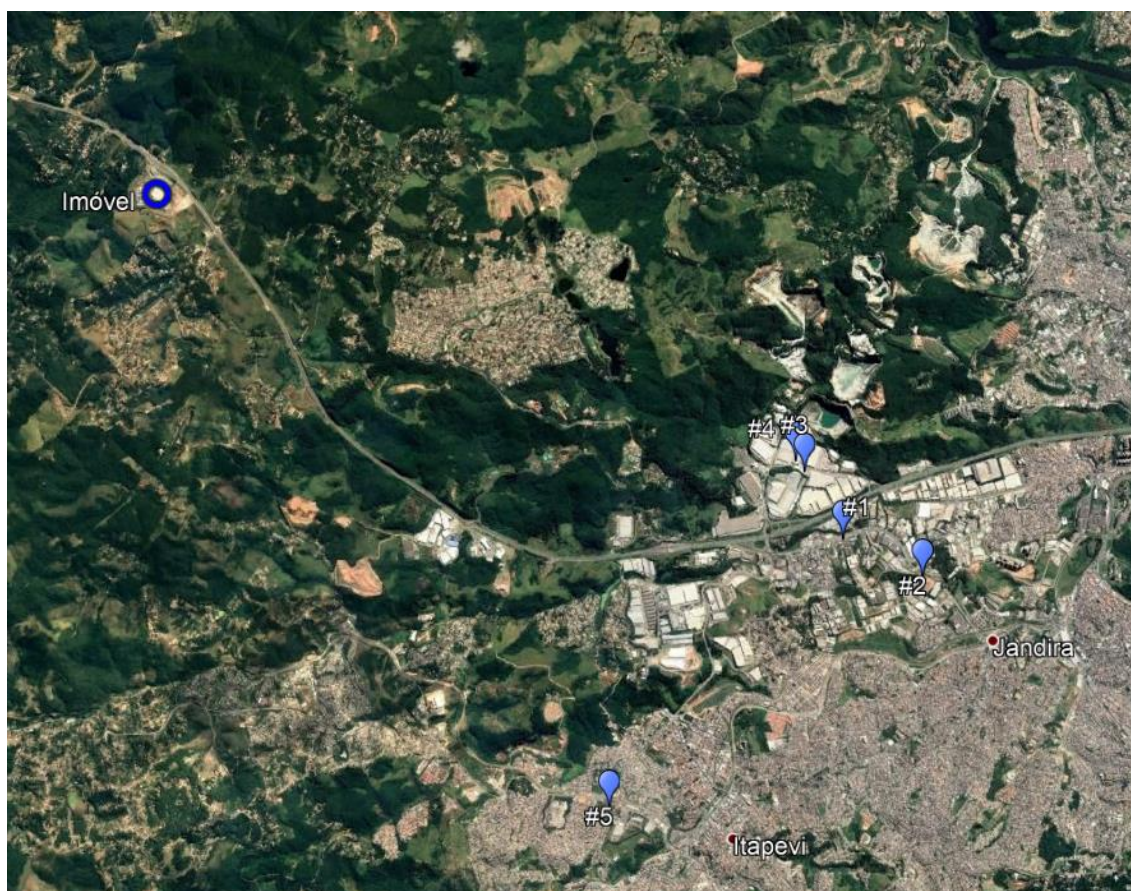


#	Endereço	Aspectos de Localização	Área Construída	Área Homogeneizada	Vaga(s)	Preço	Oferta/Transação	Idade Estimada	Estado Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Fator Extra 1	Fator Extra 2	Valor Unitário	Fonte de Informação
Objeto 0		N/A	18.941,86 m²	19.571,86 m²	0	N/A	N/A	8	C	0,200	1,326	1,000	1,000	R\$ 20,59/m²	N/A
1	Via de Acesso João de G.	Melhor	3.712,50 m²	3.712,50 m²	0	R\$ 44.037,00	Oferta	30	D	0,660	0,726	1,000	1,000	R\$ 11,86/m²	Caixa Negócios Imobiliários - (11) 9844
2	Estr. Velha de Iru, 375	Similar	13.046,00 m²	13.046,00 m²	136	R\$ 364.000,00	Oferta	1	A	0,996	1,326	1,000	1,000	R\$ 27,90/m²	Altitude Negócios Imobiliários - (11) 9922
3	Estrada do Ingar, 870	0	25.512,00 m²	25.512,00 m²	0	R\$ 500.000,00	Oferta	20	C	0,858	1,326	0,000	0,000	R\$ 19,60/m²	Glauber Fernando - (11) 94732-0910
4	Estrada do Ingar, 890	0	39.240,00 m²	39.240,00 m²	0	R\$ 725.000,00	Oferta	15	C	0,892	1,326	0,000	0,000	R\$ 18,48/m²	Glauber Fernando - (11) 94732-0910
5	Rodovia Engenheiro Reni	0	2.215,00 m²	2.215,00 m²	0	R\$ 44.300,00	Oferta	25	D	0,786	0,972	0,000	0,000	R\$ 20,00/m²	Renato Glass - (11) 98929-6312Quem co

Laudo de avaliação

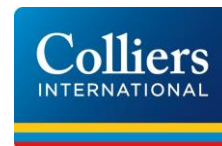
BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Localização aproximada dos comparativos em relação ao avaliando:



Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Anexo III

Tratamento por fatores

A series of abstract, intersecting blue lines of varying thicknesses and colors (ranging from light blue to dark blue) that crisscross the lower half of the page, creating a dynamic, geometric pattern.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Extra 1	Fator Extra 2	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado
1	10,680	0,948	0,812	1,661	1,336	1,000	1,000	1,757	R\$ 18,76/m²
2	25,110	0,948	0,951	1,000	0,953	1,000	1,000	0,852	R\$ 21,39/m²
3	17,640	0,978	1,034	1,000	1,074	1,000	1,000	1,086	R\$ 19,16/m²
4	16,630	0,978	1,091	1,000	1,040	1,000	1,000	1,109	R\$ 18,44/m²
5	18,000	0,938	0,762	1,291	1,154	1,000	1,000	1,145	R\$ 20,61/m²

A tabela a seguir mostra se cada fator utilizado está realmente homogeneizando a amostra através da variação do Coeficiente de Variação da amostra (CV) calculado pela razão entre o Desvio-padrão e a Média Aritmética.

Cálculo do Valor Unitário Básico

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

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m²):	98,37
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m²:	19,67
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Límite Inferior (R\$/m²):	13,77
Límite Superior:	25,58
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m²):	98,37
Total de Comparativos:	5

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

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Intervalo de Confiança

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

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

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

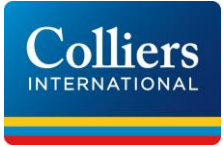
Onde:

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

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (t_c de Student):	1,533
Desvio-padrão (R\$/m ²):	1,27
Limite Inferior (R\$/m ²):	18,80
Limite Superior (R\$/m ²):	20,54



Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

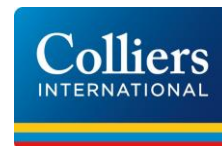
Campo de Arbítrio

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

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m²):	18,44
Limite Superior (R\$/m²):	21,39
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m²):	18,44
Limite Superior (R\$/m²):	21,39

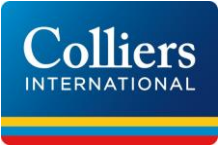
Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Anexo IV

Fluxo de Caixa

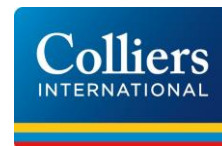


Castelo Branco - Continental - Resumo Anualizado

Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
Receitas Brutas										
Locação	6.809.439	4.610.335	4.680.155	4.680.155	4.680.155	4.680.155	3.156.474	5.116.610	5.116.610	5.116.610
Outras Receitas										
Total de Receitas	6.809.439	4.610.335	4.680.155	4.680.155	4.680.155	4.680.155	3.156.474	5.116.610	5.116.610	5.116.610
Despesas de Operação										
IPTU	0	994	0	0	0	0	3.978	0	0	0
Condomínio	0	994	0	0	0	0	3.978	0	0	0
Gestão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total das Despesas de Operação	0	1.988	0	0	0	0	7.956	0	0	0
Resultado Operacional Líquido	6.809.439	4.608.347	4.680.155	4.680.155	4.680.155	4.680.155	3.148.518	5.116.610	5.116.610	5.116.610
Comissão de Locação & FRA										
Comissão de Locação	0	390.013	0	0	0	0	426.384	0	0	0
Fundo de Reposição de Ativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	390.013	0	0	0	0	426.384	0	0	0
Perpetuidade										
Valor Residual										70.573.931
Comissão de Venda										1.058.609
Valor de Venda Líquido										69.515.322
Fluxo de Caixa	6.809.439	4.218.334	4.680.155	4.680.155	4.680.155	4.680.155	2.722.134	5.116.610	5.116.610	74.631.932

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Anexo V

Especificação da avaliação

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Método Comparativo

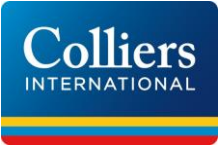
TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALORI				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	X	5		3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a
*a 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						

PONTUAÇÃO

9

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II



Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Grau de Precisão

Método Comparativo

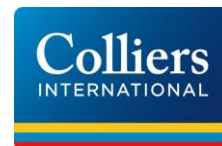
GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m²):	18,80
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m²):	20,54
Amplitude (R\$/m²):	1,74
Média (R\$/m²/mês):	19,67
Amplitude/Média:	9%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%

Método da Capitalização da Renda

Não aplicável

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

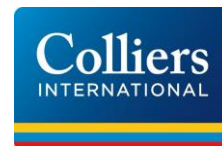


Anexo VI

Documentos

Laudo de avaliação

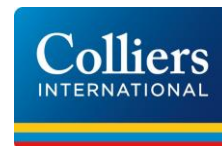
BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Os documentos e informações apresentadas estão disponíveis para consulta, desde que expressamente autorizado pelo cliente.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Anexo VII

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

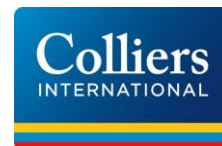
Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Anexo VIII

Tabelas para avaliação

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Média-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior	Acima de 1,690		

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

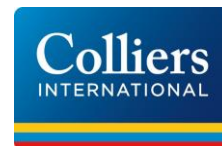


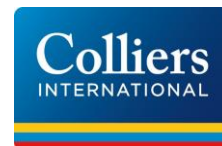
Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3137	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0737	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6721	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

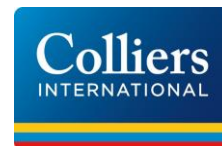
Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário



Anexo IX

Declaração



Laudo de avaliação

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Ref: Avaliação de Galpão Industrial localizado na Avenida Charles Goodyear, Nº 65 - Santana de Parnaíba – SP

A Colliers International do Brasil (“Colliers”) declara que:

- Os fatos contidos neste laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo foram desenvolvidas, assim como este laudo foi preparado em conformidade com as normas da *International Valuation Standards*, o Código de Ética e Conduta do *Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 650C4E0C5A89408094ED413361966DA9

Status: Concluído

Assunto: Versão Simplificada Laudos BTG

Empresa Requisitante: CIVAS

Origem do Envelope:

Qtde Págs Documento: 123

Assinaturas: 4

Remetente do envelope:

Qtde Págs Certificado: 2

Rubrica: 0

Philippe Cardozo

Assinatura guiada: Ativado

Avenida das Nações Unidas, 14171, 8o Andar,

Selo com ID do Envelope: Ativado

Conjunto 803 e 804, Torre Marble, Vila Gertrudes

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

SP, SP 04794-000

philipe.cardozo@colliers.com

Endereço IP: 177.95.66.177

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Philippe Cardozo

Local: DocuSign

25-set-2020 | 10:33

philipe.cardozo@colliers.com

Eventos de Signatários**Assinatura****Data/Hora**

Mony Lacerda


74CB23E54DAA435...

Enviado: 25-set-2020 | 10:37

mony.lacerda@colliers.com

Visualizado: 25-set-2020 | 12:01

Executive Manager

Assinado: 25-set-2020 | 12:01

COLLIERS

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
Usando endereço IP: 191.181.56.38**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: DS Electronic

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através do DocuSign

Eventos de Signatários Presenciais**Assinatura****Data/Hora****Eventos de Editores****Status****Data/Hora****Eventos de Agentes****Status****Data/Hora****Eventos de Destinatários
Intermediários****Status****Data/Hora****Eventos de entrega certificados****Status****Data/Hora****Eventos de cópia****Status****Data/Hora**

Philippe Cardozo

Copiado

Enviado: 25-set-2020 | 10:37

philipe.cardozo@colliers.com

Reenviado: 25-set-2020 | 12:01

COLLIERS

Visualizado: 25-set-2020 | 10:38

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: DS Electronic

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através do DocuSign

Eventos com testemunhas**Assinatura****Data/Hora****Eventos do tabelião****Assinatura****Data/Hora**

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25-set-2020 10:37
Entrega certificada	Segurança verificada	25-set-2020 12:01
Assinatura concluída	Segurança verificada	25-set-2020 12:01
Concluído	Segurança verificada	25-set-2020 12:01
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora