

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

CENTRO LOGÍSTICO ITUPEVA

Estrada Joaquim Bueno Neto, 9835 – Rio Abaixo

Itupeva/SP – Brasil

05305-000

P.VAL.RJK.632/20

A/C Sr. Augusto Martins

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



CBRE





RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

Itupeva/SP – Brasil

Centro Logístico Itupeva

Data do relatório:

11 de agosto de 2020

Preparado para:

CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Representado por:

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO
CORRETORA DE VALORES S.A.

ÍNDICE

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO	4
RELATÓRIO DE VALORAÇÃO	16
1. ANÁLISE DO IMÓVEL	17
1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	18
1.2 PLANEJAMENTO URBANO	25
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS	26
1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE	27
2. CONDIÇÕES DE MERCADO	28
2.1 INDICADORES MACROECONÔMICOS	29
2.2 O MERCADO DE INDUSTRIAL PARKS DE SÃO PAULO	32
2.3 O MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	37
3. ANÁLISE DE VALOR	42
3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR	43
3.2 VALORAÇÃO	46

APÊNDICES

A. FOTOGRAFIAS	48
B. EVIDÊNCIAS DE MERCADO	53
C. FLUXO DE CAIXA PROJETADO	55

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO



Data do Relatório 11 de agosto de 2020;

Avaliadora

CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

A CBRE estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ter constituído uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. Hoje, a CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba.

O Departamento de Valoração e Aconselhamento Geral tem participado de diversas avaliações e reavaliações periódicas de FII, FIP e fundos de private equity, mantendo-se sempre atualizada e da possibilidade de futuros negócios. Como referência, mais de 2 milhões de metros quadrados locáveis em imóveis industriais e logísticos foram avaliados pela CBRE no Brasil em 2019.

Destinatário

CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, CNPJ: 11.728.688/0001;

Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., CNPJ: 61.809.182/0001-30;

Objetivo

Determinar o valor de mercado;

Finalidade

Aquisição via FII;

Instrução

Conforme proposta P.VAL.RJK.632/20 de 20/07/2020;

Objeto

Centro Logístico Itupeva;

Tipologia

Industrial/ Logístico;

Localização

Estrada Joaquim Bueno Neto, 9835 – Rio Abaixo, Itupeva/SP – Brasil;

Áreas	Terreno: 173.882,62 m ² ; Construída: 58.828,04 m ² ;
Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado;
Condições de Valoração	Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração;
Data de Valoração Anterior	Não realizamos avaliação anterior deste imóvel para este destinatário;
Data de Valoração	1º de julho de 2020;
Opinião de Valor	R\$ 151.500.000,00 (CENTO E CINQUENTA E UM MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS)

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como:

“A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.”

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o “RELATÓRIO”) foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (“CBRE”) exclusivamente para CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“CLIENTE”), de acordo com os termos da Proposta P.VAL.RJK.632/20 de 20/07/2020, celebrada entre a CBRE e o CLIENTE (“PROPOSTA”). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizados pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO (“PARTE AUTORIZADA” ou “PARTES AUTORIZADAS”), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

Aviso Importante – Incertezas sobre a Valoração em Função do Novo Coronavírus

A Declaração de “Pandemia Global”, promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), em função da proliferação do agente patogênico “Novo Coronavírus” (COVID-19), vem causando enormes incertezas nas condições dos mercados, local e global. O mercado financeiro global registrou significativa queda desde o final de fevereiro, consequência das preocupações com as interrupções nos setores de comércio, indústria e serviços, além de outros, e consequente queda na demanda. Muitos países implementaram restrições de deslocamento e viagens de seus cidadãos, fechamentos de fronteiras e várias outras medidas, além de quarentena e distanciamento social.

A maioria dos setores econômicos está sendo afetada e o segmento imobiliário não ficou imune aos acontecimentos. Em função disto, na data da avaliação, temos que ser mais conservadores ao analisarmos as evidências e dados de mercados pretéritos ao início da “pandemia global” para fins de comparação e formação da convicção de nossas opiniões de valores. De fato, as respostas atuais do mercado imobiliário ao COVID-19 significam que estamos diante de um conjunto de circunstâncias sem precedentes para embasar um julgamento mais assertivo.

Nossas avaliações imobiliárias foram e são, assim, relatadas com base em “incertezas nas avaliações materiais”. Consequentemente, tais incertezas - e maior cautela - devem ser atribuídas às nossas avaliações que normalmente seria o caso. Os valores expressos podem mudar mais rápida e significativamente do que em condições normais de mercado. Dada às incertezas e ao impacto futuro desconhecido que o COVID-19 possa ter sobre o mercado imobiliário, **recomendamos que mantenham o presente relatório/laudo de avaliação sob constante e frequente revisão.**

A incerteza em torno do COVID-19 está tendo um impacto direto sobre o mercado imobiliário, particularmente no segmento de imóveis de uso educacional. Tal impacto é atualmente desconhecido e de difícil mensuração e dependerá diretamente da escala e da duração desta pandemia.

Nossas análises de valores foram e são baseadas em informações disponíveis na data da avaliação. Embora tenhamos tomado todas as medidas razoáveis para estimar os efeitos sobre a propriedade, as significativas incertezas sobre os mercados de capitais e os rápidos desdobramentos desses eventos, torna-se difícil avaliar e quantificar os impactos que esta pandemia teve sobre o valor de mercado para este tipo de imóvel. **Recomendamos também cautela ao se basear nesta avaliação para tomada de decisões.**

A fim de evitar dúvidas, a inclusão deste Alerta de Incerteza não significa que esta avaliação não possa ser invocada. O objetivo deste Alerta é garantir a transparência para o fato que, nas atuais e extraordinárias circunstâncias, pode ser atribuído grau de precisão inferior ao comumente auferido em nossas análises. Portanto, tal Alerta não invalida a presente avaliação.

Condições Gerais

Certificamos que, de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas e gerenciamento do(s) imóvel(is) avaliado(s), ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas do(s) imóvel(is) e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.
2. Este relatório não faz qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação do(s) imóvel(is) avaliado(s).
3. Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.
4. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação do(s) imóvel(is). Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.
5. Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o(s) imóvel(is), sejam em termos de principal ou dos juros relativos aos mesmos.
6. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.
7. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o(s) imóvel(is) cumpre(m) os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.
8. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes da propriedade em que cada avaliação se baseia são os estabelecidos no presente relatório.

9. Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação foram (i) passadas para nós pelo proprietário do(s) imóvel(is), pelo gestor do FII; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial investidor a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados.
10. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.
11. Todas as medidas, áreas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas.
12. Na falta de qualquer informação em contrário, a CBRE assumiu que:
- (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do(s) imóvel(is);
 - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção do(s) imóvel(is);
 - (c) Os imóveis possuem título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - (d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - (e) Os imóveis não são adversamente afetados por propostas de planejamento urbano;
 - (f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança.
13. A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 30 de julho de 2020.
14. A elaboração do laudo de avaliação não configura uma recomendação de compra ou venda do(s) imóvel(is) avaliado(s), seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda do imóvel e sobre o valor a ser transacionado é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.
15. A elaboração do laudo de avaliação não deve ser considerada como uma recomendação de investimento no FII sendo formatado.

16. Ao realizar o laudo de avaliação, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com o FII (Estruturador do FII, Coordenadores, Construtora, Administrador do FII, Administrador do Empreendimento, Auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme a projeção do fluxo de caixa do imóvel e/ou projeção do FII por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da estruturação do FII ou da entrega dos imóveis avaliados e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste laudo.
17. Recomendamos ao estruturador do FII que tome todas as medidas necessárias para mitigar os riscos imobiliários envolvidos na transação de compra e venda dos imóveis, inclusive prevendo mecanismos de defesa para o FII e seus cotistas.

Pressupostos Gerais

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no laudo de avaliação, as seguintes premissas devem ser consideradas:

1. No melhor conhecimento da CBRE, todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração de ambos os documentos apresentados.
2. As projeções, estimativas e declarações futuras constantes do laudo de avaliação têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do FII e dos empreendimentos em que investir. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.
3. "As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do FII e seus empreendimentos podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, aos fatores de risco descritos no prospecto ou no regulamento do FII. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.
4. O conteúdo do laudo de avaliação não constitui qualquer tipo de opinião ou recomendação de investimento ou transação. O Gestor do FII, bem como os demais responsáveis, não está vinculado às conclusões da CBRE para tomar suas decisões com relação ao FII.
5. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do laudo de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com os imóveis avaliados, e (ii) pelo retorno do investimento em cotas do FII.
6. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no laudo de avaliação, efetuada pelo FII, representado por seu administrador e/ou gestor, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição do FII, pelo Coordenador Líder e pelos potenciais investidores.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Autorização de Uso do Relatório

Apenas os listados abaixo podem fazer uso e se basear neste relatório exclusivamente para a finalidade neste estipulada e nenhuma responsabilidade será aceita para com qualquer outra parte pelo todo ou parte do conteúdo do relatório:

- (i) Destinatário listado nesse relatório;
- (ii) Outras partes que tenham previamente recebido consentimento escrito da CBRE para tal no formato de uma carta de autorização;

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Análises do Mercado

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório.

Elaboração do Relatório

Este relatório foi elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Entretanto, a CBRE não se responsabiliza pela publicação accidental de informações incorretas. Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimentos.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular, declaração, prospecto e ofertas públicas de FII, nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

A publicação de parte deste relatório ou referência a ele não será permitida a menos que contenha referência suficiente às premissas especiais utilizadas e mencionadas neste relatório.

Fica o cliente (CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII) desde já autorizado a publicar este relatório na íntegra e disponibilizá-lo à CVM¹ para atender aos requisitos da instrução CVM 472/08.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV

CREA N.º 172.783/D

Diretor

Para e em nome de

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com.br

Responsável pelo Trabalho:

Ricardo Jun K. Vallilo, MRICS, RICS RV

Engenheiro Civil

Consultor Sênior

T: + 55 11 2110 9180

E: ricardo.vallilo@cbre.com.br

¹ Comissão de Valores Mobiliários.

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

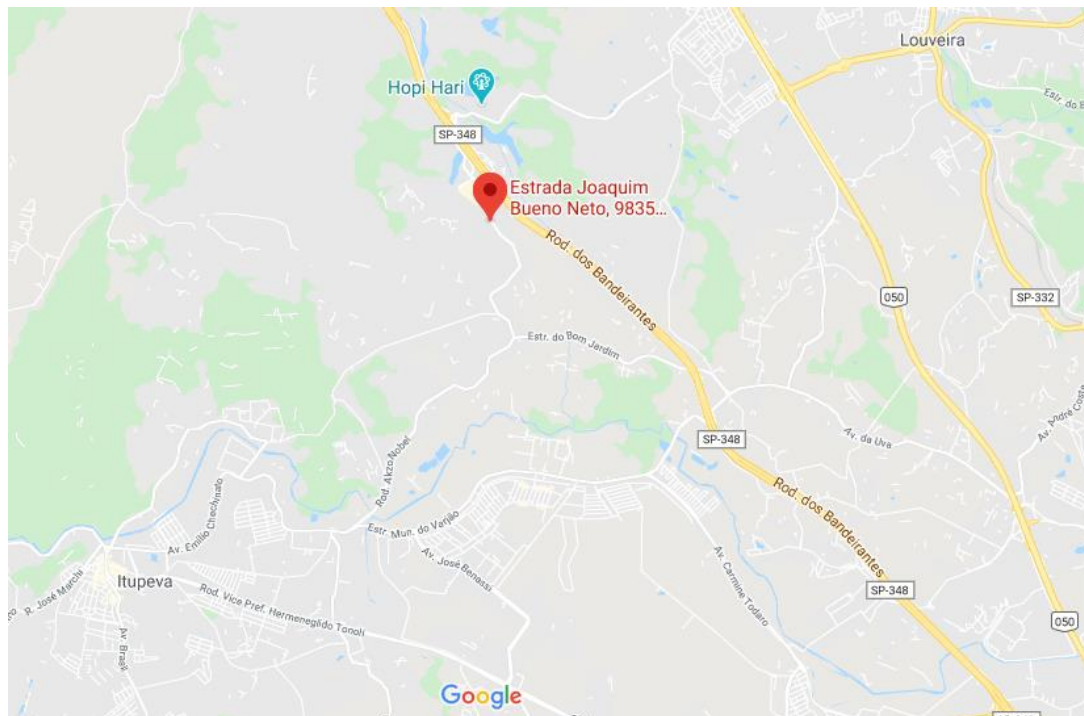
1

ANÁLISE DO IMÓVEL

1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

1.1.1 Localização e Situação

O imóvel está localizado à Estrada Joaquim Bueno Neto, nº 9835, no Rio Abaixo, ao norte do município de Itupeva, estado de São Paulo.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO (FONTE: GOODMAN – FOLDER DE COMERCIALIZAÇÃO)

Como referência, o imóvel está a:

- 700 m do Outlet Premium São Paulo;
- 900 m do Autoposto e Shopping SerrAzul;
- 1 km da Rodovia dos Bandeirantes (SP-348);
- 13 km da Rodovia Anhanguera (SP-050);
- 18 km do centro de Jundiaí/SP;
- 24 km do Aeroporto Internacional de Viracopos;
- 48 km do Rodoanel Mário Covas;
- 92 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos;

1.1.2 Ocupação Circunvizinha

O imóvel está situado na região norte do município de Itupeva, possuindo frente para a Estrada Joaquim Bueno Neto.

Ao longo do eixo viário, destaca-se a disponibilidade de comércio e serviços com destaque para dois centros de compras e serviços – Outlet Premium São Paulo e Autoposto e Shopping SerrAzul – e o hotel Quality Resort & Convention Center Itupeva, localizados ao norte no acesso direto a Rodovia dos Bandeirantes.

Em seu entorno imediato, observam-se terrenos com baixa densidade ocupacional e áreas de preservação. Inclusive, o imóvel lindeiro corresponde a um terreno em platô para um potencial empreendimento logístico.

Contudo, a região de Itupeva-Jundiaí possui predominante ocupação industrial e logístico ao longo de suas rodovias. No sentido sul, a estrada conecta-se a Rodovia Akzo Nobel, que possui empreendimentos industriais e logísticos de porte variado e possui fácil acesso a grandes empreendimentos industriais e logísticos da região de Jundiaí-Itupeva, situados nas proximidades da Rodovia Vice-Prefeito Hermenegildo Tonoli e do Trevo de Jundiaí-Itupeva.

Ao se aproximar do centro urbano de Itupeva, a ocupação é majoritariamente comercial e residencial horizontal de padrão construtivo diversificado.

1.1.3 Melhoramentos Urbanos

O local é servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

O acesso ao imóvel é feito pela Estrada Joaquim Bueno Neto, possui duas pistas de rolamento em pavimento asfáltico e com duplo sentido.

1.1.4 Comunicações

Quanto à malha de transportes, o imóvel possui acesso à Estrada Joaquim Bueno Neto, a qual faz a ligação e permite fácil acesso as principais rodovias da região, como a Rodovia dos Bandeirantes, Anhanguera, Marechal Rondon e Vice-Prefeito Hermenegildo Tonoli – permitindo o fácil acesso aos principais centros metropolitanos da região (Jundiaí e Campinas), à capital e às demais cidades do interior do estado.

Quanto ao transporte urbano, a região é servida de linhas de ônibus, que ligam a região ao centro de Itupeva e demais bairros da cidade, localizados no próprio logradouro do imóvel.

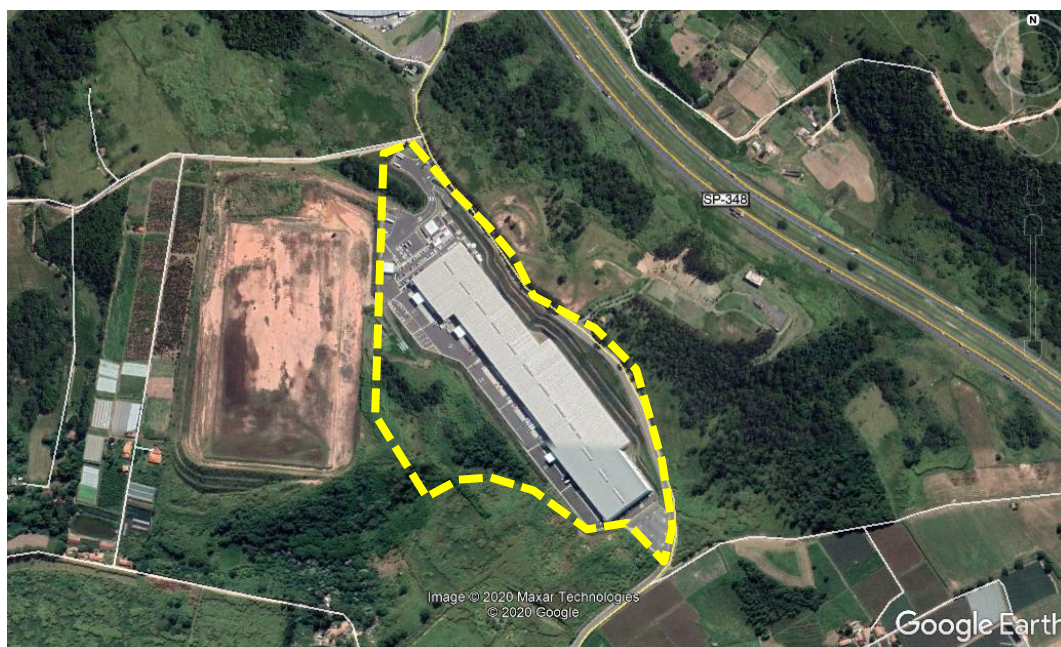
Quanto ao transporte aéreo, o Aeroporto de Internacional de Viracopos está localizado a menos de 30 quilômetros ao norte do imóvel, funcionando com voos domésticos e internacionais.

1.1.5 Descrição

a. Terreno

O terreno é formado por uma poligonal irregular, com topografia plana (em platôs) e superfície seca, que encerra uma área de terreno de 173.882,62 m², dos quais observa-se cerca de 40 mil m² em área de preservação (área verde).

Dimensões Aproximadas



Frente: 816,53 m para a Estrada Joaquim Bueno Neto (em active)

Fonte: Cópia das certidões de matrícula, plantas do imóvel e visita externa ao local.

b. Construções

As construções datam do ano de 2015 e correspondem ao condomínio logístico composto por um galpão principal e blocos construtivos de apoio. Atualmente, o imóvel abriga atividades de armazenagem, administrativas e industriais, sendo ocupado por empresas multinacionais de segmentos diversificados. A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

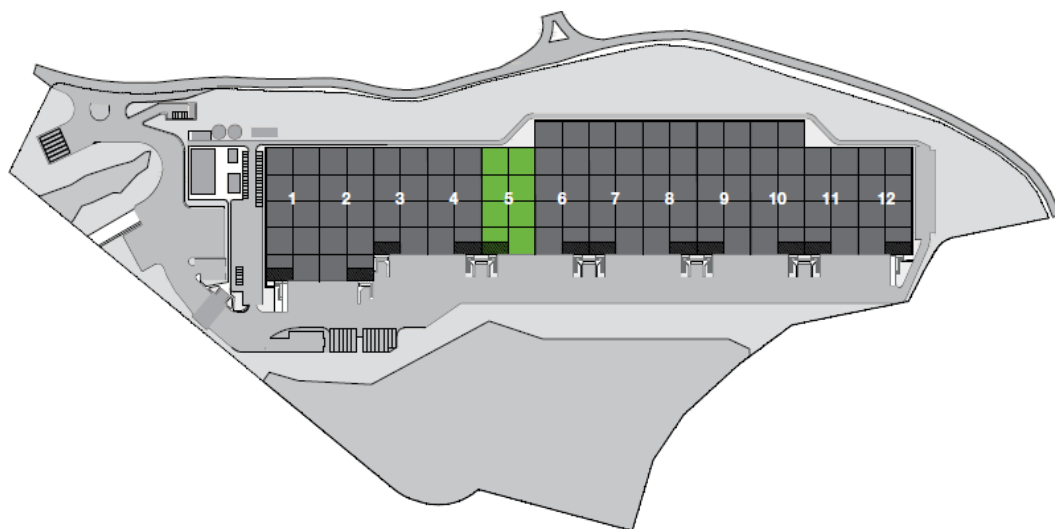
Composição Física e Uso Atual

O imóvel é constituído por um galpão com ampla área de armazenagem, áreas administrativas e de apoio, além de pátios para manobra de caminhões e vagas de estacionamento. O imóvel possui a seguinte composição dos principais ambientes:

- Galpão: área de armazenagem, docas, mezanino, recepção, marquises, sanitários e vagas de estacionamento;
- Bloco de serviços: administrativo/ salas de reunião, refeitório/restaurante e sanitários;
- Apoio: portaria, caixa d'água, depósitos, cabine primária, sala do gerador, apoio para motoristas, ETE etc.

Características Construtivas

O galpão possui estrutura de concreto armado, com fechamentos em alvenaria, caixilharia em alumínio e cobertura em telhas metálicas com iluminação zenital. O galpão possui pé direito livre é de 12 m, carga de piso de 6 ton/m², distância entre pilares é de 21 x 22 m e boa relação entre área de armazenagem e área total (acima de 80%). O galpão possui amplo porte e formato poligonal, permitindo a subdivisão em até 12 módulos em formatos retangulares a partir de 4.200 m², conforme ilustrado na figura a seguir com a implantação do empreendimento:



■ DISPONÍVEL

Fonte: Folder de comercialização – Goodman.

Em adição, os módulos 1 a 4 do galpão possui benfeitorias adicionais a operação de armazenagem, as quais incluem uma central de água gelada para ar condicionado e equipamentos de energia para atender a operação do atual ocupante.

Acabamentos

A seguir uma descrição dos acabamentos dos principais ambientes:

Local	Piso	Paredes	Teto
Armazenagem	Concreto armado (alta resistência)	Pintura e painéis metálicos	Cobertura metálica
Mezanino/ Recepção	Concreto liso	Pintura/ gradil	Cobertura metálica/ Laje aparente
Sanitários	Cerâmico	Cerâmica	Forro modular

c. Instalações e Equipamentos

Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio

- Abastecimento de água feito pela concessionária local;
- Reservatórios/Torre d'água;
- Sistema de *sprinklers* e hidrantes em toda a área de armazenagem, abastecidos por reservatório específico e sistema de bombas;
- Sistema de detectores de fumaça, iluminação de emergência e alarme de incêndio.

Sistema de Segurança Predial

- Controle de acesso com portaria e catracas automatizadas;
- Operação e funcionamento 24h/dia;
- Sistema de monitoramento central com CFTV.

Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica

- Gerador de energia para áreas comuns;

Outras Instalações de Apoio

- Bloco de serviços com espaço para administrativo, refeitório/restaurante, sanitários, ambulatório e áreas de convivência;
- Área de descanso para motoristas;
- Estacionamento para veículos e carretas;
- Estacionamento *Self-Parking* para visitantes;
- Estação de tratamento de efluentes (ETE).

1.1.6 Quadro de Áreas

Conforme instruído, nós confiamos nas áreas fornecidas pela contratante e apresentadas no quadro a seguir:

Quadro de Áreas

Unidade	Térreo	Escritório Térreo	Marquise	Mezanino	Total (m²)
Galpão 1	4.520,90	225,50	349,60	455,10	5.551,10
Galpão 2	4.443,80	225,50	381,00	468,00	5.518,30
Galpão 3	3.514,80	225,50	108,70	445,00	4.294,00
Galpão 4	3.514,80	225,50	130,70	222,50	4.093,50
Galpão 5	3.514,80	225,50	130,70	222,50	4.093,50
Galpão 6	4.443,80	225,50	108,70	222,50	5.000,50
Galpão 7	4.443,80	225,50	130,70	222,50	5.022,50
Galpão 8	4.443,80	225,50	130,70	222,50	5.022,50
Galpão 9	4.443,80	225,50	108,70	222,50	5.000,50
Galpão 10	4.443,80	225,50	130,70	222,50	5.022,50
Galpão 11	3.514,80	225,50	130,70	222,50	4.093,50
Galpão 12	3.589,90	225,50	119,50	232,60	4.167,50
Edifício de Apoio	961,95	-	345,73	-	1.307,68
Portaria	42,11	-	476,24	-	518,35
Apoio Motoristas	57,26	-	-	-	57,26
Bloco Técnico	106,22	-	26,55	-	132,77
Cabine de medição	19,06	-	-	-	19,06
Reservatórios	50,01	-	-	-	50,01
Casa de bombas	64,80	-	-	-	64,80
Abrigo GLP	11,80	-	-	-	11,80
Subestação/ Lixo/ Gerador	113,07	-	-	-	113,07
ETE	25,72	-	-	-	25,72
Casa de Máquinas	62,90	-	94,38	-	157,28
Cabine subestação	10,64	-	-	-	10,64
Áreas a construir*	-	-	171,60	65,22	236,82
Total					59.585,16

*Passarelas internas entre os galpões 7 e 9 e marquise para o galpão 7 - finalizados.

Fonte: Quadro de áreas do projeto aprovado - fornecido pelo cliente.

De acordo com as informações disponibilizadas nos contratos de locação e material de comercialização do imóvel, o imóvel avaliando possui 58.828,04 m² em área locável, resultando em uma diferença de 1,27% em relação a área construída total informada.

1.1.7 Estado de Conservação

As construções datam do ano de 2015, com expansões de marquise e mezaninos realizadas nos últimos anos. Em vistoria realizada ao local, o imóvel encontrava-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais².

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice A.

1.1.8 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum³.

² A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

³ A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

1.2 PLANEJAMENTO URBANO

1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

Recebemos uma cópia da Certidão de Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo - Prefeitura Municipal de Itupeva referente ao imóvel em estudo.

Destacam-se as Leis Complementares nº 153/2007 (alterada pela Lei nº 330/2012) e nº 313/2012 (alterada pela Lei Complementar nº 331/2012).

Segundo estas leis, o imóvel está situado no Setor SDC (Setor de Desenvolvimento Controlado), com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação definidos na lei:

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo SDC – Lotes Industriais (MQ/ESQ)		
Lote Mínimo:	1.500,00/ 1.800,00 (m²)	
Recuos Mínimos:	Frente:	10,00 m
	Fundos:	5,00 m
	Lateral:	3,00 m (2 lados)
Coefficiente de Aproveitamento:	Básico:	1,50
	Máximo:	2,00 (mediante pagamento de contrapartida financeira)
Taxa de Ocupação:	63%	
Taxa de Permeabilidade:	20%	
Frente Mínima:	30,00 m	
Profundidade Mínima:	40,00 m	
Altura máxima (m):	20,00 m	

De acordo com as plantas e quadros de áreas fornecidos pelo cliente, a taxa de ocupação atual do imóvel está em torno de 32%, coeficiente de aproveitamento em torno de 34%, taxa de permeabilidade de 41% e altura máxima de 15 metros.

Consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

1.3.1 Titulação

Recebemos cópia da certidão de matrícula do imóvel, sob o nº 152.249, registrada no 1º Cartório de Registros de Imóveis de Jundiaí/SP. Segundo a certidão emitida em 22/07/2020, o imóvel é de propriedade de GOODMAN ITUPEVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópias da notificação de imposto predial e territorial urbano (IPTU) para o exercício de 2020, onde constam as informações a seguir.

IPTU 2020	
Cadastro do Imóvel	2020-00029865-4
Endereço	Est Joaquim Bueno Neto, 9835 Rio Abaixo Itupeva/SP
CEP	013295-000
Valor Venal de Referência	R\$ 35.747.246,87
Valor do IPTU a pagar	R\$ 376.650,18

Fonte: Prefeitura do Município de Itupeva.

As despesas operacionais com condomínio e IPTU estão em torno de R\$ 4,41/m² e R\$ 0,53/m² de área locável por mês.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE

1.4.1 Ocupação

A seguir, o quadro resumo com a ocupação do imóvel à data base de valoração:

As informações do(s) contrato(s) de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Conforme apresentado no quadro anterior, o imóvel apresenta-se 93% ocupado (em área locável), com um aluguel unitário médio de R\$ 18,77/m² ocupado ou R\$ 17,41/m² total (por mês).

1.4.2 Habitabilidade

Recebemos cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) do imóvel, onde constam as informações a seguir:

AVCB Nº 441166	
Nº Projeto:	093614/3524006/2019
Proprietário:	GOODMAN ITUPEVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
Ocupação:	CONDOMÍNIO DE GALPÕES
Área aprovada (m²):	59.585,16
Validade:	28/10/2022
Data de Emissão:	25/11/2019

Também constam documentos adicionais referentes ao Habite-se e Alvarás complementares para as atividades dos atuais ocupantes do imóvel.

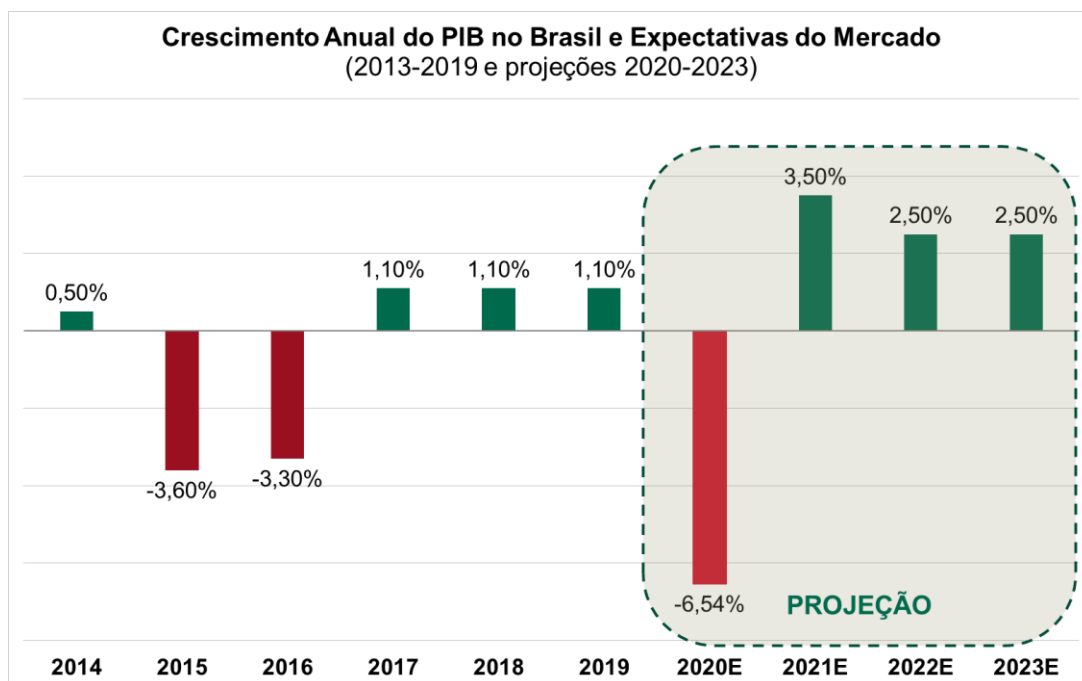
Por fim, consideramos que o imóvel atende os requisitos da legislação local quanto à habitabilidade e uso. No caso de embargos, quaisquer que sejam em relação à habitabilidade e/ou uso, os valores expressos neste relatório deverão ser revistos.

2

CONDIÇÕES DE MERCADO

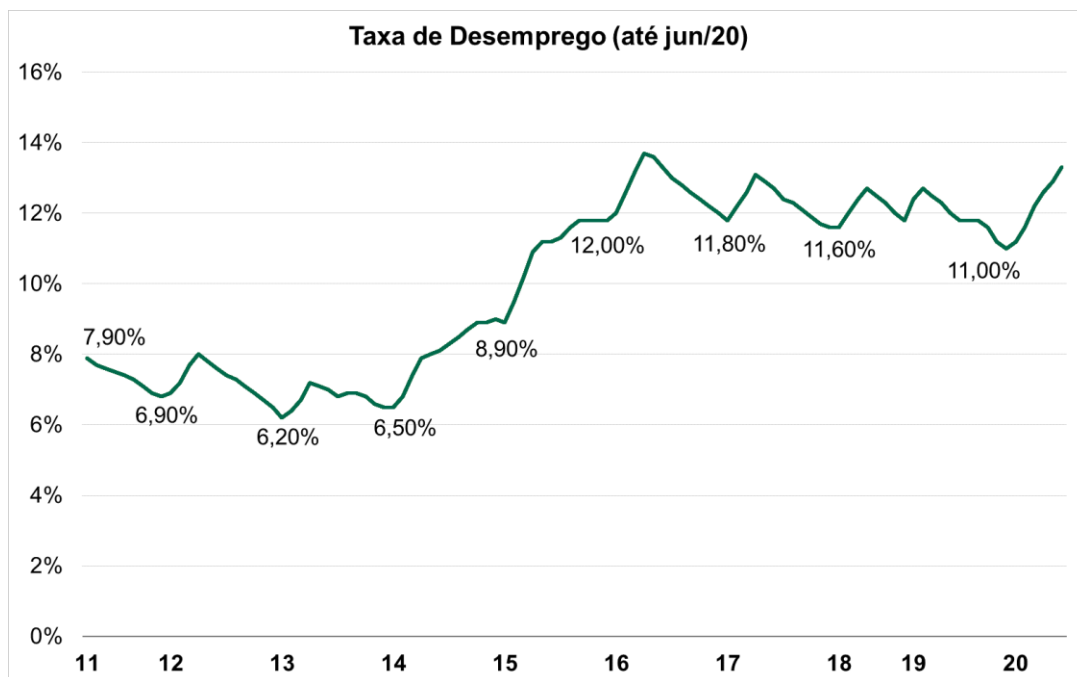
2.1 INDICADORES MACROECONÔMICOS

2.1.1 Crescimento Econômico



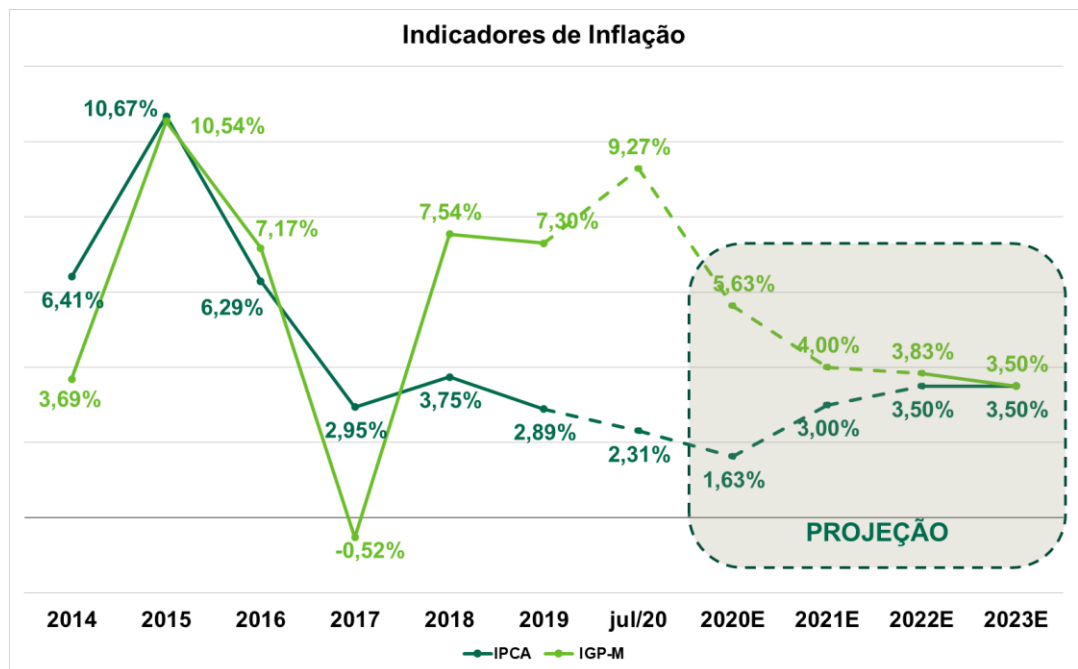
Fonte: BCB e Relatório Focus, de 26 de junho de 2020.

2.1.2 Taxa de Desemprego



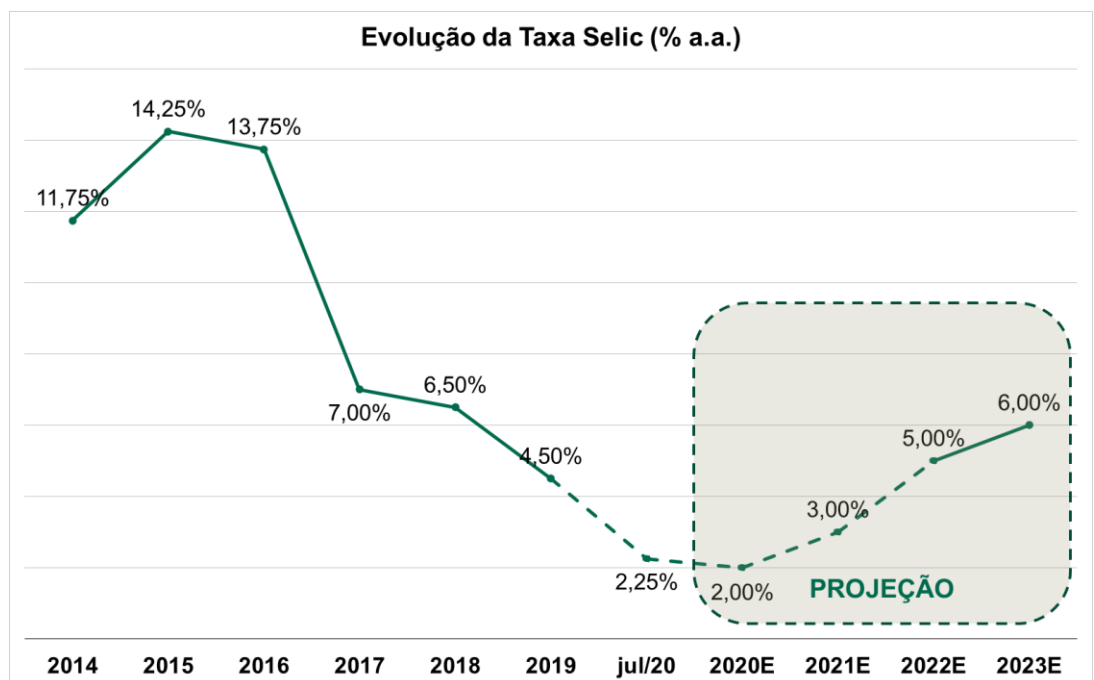
Fonte: PNAD Contínua - IBGE

2.1.3 Indicadores de Inflação



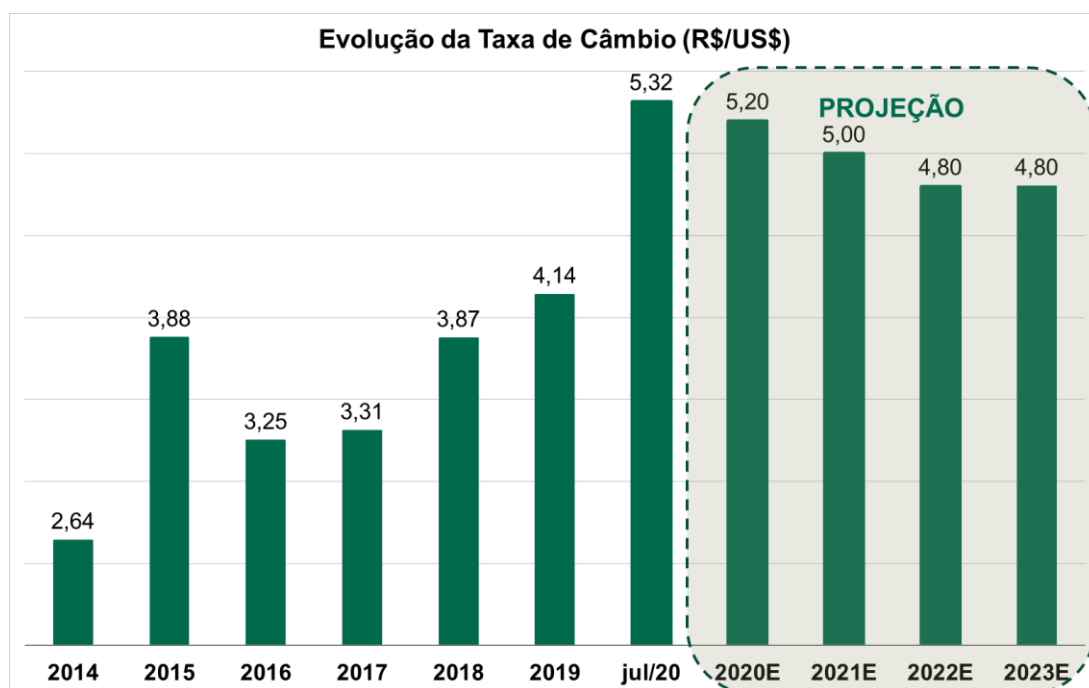
Fonte: BCB e Relatório Focus, de 26 de junho de 2020.

2.1.4 Taxa de Juros (Selic)



Fonte: BCB e Relatório Focus, de 26 de junho de 2020.

2.1.5 Taxa de Câmbio

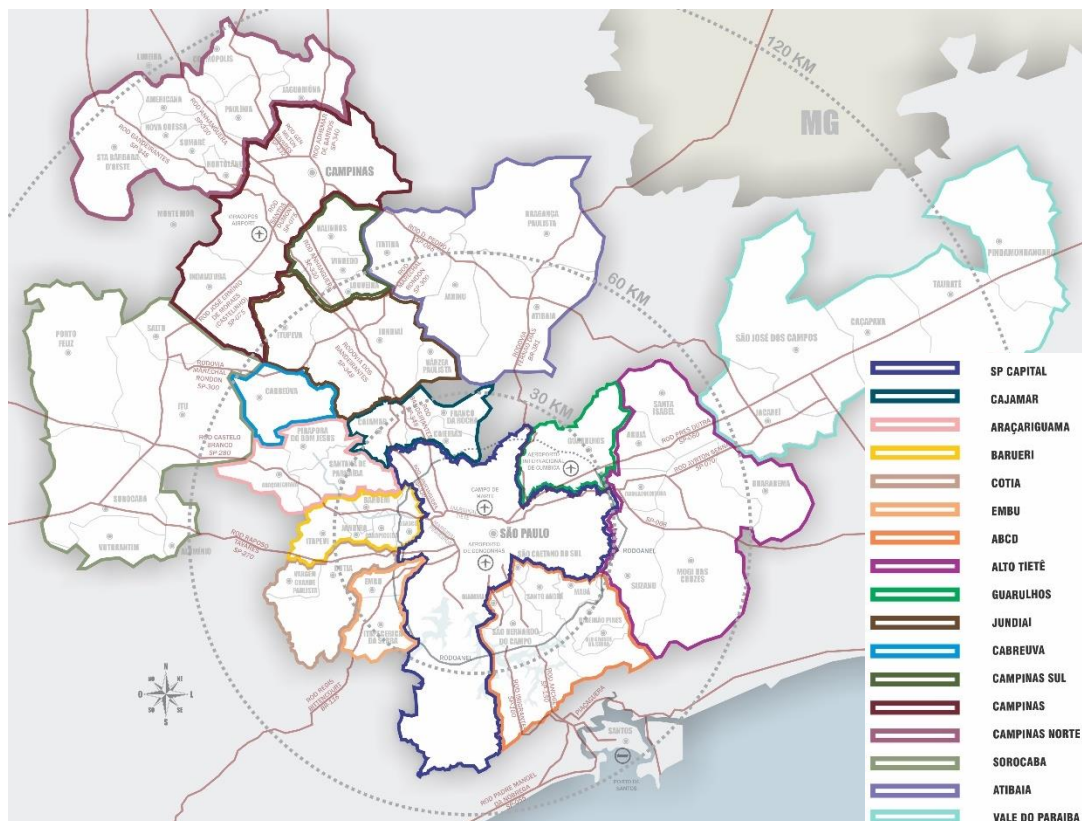


Fonte: BCB e Relatório Focus, de 26 de junho de 2020.

2.2 O MERCADO DE INDUSTRIAL PARKS DE SÃO PAULO

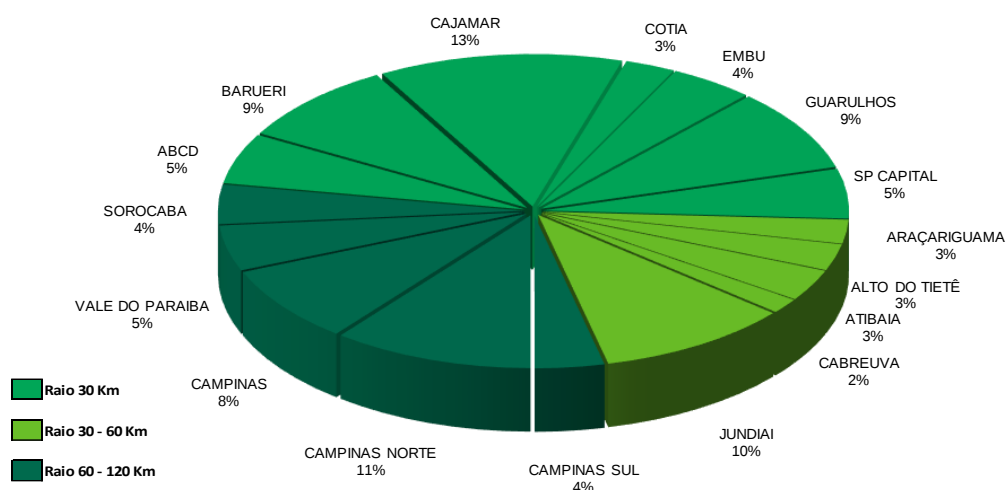
2.2.1 Regiões e Estoque Total

Ao analisar o estoque total de *industrial parks* do estado de São Paulo, composto por quase de 14 milhões de metros quadrados, temos a seguinte distribuição de regiões, de acordo com o mapa e o gráfico apresentados a seguir.



DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE – SÃO PAULO

345 Industrial Parks | 13.789.391 m²



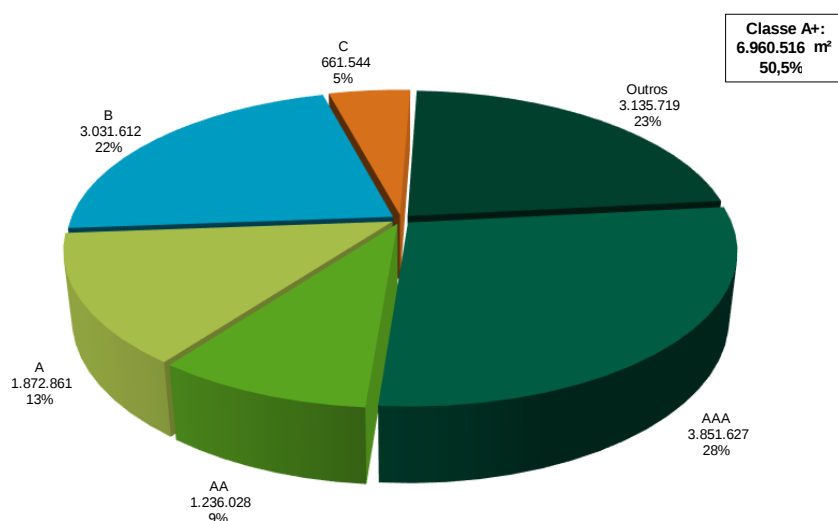
CBRE

Em se tratando de imóveis logísticos, a distribuição do estoque no estado de São Paulo pode ser dividida em raios a partir da capital, sendo até 30 quilômetros, de 30 a 60 quilômetros e acima de 60 quilômetros. Mais de 9 milhões de metros quadrados estão localizados no raio de até 60 quilômetros.

A seguir apresentamos o volume do estoque total por qualidade no estado de São Paulo e, em seguida, os das regiões de Guarulhos, ABCD (Mauá) e Barueri (Itapevi).

QUALIDADE DO ESTOQUE POR REGIÃO - SÃO PAULO

345 Industrial Parks - 13.789.391 m²



CBRE

Pode-se dizer que os imóveis de maior qualidade estão classificados na Categoria Classe A, AA e AAA, sendo este último a classificação para os empreendimentos de melhores especificações técnicas tais como suas características construtivas, localização, especificações técnicas, eficiência dos galpões entre outros fatores.

O Estado de São Paulo possui mais da metade de seu estoque em imóveis classificados como Classe A, AA e AAA, sendo o maior volume representado pelos *industrial parks* Triple A (AAA).

2.2.2 Indicadores de Oferta e Demanda

Apresentamos os principais indicadores do mercado de *industrial parks*:

- Novo Estoque: entende-se por novo estoque os novos empreendimentos entregues ao mercado anualmente;
- Absorção Bruta: entende-se por absorção bruta o espaço absorvido por empresas no segmento logístico/ armazenagem em *industrial parks*; por exemplo, uma empresa, ao migrar sua ocupação de um módulo logístico de 1.000 m² para outra de 1.500 m², resulta uma absorção bruta de 1.500 m²;
- Absorção Líquida: entende-se por absorção líquida o aumento efetivo absorvido por uma empresa, já descontado o espaço que se tornou vago nesse período; como exemplo, uma empresa que ocupava 1.000 m² em um condomínio logístico passa a ocupar 1.500 m² em outro empreendimento, a absorção líquida é de 500 m², visto que ela expandiu 500 m² de sua ocupação, representando, portanto, seu crescimento efetivo no mercado;
- Taxa de Vacância: representa o percentual de imóveis vagos no mercado sobre o estoque total.

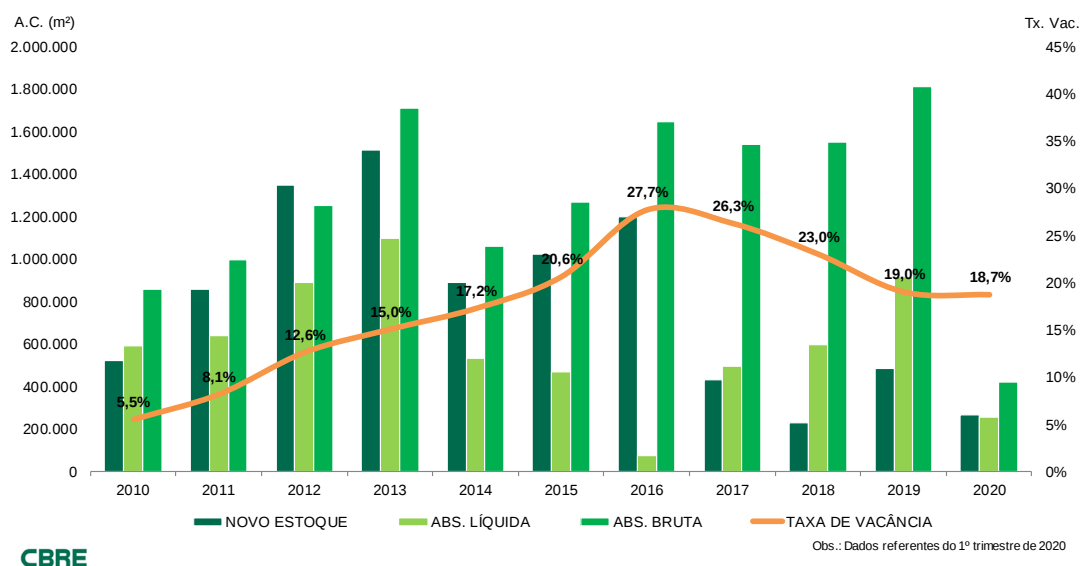
A seguir, uma breve análise dos mercados analisados.

a. Mercado Geral | São Paulo

Abaixo a evolução dos indicadores no estado de São Paulo:

PRINCIPAIS INDICADORES (ANUAL) - SÃO PAULO

345 Industrial Parks - 13.789.391 m²



Em virtude do crescimento expressivo do novo estoque nos anos de 2010 a 2013, os anos seguintes tiveram um reflexo deste aumento bem como consequência das dificuldades macroeconômicas presenciadas durante o período, ocasionando no aumento da oferta disponível bem como da taxa de vacância.

Pode-se dizer que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado, ideal tanto para inquilinos como para proprietários, é entre 12% e 15%. Deste modo, a taxa de vacância atual na ordem de 18,7% encontra-se pouco acima dos patamares de equilíbrio de mercado, tendendo a favorecer inquilinos nas regiões com maior quantidade de espaços disponíveis no segmento.

No entanto, seguindo a tendência dos últimos anos, a previsão de que a taxa de vacância entre nos patamares equilibrados de mercado nos próximos anos, sobretudo para galpões de melhor qualidade e situados nas regiões Raio 30 e Raio 60 da capital.

Sob o ponto de vista da demanda, notamos que 2019 foi o ano de maior absorção bruta no período, movimento que já vinha sendo apresentada pela elevação do indicador desde 2016.

Deste modo, entendemos que, embora o crescimento efetivo (absorção líquida) tenha sido reduzido este ano (até o momento), a movimentação de mercado se mostrou resiliente e crescente nos últimos 4 anos, também reflexo de movimentações do tipo *flight to quality*, em que as empresas ocupantes buscam espaços de melhor qualidade, mais eficientes e melhores localizadas em geral oferecidas por novos empreendimentos de alto padrão e eficiência entregues no mercado.

Estas empresas acabam sendo atraídas por condições comerciais convidativas, estabelecendo uma nova tendência de mercado.

d. Mercado Específico | Região Jundiaí-Itupeva

Ao analisarmos o mercado de *Industrial Parks* do Estado de São Paulo, é possível identificar que o estoque total de Jundiaí representa cerca de 10% do estoque total do estado, sendo o terceiro maior setor – atrás apenas de Campinas e Cajamar.

A Região Jundiaí abrange os municípios de Jundiaí, Itupeva, com empreendimentos industriais e logísticos situados principalmente ao longo das principais rodovias e distritos industriais, com destaque para as Rodovias dos Bandeirantes, Anhanguera, Marechal Rondon e Vice-Prefeito Hermenegildo Tonoli.

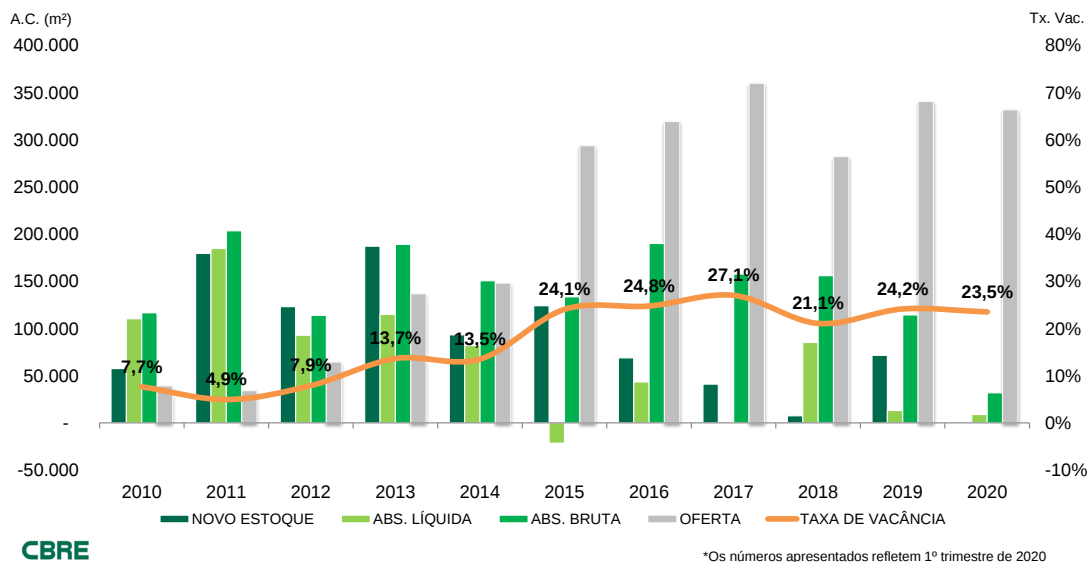
Trata-se de um mercado com ampla diversidade de produtos do segmento, contando com empreendimentos de alto padrão e players importantes do segmento: Prologis, Goodman, GLP, GR, entre outros.

Ao término do 1º trimestre de 2020, a região possuía ao todo 49 *Industrial Parks* monitorados, com ABL total de 1.409.400 m². A absorção se manteve equilibrada nos últimos anos, e aliada à redução do novo estoque, contribuiu para a relativa manutenção da taxa de vacância.

O gráfico a seguir apresenta a evolução dos principais indicadores de oferta e demanda do mercado local:

PRINCIPAIS INDICADORES - JUNDIAÍ

49 Industrial Parks - 1.409.451 m²



Ao término do 1º trimestre de 2020, o mercado apresentou taxa de vacância em 23,5%, patamar estabilizado quando comparado aos índices registrados nos últimos 5 anos.

Trata-se de um mercado relativamente antigo que recebeu um relevante estoque de empreendimentos de alta qualidade no início da última década. Desde então, apresenta consistentes índices de absorção bruta, próximos aos 150.000 m² anuais – grande parte resultado de movimentações do tipo *flight to quality*, além de expansões de operações existentes e migração de empresas para a região.

A sua localização privilegiada entre os dois maiores centros metropolitanos do estado – São Paulo e Campinas – aliada aos serviços e a boa oferta de mão de obra têm sido os maiores atrativos para a ocupação e incorporação local. Para os próximos anos não há um novo estoque previsto similar a 2010-13, porém observam-se áreas disponíveis e que tem sido alvo dos grandes players do semento para incorporação. Para o segundo trimestre, está prevista a entrega pontual de 90.000 m² referentes ao GLP Jundiaí III.

2.2.3 Preços Praticados

A pesquisa realizada identificou galpões entre 1.762 m² e 90.587 m², com preços pedidos entre R\$ 16/m² e R\$ 22/m² por mês. Trata-se de espaços em condomínios industriais e logísticos de alto padrão localizados na Região de Jundiaí.

Em relação às transações, observamos as transações mais recentes com valores unitários nominais entre 13,00/m² e R\$ 16,50/m², referentes a locação espaços de 12.589 m² a 15.054 m² construídos na Região de Jundiaí.

Neste contexto, é importante observar que a ampla disponibilidade de espaços disponíveis na região tem levado a prática de descontos e carência para novas locações, visando maior atratividade para os inquilinos no que se refere a viabilidade para mudanças e realocações.

As evidências de mercado estão anexadas ao Apêndice B do presente relatório.

2.3 O MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

2.3.1 Investidores Nacionais

a. *Property Companies*

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos *built-to-suit* ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). A seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários:

Principais empresas do mercado imobiliário por segmento

Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Big and Carrefour.
Escritórios:	BR Properties, São Carlos, and Barzel.
Logístico:	GLP and Prologis.
Shopping Center:	brMalls, Aliansce Sonae, Iguatemi Empresa de Shopping Centers, Multiplan, General Shopping, JCPM, and Ancar Ivanhoe Shopping Centers.
Híbridos:	CCP, Hines, Partage, Savoy, Brookfield, VBI, and HSI.

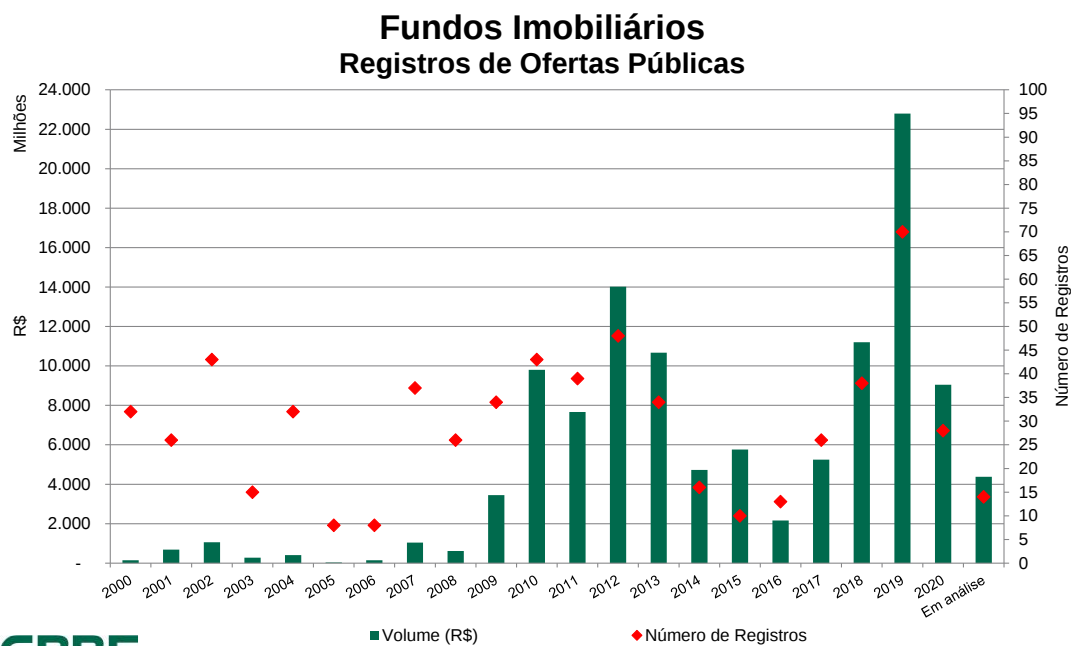
b. Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R\$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R\$ 9,5 Bilhões e R\$ 14 Bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,5 Bilhões e R\$ 4,7 Bilhões, respectivamente.

O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que no ano seguinte, 2019, o volume de ofertas foi recorde, totalizando quase R\$ 23 bilhões em 67 registros. Até o término do 2T20 já foram realizados 28 registros que totalizam R\$ 9 Bilhões, e há ainda 14 registros em análise, que totalizam R\$ 4,3 Bilhões.

c. Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

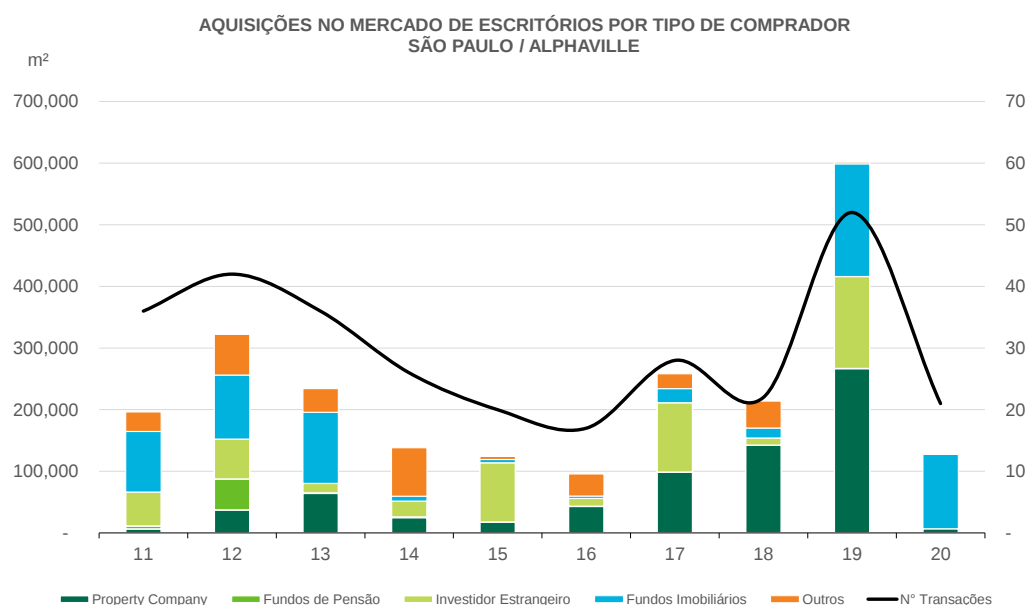
Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no “ticket” médio dos investidores.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 milhões e algumas alcancem até R\$ 20 milhões.

2.3.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



CBRE

Atualizado em : 05 / 2020

No período entre 2014 a 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 600.000 m² transacionados.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento, com destaque para maior atividade dos fundos imobiliários nos segmentos industriais-logísticos e escritórios nos últimos dois anos.

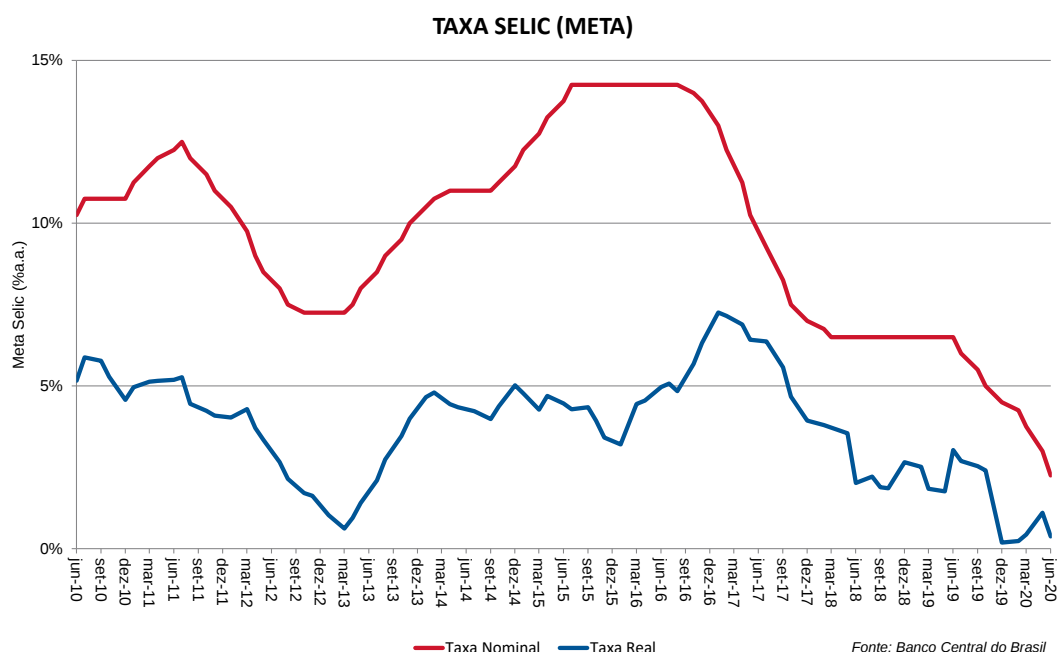
2.3.3 Retorno Inicial (Initial Yield)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários.

É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma “migração” de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem “alavancar” aquisições a um custo menor.

Nos últimos 10 anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, conforme variações nos cenários político e econômico. A partir de 2013 o Banco Central iniciou uma nova política de elevação da taxa básica de juros, principalmente devido a alteração do cenário macroeconômico, sendo que, em julho de 2015, a meta Selic atingiu o patamar de 14,25% a.a..

Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic, que encontra-se em 2,25% a.a.⁴ à data de valoração, conforme a sua evolução histórica ilustrada no gráfico a seguir:



Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas de yields iniciais por tipo de imóvel:

Tipo de Imóvel	Rentabilidade Praticada (a.a.)
Industrial e Logística	7,50% - 12,00%

⁴ Reunião Copom de 18 de junho de 2020.

Em adição, apresentamos as transações recentes referentes a imóveis do segmento industrial-logístico:

Principais Transações de Imóveis Industriais e Logísticos em 2020

#	Imóvel	Cidade/UF	Tipo	Cap Rate (a.a.)	Área (m²)	Valor da Transação (R\$)
1	AMBEV	Cariacica, ES	Galpão	8,4%	16.502	57.313.647
2	AMBEV	Eldorado do Sul, RS	Galpão	8,2%	15.512	55.117.094
3	CD CACHOEIRINHA	Cachoeirinha, RS	Galpão	9,9%	36.722	77.618.366
4	SYMRISE	Cotia, SP	Galpão	9,6%	7.538	55.000.000
5	LABORATÓRIOS STIEFEL	Guarulhos, SP	Galpão	18,0%	22.865	36.300.000
6	AIR LIQUIDE BRASIL	Campinas, SP	Galpão	9,5%	1.723	18.680.000
7	FCA	Hortolândia, SP	Galpão	8,2%	42.787	97.380.892
8	TRISOFT TÊXTIL S/A	Itapevi, SP	Galpão	8,2%	15.152	34.485.130
9	JSL /VOLKSWAGEN	Resende, RJ	Galpão	8,2%	23.867	54.319.998
10	CL DUQUE	Rio de Janeiro, RJ	Industrial Park	8,6%	49.000	158.560.000
11	PORTFOLIO GLP	Diversas	Industrial Park	8,5%	128.030	308.552.982
12	PORTFOLIO CSHG	Diversos	Industrial Park	8,1%	30.501	56.263.010
13	EPSON	Barueri, SP	Galpão	8,5%	18.885	48.500.000
14	CEA - ED. TOPÁZIO 20	Atibaia, SP	Industrial Park	8,0%	1.830	3.797.386
15	BARÃO DE MAUÁ	Atibaia, SP	Industrial Park	8,0%	3.176	6.588.163
16	BRF FORTALEZA	Itaitinga, CE	Galpão	8,7%	23.273	120.000.000
17	TOK&STOK	Extrema, MG	Industrial Park	8,7%	44.734	146.357.700
18	SIEMENS CABREÚVA	Cabreúva, SP	Industrial Park	9,7%	31.000	92.900.000
19	ALFA LAVAL LTDA	São Paulo, SP	Galpão	10,3%	12.340	68.639.350
TOTAL					525.437	1.496.373.718

Fonte: CBRE Pesquisa e consulta aos fatos relevantes dos fundos imobiliários: BTLG11, BLCP11, XPIN11, LVBI11, PBRP11, SDIL11, VILG11 e VVPR11.

3

ANÁLISE DE VALOR

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.1.1 Fatores-Chave de Valoração

- Localização estratégica sob o ponto de vista industrial/ logístico, com boa acessibilidade e interligação as rodovias e aeroportos importantes do estado de São Paulo;
- O entorno imediato também apresenta boa infraestrutura urbana e disponibilidade de comércio e serviços, com a predominância de uso industrial e logístico ao longo das rodovias e principais entroncamentos;
- O imóvel apresenta alto padrão construtivo e especificações técnicas de boa qualidade – como amplo pé direito livre, piso de alta resistência, docas com niveladores, disponibilidade de vagas de estacionamento e amenidades;
- A ocupação de 93% da área locável é formada por empresas multinacionais e de renome no mercado, mediante contratos típicos de locação de longo prazo. Inclusive, observou-se a recente renovação e extensão do prazo contratual de um dos seus inquilinos;
- O mercado industrial/logístico da Região de Jundiaí corresponde a um dos maiores estoques de empreendimentos do estado e apresenta elevada oferta de galpões para locação, incluindo os espaços mais novos e de alta qualidade, podendo favorecer inquilinos na busca de espaços de boa qualidade e que tende a restringir a elevação dos preços nos próximos anos;
- Acreditamos que o imóvel poderia ter como potenciais compradores os investidores do segmento imobiliário específico e voltados para a renda do empreendimento, tais como fundos de investimento imobiliários.

3.1.2 Raciocínio de Valor

Metodologia | Valor de Mercado

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e baseadas na identificação de seus potenciais compradores. Foi utilizado o método que refletisse de maneira mais fiel a realidade do mercado local e as possibilidades de uso do imóvel.

A seguir, é descrito a metodologia aplicada.

a. Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita líquida operacional do ano consecutivo.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

Assim, o valor presente do fluxo de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista de um potencial comprador.

Entre os principais fatores de risco, podemos salientar:

Comentários Sobre Taxa de Desconto e Perpetuidade

A teoria de finanças (CAPM, WACC etc.) para determinar taxas de desconto é amplamente empregada para avaliação de empresas, mas não é aplicável para avaliação de imóveis. Desta forma, procuramos ser o mais coerente possível com a realidade local.

Para estimar as taxas de desconto de um empreendimento de renda, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda, informações de players do mercado e resultados parciais de transações de venda em curso.

A CBRE está envolvida na grande maioria das transações quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou tem sido a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

Todas as transações são equalizadas, formando um banco de dados de transações padronizado. Os ativos avaliados por nós são comparados com este banco de dados para a conclusão das taxas aplicáveis a cada ativo individualmente. Contato com agentes de mercado e análise de transações de venda em andamento ajudam a identificar o pensamento atual e as tendências, tornando possível ajustar as taxas, se necessário, devido a qualquer obsolescência do nosso banco de dados.

Adicionalmente, as taxas devem refletir - além das questões de mercado citadas anteriormente - os riscos intrínsecos ao imóvel e às premissas utilizadas na projeção do fluxo de caixa, considerando as características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, etc., além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Mercados secundários ou mercados em que o timing de recuperação é mais difícil de prever, por exemplo, são os mercados que exigem taxas de desconto e taxas de capitalização mais altas do que os ativos mais bem posicionados, devido a um aumento nos riscos percebidos pelos investidores.

A seguir, as principais premissas utilizadas:

Premissas de Valor | Base Fluxo de Caixa Descontado

Mês de Início:	Julho/2020
Mês de Término:	Junho/2030
Área Locável Total:	58.828,04 m²
Receita de Locação – (Base julho-20):	R\$ 1.024.260,76 (R\$ 18,77/m² ocupado)
Receita Potencial de Locação – Ano 1 ⁵ :	R\$ 17,00/m² (por mês)

⁵ A receita potencial de locação foi estimada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – as evidências de mercado e o memorial de cálculo são apresentados no Apêndice B deste relatório.

Crescimento Real da Receita Potencial de Locação:	1,00% a.a. a partir do Ano 5
Despesas Operacionais:	Condomínio: R\$ 4,41/m² / IPTU: R\$ 0,53/m²
Área Vaga Absorção:	4.259,21 m² 9 meses ⁶
Probabilidade de Renovação dos Contratos:	80% Renovação 20% Nova locação (6 meses vagos)
Comissões de Locação/ Renovação:	1,50 Alugueres / 0,50 Aluguel
Conservação e Manutenção:	1,50% da Receita de Locação
Taxa de Desconto (Atratividade):	7,50% - 8,50% (a.a.)
Taxa de Capitalização (Ano 10):	7,00% - 8,00%

A tabela a seguir apresenta os resultados obtidos quanto ao Valor Presente Líquido (VPL) para os intervalos arbitrados para a taxa de desconto e taxa de capitalização da receita no Ano 10:

Análise de Sensibilidade | Valor Presente Líquido (R\$)

Taxa de Desconto	Taxa de Capitalização – Ano 10		
	7,00%	7,50%	8,00%
7,50%	R\$162.200.000	R\$156.800.000	R\$152.000.000
8,00%	R\$156.700.000	R\$151.500.000	R\$147.000.000
8,50%	R\$151.500.000	R\$146.500.000	R\$142.200.000

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Base Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

R\$ 142.200.000 a R\$ 162.200.000

A memória de cálculo com o fluxo de caixa projetado está anexado no Apêndice C deste relatório.

⁶ Carência de 3 meses; Descontos: R\$ 3,00/m² 1º ano; R\$ 2,00/m² no 2º ano e R\$ 1,00/m² no 3º ano (por mês)

3.2 VALORAÇÃO

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 1º de julho de 2020, estava em torno de **R\$ 151.500.000,00 (CENTO E CINQUENTA E UM MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS).**

Aviso Importante – Incertezas sobre a Valoração em Função do Novo Coronavírus

A Declaração de “Pandemia Global”, promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), em função da proliferação do agente patogênico “Novo Coronavírus” (COVID-19), vem causando enormes incertezas nas condições dos mercados, local e global. O mercado financeiro global registrou significativa queda desde o final de fevereiro, consequência das preocupações com as interrupções nos setores de comércio, indústria e serviços, além de outros, e consequente queda na demanda. Muitos países implementaram restrições de deslocamento e viagens de seus cidadãos, fechamentos de fronteiras e várias outras medidas, além de quarentena e distanciamento social.

A maioria dos setores econômicos está sendo afetada e o segmento imobiliário não ficou imune aos acontecimentos. Em função disto, na data da avaliação, temos que ser mais conservadores ao analisarmos as evidências e dados de mercados pretéritos ao início da “pandemia global” para fins de comparação e formação da convicção de nossas opiniões de valores. De fato, as respostas atuais do mercado imobiliário ao COVID-19 significam que estamos diante de um conjunto de circunstâncias sem precedentes para embasar um julgamento mais assertivo.

Nossas avaliações imobiliárias foram e são, assim, relatadas com base em “incertezas nas avaliações materiais”. Consequentemente, tais incertezas - e maior cautela - devem ser atribuídas às nossas avaliações que normalmente seria o caso. Os valores expressos podem mudar mais rápida e significativamente do que em condições normais de mercado. Dada às incertezas e ao impacto futuro desconhecido que o COVID-19 possa ter sobre o mercado imobiliário, **recomendamos que mantenham o presente relatório/laudo de avaliação sob constante e frequente revisão.**

A incerteza em torno do COVID-19 está tendo um impacto direto sobre o mercado imobiliário, particularmente no segmento industrial e logístico. Tal impacto é atualmente desconhecido e de difícil mensuração e dependerá diretamente da escala e da duração desta pandemia.

Nossas análises de valores foram e são baseadas em informações disponíveis na data da avaliação. Embora tenhamos tomado todas as medidas razoáveis para estimar os efeitos sobre a propriedade, as significativas incertezas sobre os mercados de capitais e os rápidos desdobramentos desses eventos, torna-se difícil avaliar e quantificar os impactos que esta pandemia teve sobre o valor de mercado para este tipo de imóvel. **Recomendamos também cautela ao se basear nesta avaliação para tomada de decisões.**

A fim de evitar dúvidas, a inclusão deste Alerta de Incerteza não significa que esta avaliação não possa ser invocada. O objetivo deste Alerta é garantir a transparência para o fato que, nas atuais e extraordinárias circunstâncias, pode ser atribuído grau de precisão inferior ao comumente auferido em nossas análises. Portanto, tal Alerta não invalida a presente avaliação.

3.2.2 Grau de Fundamentação

Segundo o item 10.1 da NBR 14.653-4:2002 – *Avaliação de bens, Parte 4: Empreendimentos*, as avaliações serão enquadradas segundo sua fundamentação, de acordo com a “Tabela 4 – identificação de valor e indicadores de viabilidade” e “Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)”.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é apresentada a seguir:

a. Grau de fundamentação no caso de identificação de valor

Item	Descrição	Grau	Pontos
7.5.1.1	Análise Operacional do Empreendimento	III	3
7.5.1.2.	Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
7.5.1.3	Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
7.5.1.4	Taxas de Desconto	II	2
7.5.1.5	Escolha do Modelo	II	2
7.5.1.5.1	Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
7.5.1.5.2	Cenários Fundamentados	I	1
7.5.1.5.3	Análise de Sensibilidade	II	2
7.5.1.5.4	Análise de Risco	-	-
Total		II	18

Para este trabalho, a pontuação atingida foi de 18 de 24 pontos possíveis. Desta forma, considerando estes e demais condições complementares também estabelecidas pela norma vigente, a avaliação realizada atingiu o **Grau de Fundamentação II**, conforme preceitos da NBR14.653-4:2002, item 10.2.3.

A

FOTOGRAFIAS

FOTOGRAFIAS



VIA DE ACESSO E ENTRADA PRINCIPAL



VISTA EXTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



PORTARIA

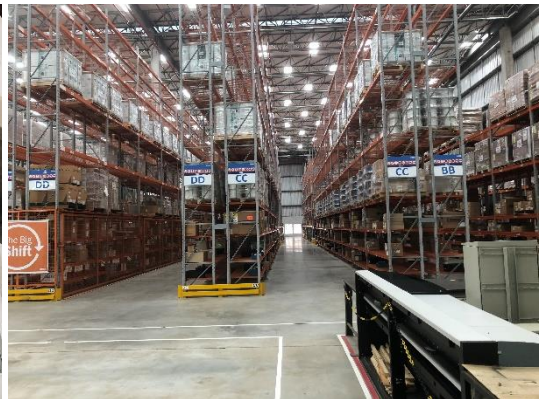
FOTOGRAFIAS



VISTA EXTERNA DO GALPÃO



VISTA EXTERNA DO GALPÃO



VISTA INTERNA DO GALPÃO- MÓDULO OCUPADO

FOTOGRAFIAS



VISTA INTERNA DO GALPÃO – MÓDULO 5 (VAGO)



VISTA INTERNA DO GALPÃO – MÓDULO 5



VISTA INTERNA DO GALPÃO – MÓDULO 5

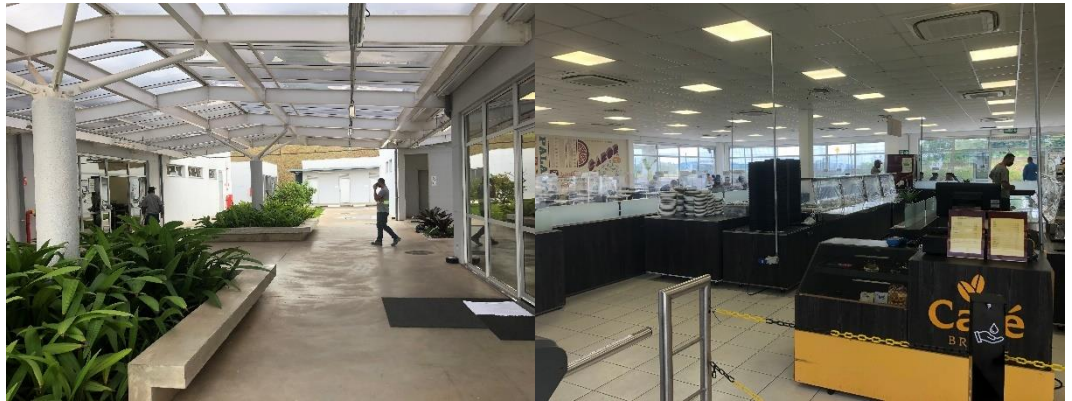


ESTAÇÃO DE TRATAMENTO (ETE)

FOTOGRAFIAS



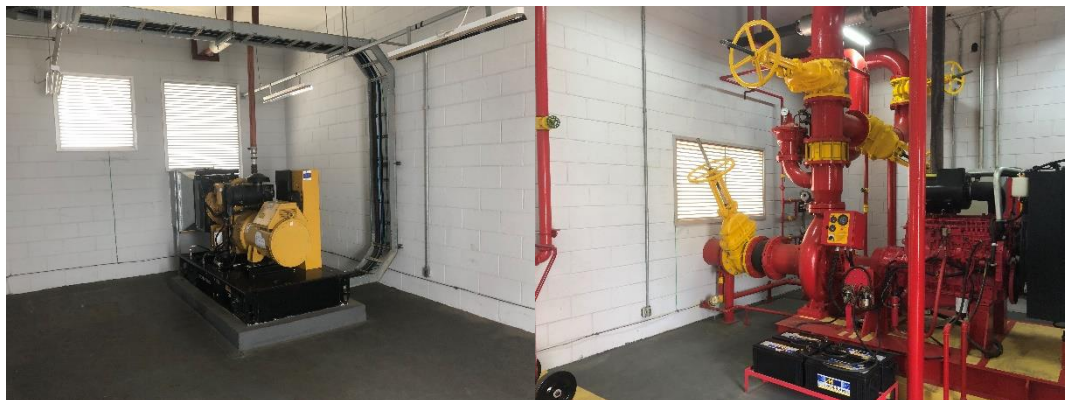
TORRE D'ÁGUA DO CONDOMÍNIO E CENTRAL DE ÁGUA GELADA (SEG AUTOMOTIVE)



ÁREA DE CONVIVÊNCIA E RESTAURANTE/ REFEITÓRIO



ESTACIONAMENTO PARA FUNCIONÁRIOS



GERADOR PARA ÁREA COMUM E CASA DE BOMBAS

B

EVIDÊNCIAS DE MERCADO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Por este método, a receita potencial de locação aplicável a um imóvel foi definida com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Tais evidências foram então homogeneizadas de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor, através de ponderação dos seguintes fatores: (i) fator de oferta: desconto de até 20% nos preços pedidos, refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na demanda da região; (ii) fator localização: equilibrou as diferenças de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo algumas mais nobres do que outras quanto ao logradouro, acessibilidade viária e aos transportes públicos, infraestrutura de comércio e serviços; (iii) fator especificação: faz menção às diferenças qualitativas físicas dos imóveis, tais como estado de conservação, idade construtiva, formato, leiaute construtivo e porte do galpão, pé direito livre, carga de piso, quantidade de docas, estacionamento, entre outras características construtivas e especificações técnicas.

As evidências de mercado utilizadas foram disponibilizadas e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Itupeva

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Receita Potencial de Locação

Elementos Comparativos de Galpões para Locação

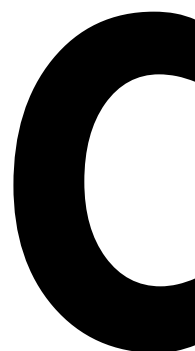
Média	(R\$/m² de área construída)	16,87	Média Saneada	(R\$/m² de área construída)	16,87
Limite Inferior	- 30%	11,81	Limite Inferior	- 10%	15,18
Limite Superior	+ 30%	21,93	Limite Superior	+ 10%	18,56

Conclusão de Valor

Valor Adotado	(R\$/m² de área construída)	17,00
Área da Situação	(m² de área construída)	58.828,04

Faixa de Valor Provável

Valor Médio	R\$ 1.000.100	17,00 /m² de AC
Limite Inferior	R\$ 900.100	15,30 /m² de AC
Limite Superior	R\$ 1.100.100	18,70 /m² de AC



FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

As informações do(s) contrato(s) de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

(PARA USO FINAL
INTERNO)