



São Paulo, 30 de Novembro de 2017.

Prezados Cotistas,

REF. LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DETIDO PELA BRE PONTE II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, COMPANHIA ADQUIRIDA PELO JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – ARTIGO 41 – INCISO V – INSTRUÇÃO CVM 472/08.

BANCO J. SAFRA S.A., com sede na Av. Paulista, 2.150, 12º andar, São Paulo-SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.017.677/0001-20 ("Administrador"), na qualidade de administrador do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("FUNDO")**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. **13.371.132/0001-71**, Código B3: JSRE11, em cumprimento ao disposto no Inciso V do Artigo 41 da Instrução CVM 472/08, vem, por meio deste, em relação a operação descrita no quadro abaixo, disponibilizar o Laudo de Avaliação referente ao imóvel que representa a parte mais significativa da **BRE Ponte II Empreendimentos e Participações S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 59.535.849/0001-02, a qual é proprietária de conjuntos e lojas que constituem aproximadamente 64,3% do "Edifício WTNU III" (15.867 m² de área bruta locável), localizado na Rua Eugênio de Medeiros, nº 303, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual faz parte integrante do presente Laudo, elaborado pela ENGEBANC REAL ESTATE.

ITEM	LAUDO DE AVALIAÇÃO
BASE LEGAL	Inciso V do Artigo 41 da Instrução CVM 472/08,
ATIVO ADQUIRIDO	Ações da BRE Ponte II Empreendimentos e Participações S.A.
DATA DA OPERAÇÃO DE COMPRA	31/10/2017
PL DA COMPANHIA EM 31/10/2017	R\$ 207.058.460,28
ATIVO DA COMPANHIA	Edifício WTNU III

Atenciosamente,
BANCO J. SAFRA S.A.
Administrador

Sede social do Administrador: Av. Paulista, nº. 2.150, São Paulo, SP.

SAC – Serviço de Atendimento ao Consumidor: 0800 772 5755 – Atendimento 24 h por dia, 7 dias por semana.

Ouvidoria: (caso já tenha recorrido ao SAC e não esteja satisfeito/a): 0800 770 1236, de 2ª a 6ª feira, das 9h às 18h, exceto feriados.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Lojas 1, 2, 3 e 5; 1º ao 9º e parte do 15º/16º Andar
do Edifício W Torre Nações Unidas III**

Rua Eugênio de Medeiros, nº 303 – Pinheiros
São Paulo/SP

Laudo 596_2017 – Referência 31/12/2017



São Paulo, 29 de novembro de 2017.

Ao
BANCO J. SAFRA

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o laudo de avaliação imobiliária para as lojas 1, 2, 3 e 5; escritórios do 1º ao 9º e parte do 15º/16º pavimento do Edifício Corporativo WTorre Nações Unidas III, localizado no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da Engebanc Real Estate qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

William da Silva Gil, MRICS
RICS *Registered Valuer*
Gerente - Avaliação & Consultoria
Engebanc Real Estate

Júlia Barros de Carvalho
CREA n° 5061478674
Gerente Técnica - Avaliação & Consultoria
Engebanc Real Estate



RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO	30 de novembro de 2017.								
DATA DA VISTORIA	21 de novembro de 2017.								
OBJETO	Lojas 1, 2, 3 e 5; Escritórios do 1º ao 9º e parte do 15º/16º Pavimento no Edifício WTorre Nações Unidas Torre III.								
FINALIDADE	Determinar o Valor Justo para Venda.								
METODOLOGIA(S)	- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para estabelecimento do Valor de Mercado de Locação; e - Método de Capitalização da Renda (através da utilização de Fluxo de Caixa Descontado) para determinação do Valor Justo para Venda. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, bem como com os padrões de conduta do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e do IVSC – International Valuation Standards Council.								
LOCALIZAÇÃO	Rua Eugênio de Medeiros, nº 303 – Pinheiros – São Paulo/SP.								
ÁREAS	<table> <tr> <th>Situação</th><th>BOMA (m²)</th></tr> <tr> <td>Área A - Lojas 1, 2, 3 e 5; Cj. 101C a 902C e 1502C</td><td>15.553,19</td></tr> <tr> <td>Área B - 29,88% do Cj. 1501C</td><td>317,30</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>15.870,49</td></tr> </table>	Situação	BOMA (m²)	Área A - Lojas 1, 2, 3 e 5; Cj. 101C a 902C e 1502C	15.553,19	Área B - 29,88% do Cj. 1501C	317,30	Total	15.870,49
Situação	BOMA (m²)								
Área A - Lojas 1, 2, 3 e 5; Cj. 101C a 902C e 1502C	15.553,19								
Área B - 29,88% do Cj. 1501C	317,30								
Total	15.870,49								
DOCUMENTAÇÃO	- A propriedade está cadastrada no 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob as matrículas: 135.321 a 135.323, 135.325, 135.328 a 135.345 e 135; - Contrato de Locação em Vigor; - Aviso Prévio Contrato Vencido; - Comprovante de Despesas Condominiais.								
PLANEJAMENTO URBANO	- Zona: Zona Mista (ZM); - Coeficiente de aproveitamento: 1,0x ; - Taxa de ocupação: 70%; - Gabarito de altura máxima: 28 metros; - Usos permitidos: Residencial e não residencial; - Operação urbana: Operação Urbana Consorciada (OUC) Faria Lima, Setor Pinheiros.								



RESUMO EXECUTIVO (CONTINUAÇÃO)

MERCADO

- O Mercado de Escritórios Corporativos A+/A de São Paulo, durante o 2º trimestre de 2017, apresentou um desempenho melhor em relação ao trimestre anterior. Apesar da taxa de disponibilidade ter encerrado o trimestre acima de 20%, a absorção líquida acumulada já é 60% superior ao mesmo período do ano passado. O preço médio pedido para região (Pinheiros, Jardim Paulistano e Faria Lima) no 3º trimestre de 2017 é de R\$ 133,37/m², enquanto a média geral da Classe A+/A é de R\$98,95 m²/mês.

AValiação

- **Valor Justo para Venda:**
R\$ 259.390.000,00
(DUZENTOS E CINQUENTA E NOVE MILHÕES, TREZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)
-





ÍNDICE

RESUMO EXECUTIVO	1
ÍNDICE	3
OBJETO	4
FINALIDADE	4
DATAS	4
TERMOS DA CONTRATAÇÃO	4
INSTRUÇÕES DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM	5
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
TERRENO DO EMPREENDIMENTO	6
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS WTORRE NAÇÕES UNIDAS III	7
LOCALIZAÇÃO	11
DESCRIÇÃO DO ENTORNO	12
INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
ACESSO E TRANSPORTES	13
PLANEJAMENTO URBANO	14
ZONEAMENTO	14
OPERAÇÃO URBANA	14
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	16
TITULAÇÃO	16
MERCADO	16
CENÁRIO MACROECONÔMICO	16
ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO	17
MERCADO DE ESCRITÓRIOS – SUBMERCADO PINHEIROS	19
DIAGNÓSTICO	21
AVALIAÇÃO	22
METODOLOGIA	22
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	22
VALOR JUSTO PARA VENDA	26
ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	31
ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	32
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	33
ANEXO III – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES	34



OBJETO

O imóvel objeto deste relatório é composto pelas lojas 1, 2, 3 e 5; escritórios do 1º ao 9º e parte do 15º/16º pavimento do Edifício WTorre Nações Unidas Torre III, atualmente ocupado por Allianz Seguros S.A., localizado no bairro de Pinheiros, no município de São Paulo, estado de São Paulo, na região Sudeste do Brasil.

Fachada do Imóvel



Fonte: Engebanc Real Estate

FINALIDADE

A finalidade deste relatório é apurar o **Valor Justo para Venda** do imóvel objeto deste relatório.

- Solicitante: **Banco J. Safra.**

DATAS

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 21 de novembro de 2017 e essa avaliação tem como base a data de referência de 31 de dezembro de 2017.

Cabe mencionar que o valor aqui atribuído ao imóvel considera que não haverá alteração das condições econômicas e de mercado entre a data de entrega do presente Laudo de Avaliação e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas mesmas condições em que se encontra hoje.

TERMOS DA CONTRATAÇÃO

Esse estudo foi conduzido em concordância com a proposta “AV_753_2017 – Safra – 2 imóveis”, elaborada pela Engebanc Real Estate para o Banco J. Safra.





Para fundamentação e suporte desse estudo, a Engebanc Real Estate valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, vistoria *in loco* realizada no imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética mencionados no *Red Book* (edição 2014) do RICS – *Royal Institute of Chartered Surveyors* e nas normas do IVSC – *International Valuation Standards Council*.

É importante salientar que o relatório ora apresentado destina-se de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e, conseqüentemente, contratadas junto à Engebanc Real Estate. O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

Esse trabalho é inteiramente atrelado às premissas, ressalvas e limitações encontradas no Anexo III desse relatório.

Destacamos que a Engebanc Real Estate é completamente isenta e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as sociedades controladas pelo cliente e não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.

INSTRUÇÕES DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Cabe salientarmos que o laudo segue os aspectos da Instrução nº 516/11 e do Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM

Conforme o Artigo 7º da Seção I – Imóveis, do Capítulo II – Critérios Contábeis, após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com a Instrução, o valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo que a melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.



Na impossibilidade de se aplicar tal conceito, a instituição administradora deve usar outras informações, contidas no devida Instrução.

ANEXO I DA INSTRUÇÃO Nº 472/08, DA CVM

Como Elementos de Identificação, serão considerados (i) a identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação, (ii) a identificação dos imóveis objetos da avaliação, (iii) a identificação do FII e de seu administrador, e (iv) as datas de referência da presente e da última avaliação realizada dos imóveis.

Já para os Elementos de Avaliação, serão considerados os itens citados no devido documento, até que se atinja a indicação do valor final proposto de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

Todos os Elementos de Responsabilidade, desfecho do devido anexo, também serão observados no Laudo de Avaliação.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel consiste nas lojas 1, 2, 3 e 5; escritórios do 1º ao 9º e parte do 15º/16º Pavimento no Edifício WTorre Nações Unidas Torre III e apresenta as seguintes características básicas:

TERRENO DO EMPREENDIMENTO

- Área: 15.870,49 m² BOMA;
- Formato: aproximadamente retangular;
- Frente: aprox. 78 metros de frente para a Rua Eugênio de Medeiros e aprox. 70 metros de frente para a Rua Pais Leme;
- Acesso: ao nível do logradouro para o qual faz frente;
- Topografia: plana;
- Condição do solo: aparentemente seco.

Implantação



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate



CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS | WTORRE NAÇÕES UNIDAS III

A área em estudo desta avaliação é de 15.870,49m² (BOMA), equivalente a dez pavimentos e cinco lojas da Torre III do Condomínio WTorre Nações Unidas.

O empreendimento Torre III conta com 4 (quatro) andares de subsolo, térreo, mezanino, 14 andares-tipo, 15º pavimento com mezanino e cobertura.

Em linhas gerais, são observadas as seguintes características:

- Idade Aparente: 5 (cinco) anos;
- Estado de Conservação: Nova;
- Pé-direito livre: 2,70 metros na área de escritórios;
- Circulação Vertical: 9 elevadores sociais, com capacidade para 28 passageiros;
- Ar Condicionado: Central (elétrico e a gás);
- Segurança contra incêndio: alarme, sprinklers, detectores de calor e fumaça, iluminação de emergência, escadas internas pressurizadas com antecâmaras e portas corta-fogo, gerador de emergência, hidrantes e extintores;
- Segurança predial: segurança 24 horas, CFTV, controle de acesso por catraca e biometria;
- Gerenciamento predial: controle de ar condicionado, elevadores, iluminação e energia elétrica;
- Estacionamento: 409 vagas cobertas localizadas nos subsolos do imóvel; resultando em proporção de 1/38,80 m² (uma vaga para cada 38,80 m² de área BOMA).

ACABAMENTOS INTERNOS:

Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Subsolo	Estacionamento	Concreto	Massa com pintura	Laje
Subsolo	Bicicletário	Concreto	Massa com pintura	Laje
Térreo	Hall do edifício	Mármore	Mármore	Gesso liso
Térreo	Lojas	Vinílico de madeira	Azulejo, massa com pintura	Gesso liso



Pavimento Tipo	Escritórios	Carpete, vinílico de madeira	Massa com pintura	Placas/Mineral
Pavimento Tipo	Salas de Reunião	Carpete	Massa com pintura	Placas/Mineral
3º Pavimento	Call center	Carpete, vinílico de madeira	Massa com pintura	Placas/Mineral
Pavimento Tipo	Hall	Cerâmico	Mármore	Gesso liso
Pavimento Tipo	Sanitários	Cerâmico	Azulejos, massa com pintura	Gesso liso
Pavimento Tipo	Copa	Vinílico de madeira	Massa com pintura	Gesso liso, Placas/Mineral
15º pavimento	Terraço	Cerâmico	Tijolo aparente/Cerâmico	Pergolado metálico com fechamento em vidro transparente
15º Pavimento	Cozinha	Cerâmico	Azulejos	Gesso liso
2º Pavimento	Cafeteria	Vinílico de madeira	Azulejos e massa com pintura	Gesso liso, Placas/Mineral

QUADRO DE ÁREAS:

	BOMA (m²)
Área A – Lojas 1, 2, 3 e 5; Cj. 101C a 902C e 1502C	15.553,19
Área B – 29,88% do Cj. 1501C	317,30
TOTAL	15.870,49





FOTOGRAFIAS:



Frente do imóvel



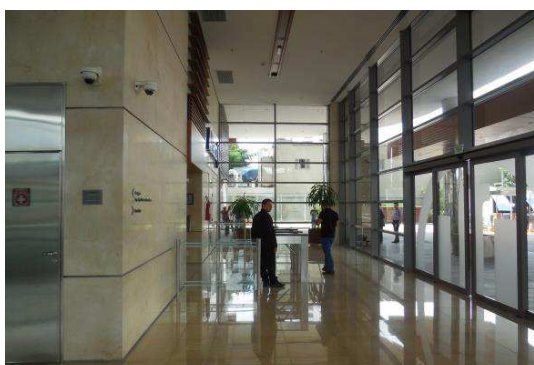
Estacionamento



Bicicletário



Loja



Térreo



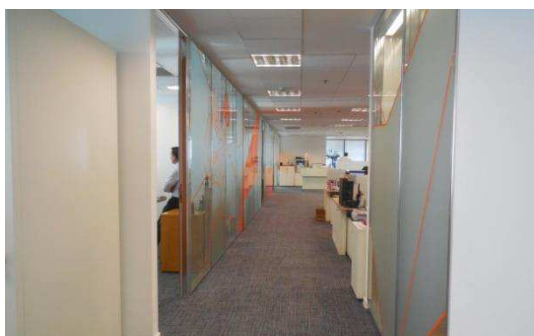
Pavimento-tipo: Hall



Cafeteria



Call Center



Pavimento-tipo: Escritório



Pavimento-tipo: Sanitários



Pavimento-tipo: Sala de Reuniões



Terraço 15º Pavimento



Restaurante 15º Pavimento



Cozinha Restaurante 15º Pavimento



LOCALIZAÇÃO

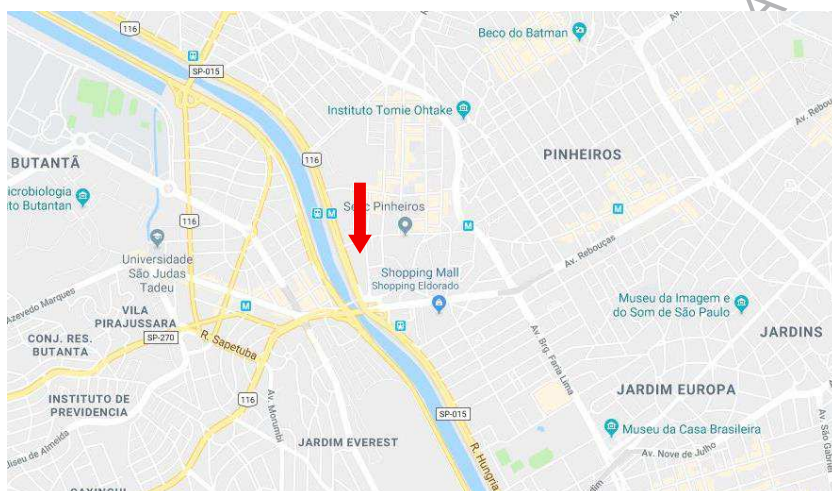
O imóvel em estudo está situado na Rua Eugênio de Medeiros, nº 303, Pinheiros, São Paulo/SP. Faz parte do complexo de Torres WTorre Nações Unidas junto às Torres I e II que, por sua vez, fazem frente para a Avenida das Nações Unidas, na quadra completada pelas ruas Pais Leme e Praça Antônio Sabino.

O local dista cerca de 8 (oito) quilômetros do centro da cidade, sendo que o acesso a ele pode ser feito rapidamente através de vias de fluxo rápido, como por exemplo: as Avenidas Rebouças e Nove de Julho e Rua da Consolação.

Ainda como pontos de referência, podemos citar que o imóvel em estudo dista aproximadamente:

- 350 metros do SESC Pinheiros;
- 1,2 quilômetros do Shopping Eldorado; e
- 2,4 quilômetros do Jockey Club de São Paulo.

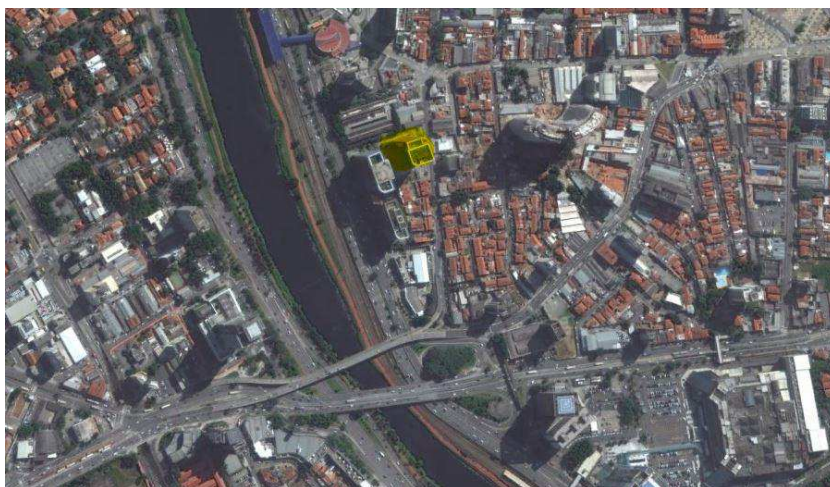
Localização do imóvel em estudo



Fonte: Google Maps, editado por Engebanc Real Estate



Imagem aérea do imóvel em estudo



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate

DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado na Zona Oeste de São Paulo, o bairro de Pinheiros é muito bem servido de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e diversificado, além de contar com muitas opções de restaurantes. Em um raio inferior a 2 km, é possível encontrar tanto empreendimentos residenciais de alto padrão como edifícios corporativos. Destacam-se na região shoppings centers, os clubes, hospitais e diversas instituições de ensino, entre outros.



Shopping Eldorado

Nas imagens a seguir, é possível observar as características das ruas que circundam o imóvel em estudo, ilustrando as situações elencadas acima:



Edifício de Escritórios Torre Faria Lima e Instituto de Arte Tomie Ohtake



Praça Victor Civita



Mercado Municipal de Pinheiros



INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, gás encanado, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização. Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

A via para a qual o imóvel faz frente é uma via de mão única com duas faixas.

ACESSO E TRANSPORTES

O imóvel possui fácil acesso ao Centro e aos principais pontos da cidade.

O acesso às principais rodovias é fácil, podendo ser feito através das marginais do rio Pinheiros e Tietê.



Fonte: Google, editado por Engebanc Real Estate

Em termos de transporte urbano, podemos dizer que o local é bem servido por linhas de ônibus regulares que fazem a ligação com o Centro e praticamente todos os pontos da cidade. A região é servida pela Linha 4 - Amarela do Metrô, sendo a estação mais próxima a Pinheiros, que dista cerca de 230 metros do imóvel. Tal estação também conta com a Linha 9 - Esmeralda da CPTM, e o terminal de ônibus Pinheiros.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a cerca de 10 quilômetros da propriedade, operando apenas com vôos domésticos e aeronaves de pequeno porte, além, é claro, da Ponte Aérea São Paulo - Rio de Janeiro, sendo atingível em cerca de 40 minutos de automóvel, fora dos horários de pico.

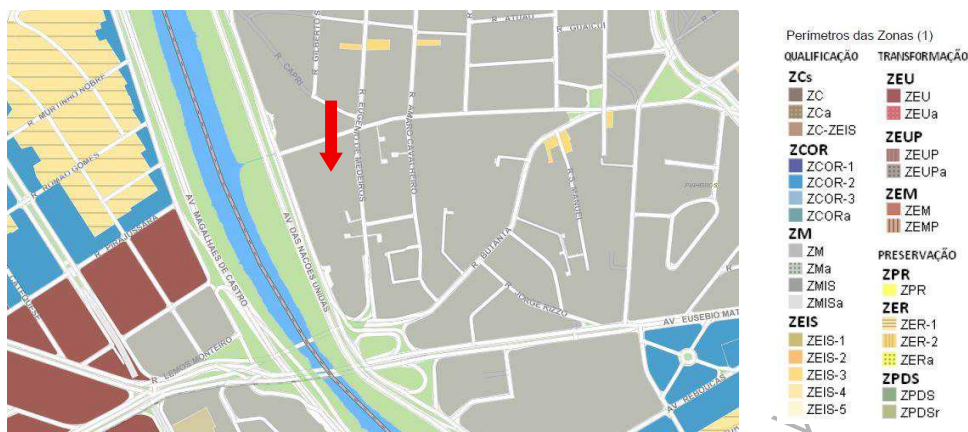
Já o Aeroporto Internacional de Cumbica, em Guarulhos, localiza-se a cerca de 40 quilômetros da propriedade, operando com vôos domésticos e internacionais em aeronaves de pequeno e grande porte, sendo atingível em cerca de 1 hora e quinze minutos de automóvel, também fora dos horários de pico.



PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

O imóvel em estudo encontra-se em uma **ZM – Zona Mista**.



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo editado por Engebanc Real Estate

Para esse zoneamento, destacam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

Zoneamento	Coefficiente de Aproveitamento (CA)	Taxa de Ocupação (TO)	Gabarito de Altura (m)	Usos permitidos
ZM	1,0	0,70	28	Residencial e Não Residencial

OPERAÇÃO URBANA

O terreno onde está erguido o imóvel faz parte da do perímetro da Operação Urbana Consorciada (OUC) Faria Lima, Setor Faria Lima.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima (Lei 11.732/1995) compreende 650 hectares e está situada na região sudoeste do município de São Paulo. Tem por objetivos principais reorganizar os fluxos de tráfego particular e coletivo ao implantar o prolongamento da Avenida Faria Lima interligando-a as Avenidas Pedroso de Moraes e Hélio Pellegrino até alcançar a Avenida República do Líbano, além de construir terminal multimodal junto a estações da CPTM e Metrô. Também são objetivos importantes da Operação promover a reurbanização do Largo da Batata e urbanizar as favelas em seu perímetro, ou entorno imediato. Sua adequação ao Estatuto da Cidade resultou na Lei 13.769/04.

Os recursos auferidos a partir das propostas de participação na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, incluindo outorga e CEPAC, foram investidos, nas principais intervenções, tais como: construção dos túneis jornalista Fernando Vieira de Mello e Max Feffer; prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino; implantação de avenida duplicada no



eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso; reconversão urbana do Largo da Batata/Terminal Capri (Fase 1); e, habitações de interesse social.

Restando ainda intervenções a executar, bem como estoque disponível no perímetro da operação, foi sancionada a Lei 15.519 de 29/12/2011, autorizando a PMSP, na colocação de mais 350 mil CEPAC.

O Programa de Intervenções da operação urbana também foi incrementado com a previsão de implantação de sistema de transporte não poluente no eixo da Avenida Brigadeiro Faria Lima.

Para novas construções em áreas dentro dessa operação, o aumento no coeficiente de aproveitamento (C.A.) básico até o limite do máximo, faz-se necessária a compra de CEPACs. O instrumento básico para as demais regiões “outorga onerosa”, não pode ser utilizada neste caso.

O imóvel em estudo encontra-se no **Setor 1C – Pinheiros**.



Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo, editado por Engebenc

Via de regra, temos então os seguintes parâmetros de ocupação:

- C.A. básico = 1,0;
- C.A. máximo (via CEPAC) = 2,0;
- Gabarito de altura = Necessidade de confirmação junto ao Serviço Regional de Proteção ao Voo de São Paulo (SRPV-SP);

Tendo em vista que o imóvel encontra-se construído e em operação, para fins de cálculo de valor assumimos que seu uso atual encontra-se “conforme” perante a legislação em vigor.



DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

TITULAÇÃO

A propriedade está cadastrada no 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob as matrículas: 135.321 a 135.323, 135.325, 135.328 a 135.345 e 135. Segundo certidão datada de dia de mês de ano, consta como proprietário a BRE PONTE II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Para fins de cálculo de valor, consideramos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

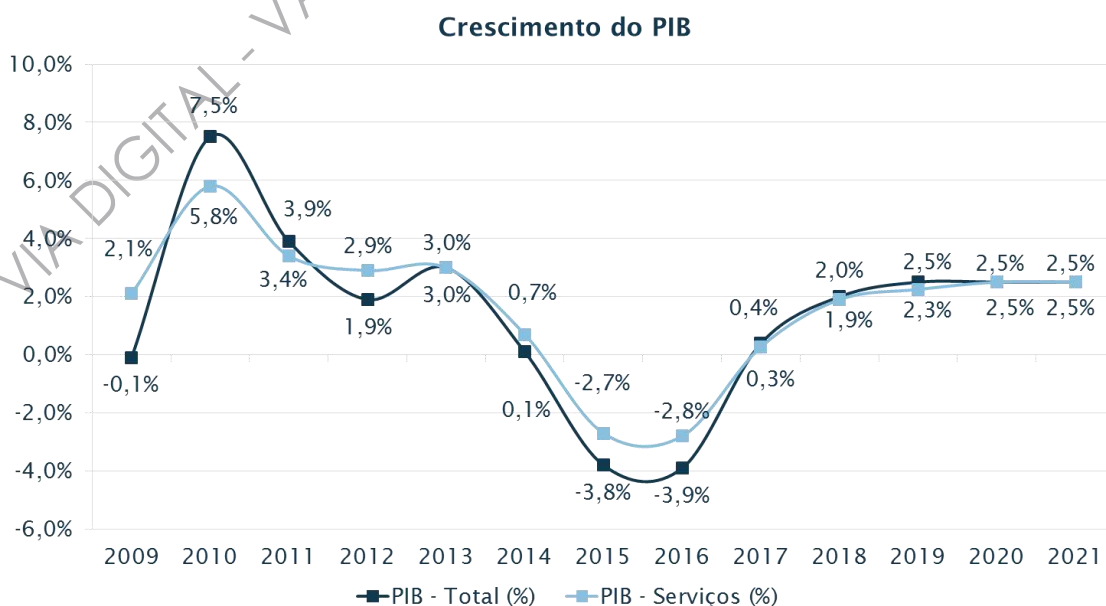
MERCADO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O ano de 2016 demonstrou uma contínua deterioração dos principais indicadores da economia, como vem ocorrendo desde 2014, situação que apontou para uma contração significativa do PIB ao final do ano.

De acordo com o Sistema de Expectativas do Bacen, a projeção para o ano de 2017 é de um crescimento significativo ao compararmos com o ano de 2016. O setor de Serviços apresenta uma curva similar ao PIB Total, acompanhando as tendências do País.

O gráfico abaixo apresenta mais detalhe deste cenário.





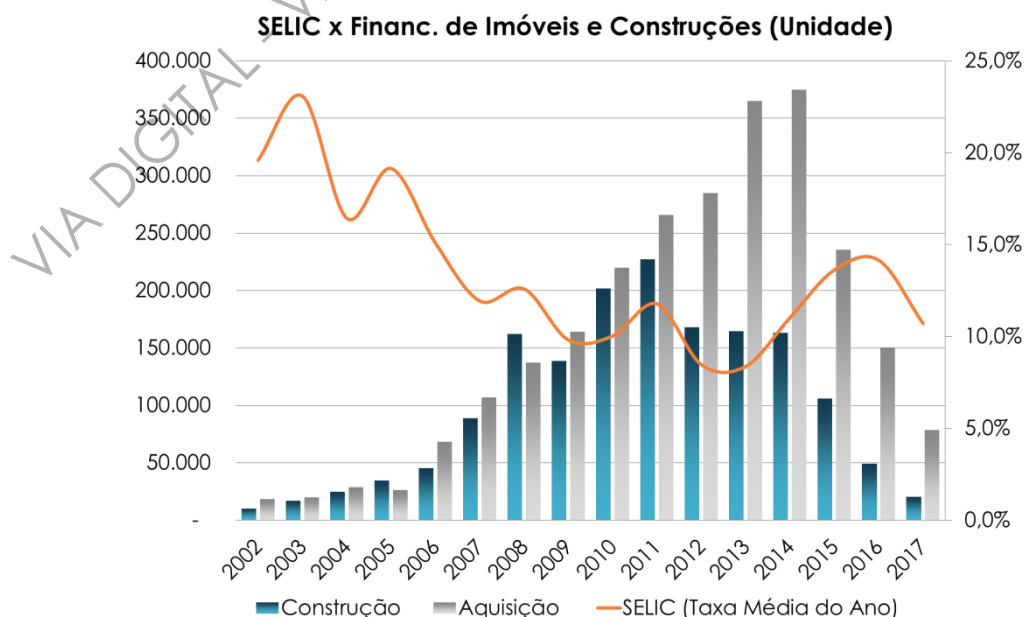
Fonte: Bacen, editado por Engebanc Real Estate

Ressaltamos também alguns aspectos relevantes que justificam a desconfiança do mercado quanto à capacidade de recuperação econômica do Brasil no curto prazo:

- Projeção de inflação estimada para 2017 em 3,06%, e expectativa para 2018 de um patamar de 4,02%;
- Queda do nível de desemprego, que atingiu 12,40% no trimestre encerrado em setembro de 2017, segundo o IBGE;
- Redução da taxa básica de juros (SELIC, definida pelo Banco Central) em 0,75 p.p., para o patamar de 7,50% ao ano (reunião Copom 25/10/17);
- Aumento de tarifas públicas e elevação de impostos (especialmente através da diminuição das desonerações concedidas nos últimos anos);
- Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixo padrão de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia;
- Dificuldade do governo, em face do cenário político-econômico desfavorável, para aprovar e implementar com agilidade as medidas previstas de ajuste fiscal.

ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário brasileiro sofreu com o crescimento da crise político-econômica, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego, além é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade econômica. O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução desde 2014, podendo-se considerar que a SELIC foi um agravante conforme se pôde verificar, tendo crescido ao patamar de 14,25% a.a.:



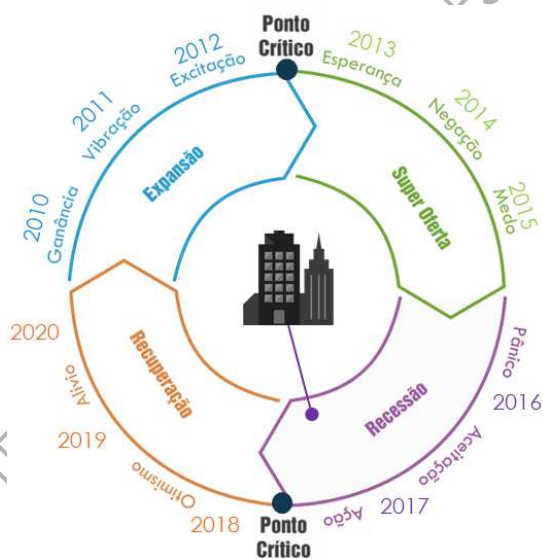


Fonte: ABECIP e Bacen, editado por Egebanc Real Estate

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se retraído, principalmente quando comparado aos momentos prósperos observados até o final de 2013. Alguns parâmetros, tais como o arrefecimento nos preços pedidos, a desaceleração na velocidade de vendas e o aumento da elasticidade entre os preços pedidos e os valores efetivamente transacionados são fortes evidências que ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento tanto o mercado imobiliário em geral como o segmento industrial, se encontram no estágio de recessão. Contudo, o momento é de ação, para traçar estratégias e colocá-las em prática para obter sucesso na fase subsequente, de recuperação. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



Fonte: Egebanc Real Estate

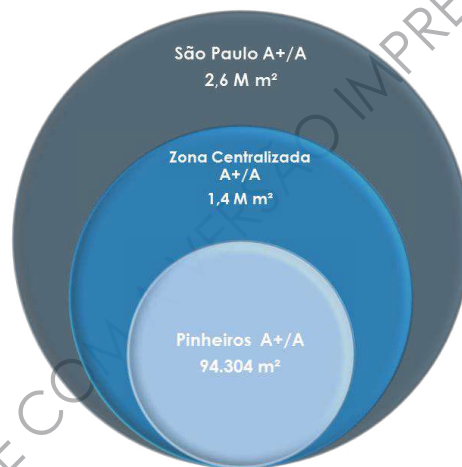


MERCADO DE ESCRITÓRIOS – SUBMERCADO PINHEIROS

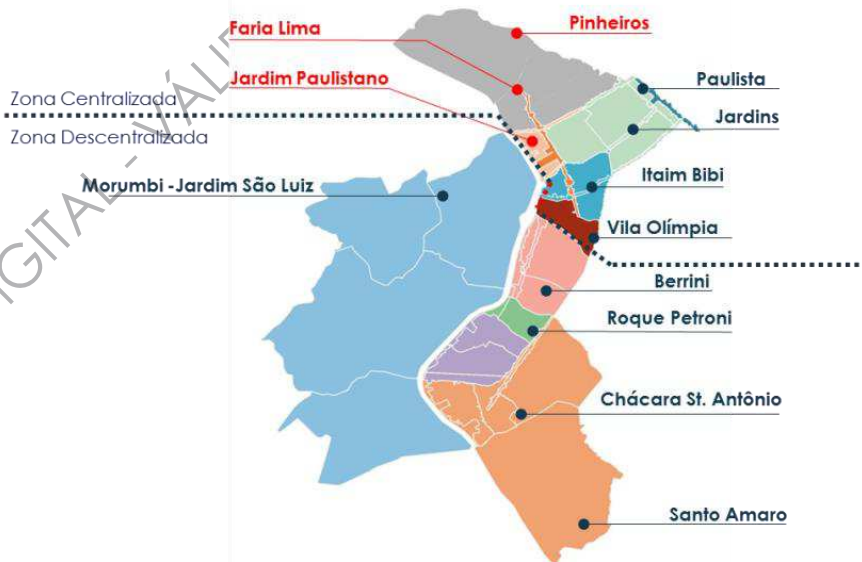
O mercado de escritórios corporativos na cidade de São Paulo é caracterizado como o maior e mais importante do País, e soma hoje mais de 15 milhões de metros quadrados. Entretanto, em termos de qualidade do estoque, o mercado ainda está em evolução, sendo pequena a parcela de edifícios de alto padrão, classificados como A+ e A, com 2,6 milhões de m² construídos nos dos principais submercados da cidade.

O imóvel avaliado está localizado na Zona Centralizada da cidade, situado no submercado de Pinheiros. O estoque de empreendimentos alto padrão (A+/A) em Pinheiros representa 6,5% do estoque centralizado e 3,6% do estoque estadual.

O submercado de Pinheiros é reconhecido como um importante submercado em termos de qualidade e infraestrutura em edifícios corporativos. Porém, o seu estoque A+ e A ainda não representa grande porcentagem do estoque alto padrão da cidade. Para efeitos de pesquisa, foram considerados também o estoque dos submercados adjacentes; Faria Lima e Jardim Paulistano. Ambos estão muito próximos à região do imóvel avaliado e apresentaram bons objetos de comparação.



Fonte: Engebanc Real Estate

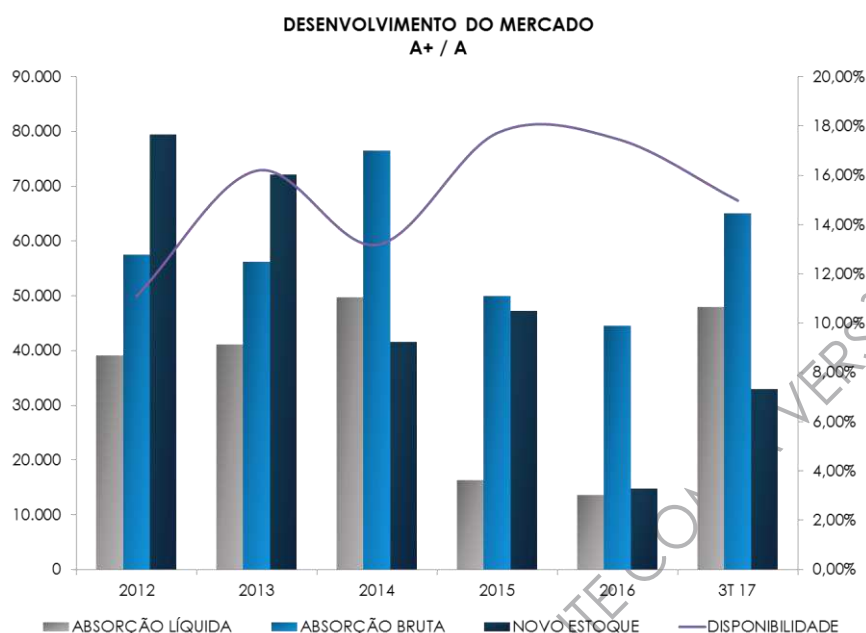


Fonte: Engebanc Real Estate

O alto volume de novo estoque entregue ao longo dos anos desde 2012, aliado ao difícil momento econômico que atinge o país, contribuíram para um nível de oferta crescente, como pode ser observado pelas taxas de vacância em alta desde 2014.

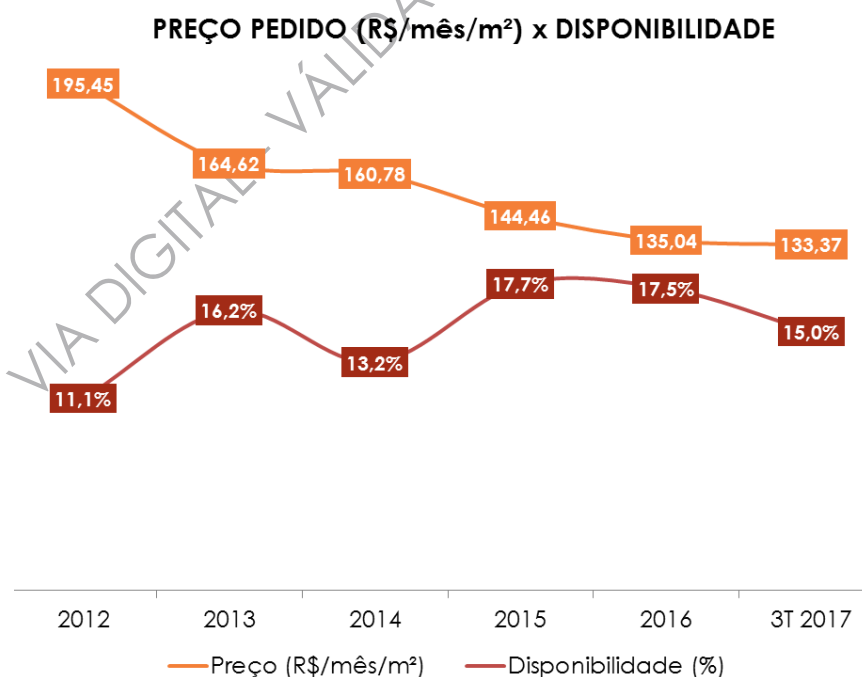


A demanda para ocupação mostra-se volátil, ilustrada pela baixa absorção líquida mensurada principalmente nos anos de 2015 e 2016. Embora a absorção bruta, que demonstra o volume de movimentação do mercado (inclusive inquilinos que desejam migrar para edifícios de padrão superior ao de sua ocupação atual, tendência conhecida como *flight to quality*), tenha permanecido em patamares elevados; a absorção líquida tem se mostrado insuficiente para absorver a totalidade da oferta disponível no mercado.



*Estoque considerado: Pinheiros, Jardim Paulistano e Faria Lima

Em relação aos preços de locação, tendo em vista o cenário político e econômico atual associado à crise imobiliária decorrente da super-oferta de novos empreendimentos, inevitavelmente registrou-se um comportamento de queda nos valores.



*Estoque considerado: Pinheiros, Jardim Paulistano e Faria Lima



Os preços pedidos de locação apresentaram queda recorrente a partir de 2012. Como consequência deste cenário, observamos que os proprietários enfrentam um ambiente desfavorável, dando aos inquilinos mais chances de negociação. Muitos proprietários não têm conseguido repassar os índices de reajustes previstos em contrato aos seus inquilinos. Descontos sobre os valores nominais e períodos mais extensos de carência também vêm sendo praticados.

DIAGNÓSTICO

O imóvel em estudo encontra-se em uma região com uma taxa de disponibilidade que pode ser considerada alta (próximo de 15%) e valores de metro quadrado em queda, ou seja, em uma região que perdeu desempenho a partir de 2012. No entanto a localização do edifício é nobre e com grande atratividade. Em contrapartida, em termos de trânsito, a região apresenta intenso tráfego de veículos nos horários de pico. Positivamente, destacamos o alto padrão e a excelente condição das instalações, sendo considerado como um dos mais modernos edifícios comerciais na região.

Outro ponto desfavorável é a conjuntura político-econômica negativa que o País vem enfrentando, impactando na retração do mercado imobiliário como um todo. Decisões de compra e venda de imóveis nesse momento, tornaram-se mais demoradas.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um nível médio-alto de atratividade, com liquidez média para comercialização.

ANÁLISE SWOT:

Pontos Fortes (Strength) - Alto padrão do empreendimento; e - Ótima infraestrutura e diferentes modalidades de transportes coletivos e individuais disponíveis.	Pontos Fracos (Weakness) - Acesso através de uma rua local; e - Transito intenso da região em horários de pico.
Oportunidades (Opportunities) Empreendimento que pode abrigar empresas de diversos tipos e portes, dado o tamanho da laje, características do empreendimento e possibilidade de divisão para ocupação dos andares;	Ameaças (Threats) Cenário econômico brasileiro ainda desfavorável, refletindo negativamente no consumo e consequentemente no mercado imobiliário.



AVALIAÇÃO

METODOLOGIA

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsicamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste trabalho, para definição do **Valor Justo de Venda** do imóvel, optou-se pela utilização do Método da Capitalização da Renda (com uso do Fluxo de Caixa Descontado - FCD), auxiliado pelo Comparativo Direto de Dados de Mercado para obtenção do valor de Mercado para Locação, utilizado no FCD em caso de revisão/renovação.

Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- Situação - onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- Tempo - situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e
- Características - onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado de lajes comerciais pad~rao A+/A na região do avaliando para assim se obter o valor atual da propriedade.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Em média, o prazo estimado para a ocupação de um espaço corporativo pode variar de 6 a 18 meses. Tal variação está intrinsicamente ligada ao valor nominal, flexibilidade de negociação e padrão do empreendimento.





ELEMENTOS COMPARATIVOS:

#	Objeto	Submercado	Classe Engebanc Real Estate	Área BOMA (m²)	Relação de Vagas	Preço Pedido
1	Grand Station	Pinheiros	A	1.076,70	35,89	R\$90,00
2	Alvino Slaviero	Faria Lima	A	565,80	40,41	R\$110,00
3	Eldorado Business Tower	Jd. Paulistano	A+	1.919,32	36,21	R\$120,00
4	Quadra Hungria	Jd. Paulistano	A	1.598,50	44,40	R\$80,00
5	Plaza São Lourenço	Faria Lima	A	702,24	39,01	R\$92,00
6	San Paolo	Faria Lima	A	540,00	33,75	R\$120,00
7	Plaza Iguatemi	Faria Lima	A	568,87	35,55	R\$180,00
8	Icon Faria Lima	Faria Lima	A	450,12	32,15	R\$105,00
9	FLFC - Faria Lima Financial Center	Faria Lima	A+	1.444,06	42,47	R\$110,00

Mapa de Localização – Elementos Comparativos:



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate



Fotos – Elementos Comparativos:



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6



Elemento 7



Elemento 8



Elemento 9

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO. Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho, foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

Fator Oferta:

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 15% (quinze por cento), com exceção do Elemento 7 (Plaza Iguatemi), para o qual utilizamos 25% (vinte e cinco por cento) em função do descolamento do preço pedido, muito em função de seu posicionamento como “edifício boutique” e situação em frente ao Shopping Iguatemi.

Fator Localização:

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a promocionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.



Fator Acesso:

Trata da diferença em relação à acessibilidade ao imóvel, sendo que os mais próximos ou localizados em vias de trânsito rápido e artérias tendem a ser mais valorizada que a localizada em vias coletoras ou locais, dada a maior facilidade de acesso e deslocamento para outras regiões. Além disso, a proximidade a transporte público (metrô, CPTM e ônibus) também é levada em conta.

Fator Depreciação:

Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado de conservação aparente.

Fator Padrão:

O fator padrão é utilizado para adequar as diferentes características construtivas dos elementos no que diz respeito a acabamentos, especificações técnicas, tipo de piso, tipo de forro, tipo de ACC, layout, tamanho da laje, entre outros.

Fator Relação Vaga/m²:

Esse fator foi utilizado para equilibrar a diferença de relação de metros quadrados (Área BOMA) por vaga disponibilizada por imóvel, sendo que quanto maior o valor, menor o número de vagas disponibilizadas no empreendimento. Para equilibrar as diferenças, aplicamos o fator conforme a tabela abaixo:

m² por vaga	Fator
Até 35	0,90
De 35 a 40	1,00
Mais de 40	1,10

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o valor unitário de R\$90,36/m² área BOMA. Esse valor é oriundo dos comparáveis já apresentados, homogeneizados conforme abaixo:

#	Área BOMA (m²)	VUnit c/ F Oferta	Fator Localiz ação	Fator Acesso	Fator Deprec	Fator Padrão	Fator Vagas	Fator Total	VUnit Homog	VUnit Saneado
1	1.076,70	76,50	1,10	0,95	1,00	1,05	1,00	1,10	84,15	84,15
2	565,80	93,50	0,90	1,05	1,00	0,95	1,10	1,00	93,50	93,50
3	1.919,32	102,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	91,80	91,80
4	1.598,50	68,00	1,10	1,10	1,05	0,95	1,10	1,30	88,12	88,12
5	702,24	78,20	0,90	1,05	1,05	0,95	1,00	0,95	73,97	73,97
6	540,00	102,00	0,80	1,10	1,11	0,95	0,90	0,86	87,35	87,35
7	568,87	135,00	0,70	1,10	1,11	0,95	1,00	0,86	115,60	115,60
8	450,12	89,25	0,90	1,10	1,00	0,95	0,90	0,85	75,86	75,86
9	1.444,06	93,50	0,90	1,10	1,00	1,00	1,10	1,10	102,85	102,85



O Valor de Mercado para Locação do imóvel resulta do produto do valor unitário calculado pela área BOMA.

Com isso, temos:

- Valor de Mercado para Locação = $15.870,49 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 90,36/\text{m}^2$
= R\$ 1.433.997,45

Com isso, para a data de 31 de dezembro de 2017 e considerando os andares/unidades em seu estado atual, temos:

- Valor de Mercado para Locação = R\$ 1.434.000,00 mensais**
(UM MILHÃO QUATROCENTOS E TRINTA E QUATRO MIL REAIS) MENSAIS

VALOR JUSTO PARA VENDA

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA (FLUXO DE CAIXA DESCONTADO). Levando-se em conta o fato de se tratar de unidades de escritórios, entende-se que seu valor de venda está intrinsecamente ligado à sua capacidade de produzir renda. Desta forma, para a determinação do Valor Justo para Venda, adotamos o Método da Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado (FDC).

Por este método, determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel em um horizonte de 10 anos, ao final dos quais é simulada a venda da propriedade (perpetuidade).

O fluxo de caixa foi elaborado em Moeda Forte, sem considerar eventuais projeções inflacionárias, e descontado a uma taxa compatível com o mercado.

Informamos abaixo as **PREMISSAS** utilizadas no fluxo:

RECEITAS PROJETADAS:	
Contratos em Vigor	Área A: Contrato típico; Área B: Contrato típico.
Novo Contrato	Contrato Típico considerando Valor de Locação obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado; Área A = R\$ 90,36/m² BOMA; e Área B = R\$ 103,91/m² BOMA¹ Ambas as com os devidos crescimentos reais abaixo estabelecidos.
Crescimento Real	Ano 1 = 0,00% Ano 2 = 0,50% Ano 3 = 0,50% Ano 4 = 0,50% Ano 5 = 0,5% Ano 6 em diante = 1,00%

¹ Para a Área B, dado que se trata de uma parte do 15º e 16º Mezanino, aplicamos um fator de 15% (quinze por cento) em relação aos R\$ 90,36/m² BOMA definidos anteriormente, em função de ser uma área mais nobre e diferenciada.



DESPESAS PROJETADAS:	
Prazo de Absorção	12 (doze) meses
Carência:	6 (seis) meses
Condomínio na vacância	R\$25,71/m² BOMA/mês (com base na informação recebida do cliente);
IPTU na vacância	R\$8,40/m² BOMA/mês (com base em referências de edifícios comparáveis na região);
Comissão de locação	1 (um) aluguel;
INVESTIMENTOS:	
FRA	1,50% sobre a Receita Operacional Líquida Anual;
CAPEX	Não considerado.
TAXAS FINANCEIRAS:	
Taxa de Desconto:	8,25% ao ano;
Taxa de Capitalização Terminal ² :	7,00% ao ano;

A seguir, apresenta-se o **FLUXO DE CAIXA** consolidado anualmente:

²Consideramos o valor de mercado para locação definido na data base atual (31/12/2017) e os crescimentos reais acima estabelecidos. Assim sendo, para “Área A” e “Área B” temos o valor de mercado para locação ao final do 10º ano de R\$ 1.521.843,56 (R\$ 97,85/m² BOMA) e R\$ 35.350,62 (R\$ 111,41/m² BOMA), respectivamente, capitalizados à taxa indicada.



FLUXO ANUAL - CONSOLIDADO

Área A: 15.553,19 (Lojas 1, 2, 3 e 5; Cj. 101C a 902C e 1502C)

Área B: 317,30 (29,88% do Cj.1501C)

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
	jan-18	jan-19	jan-20	jan-21	jan-22	jan-23	jan-24	jan-25	jan-26	jan-27
FLUXO ANUAL - CONSOLIDADO										
Área A: 15.553,19 (Lojas 1, 2, 3 e 5; Cj. 101C a 902C e 1502C)										
Área B: 317,30 (29,88% do Cj.1501C)										
Receitas Operacionais										
Contratos de Locação - Área A	R\$ 20.530.212	R\$ 20.530.212	R\$ 20.530.212	R\$ 20.736.542	R\$ 20.839.708	R\$ 20.839.708	R\$ 21.189.822	R\$ 21.364.879	R\$ 21.364.879	R\$ 21.796.463
Contratos de Locação - Área B	R\$ 202.762	R\$ 395.646	R\$ 395.646	R\$ 396.640	R\$ 401.611	R\$ 334.676	R\$ 274.488	R\$ 411.732	R\$ 411.732	R\$ 420.049
Comissão de Locação - Área A	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Comissão de Locação - Área B	R\$ 0	-R\$ 16.485	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 17.155	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Total de Receitas Operacionais	R\$ 20.732.974	R\$ 20.909.373	R\$ 20.925.858	R\$ 21.133.183	R\$ 21.241.318	R\$ 21.174.383	R\$ 21.447.154	R\$ 21.776.610	R\$ 21.776.610	R\$ 22.216.512
Despesas Operacionais										
Carência - Área A	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Carência - Área B	-R\$ 65.941	-R\$ 32.971	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 102.933	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Condomínio - Área A	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Condomínio - Área B	-R\$ 48.941	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 16.314	-R\$ 32.627	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
IPTU - Vacância - Área A	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
IPTU - Vacância - Área B	-R\$ 15.992	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 2.665	-R\$ 7.996	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Total de Despesas Operacionais	-R\$ 130.874	-R\$ 32.971	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 18.979	-R\$ 143.556	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Resultado Operacional Líquido	R\$ 20.602.100	R\$ 20.876.403	R\$ 20.925.858	R\$ 21.133.183	R\$ 21.241.318	R\$ 21.155.404	R\$ 21.303.598	R\$ 21.776.610	R\$ 21.776.610	R\$ 22.216.512
Investimentos										
CAPEX										
Fundo de Reposição do Ativo - Área A	-R\$ 307.953	-R\$ 307.953	-R\$ 307.953	-R\$ 311.048	-R\$ 312.596	-R\$ 312.596	-R\$ 317.847	-R\$ 320.473	-R\$ 320.473	-R\$ 326.947
Fundo de Reposição do Ativo - Área B	-R\$ 1.078	-R\$ 5.193	-R\$ 5.935	-R\$ 5.950	-R\$ 6.024	-R\$ 4.735	-R\$ 1.707	-R\$ 6.176	-R\$ 6.176	-R\$ 6.301
Total de Investimentos	-R\$ 309.031	-R\$ 313.146	-R\$ 313.888	-R\$ 316.998	-R\$ 318.620	-R\$ 317.331	-R\$ 319.554	-R\$ 326.649	-R\$ 326.649	-R\$ 333.248
Perpetuidade - Área A	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 260.887.467
Perpetuidade - Área B	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 6.060.107
Fluxo de Caixa - Área A	R\$ 20.222.259	R\$ 20.222.259	R\$ 20.222.259	R\$ 20.425.494	R\$ 20.527.112	R\$ 20.527.112	R\$ 20.871.974	R\$ 21.044.405	R\$ 21.044.405	R\$ 282.356.983
Fluxo de Caixa - Área B	R\$ 70.809	R\$ 340.998	R\$ 389.712	R\$ 390.691	R\$ 395.587	R\$ 310.961	R\$ 112.069	R\$ 405.556	R\$ 405.556	R\$ 6.473.855
Valor Presente Líquido - VPL - Área A	R\$ 254.574.469									
Valor Presente Líquido - VPL - Área B	R\$ 4.815.807									
Valor de Mercado - Área A	R\$ 254.570.000									
Valor de Mercado - Área B	R\$ 4.820.000									
TOTAL - Área A + Área B = 15.870,49 BOMA	R\$ 259.390.000									
Valor Unitário (R\$/m² BOMA)	R\$ 16.344									





O Valor Justo para Venda do imóvel é equivalente ao Valor Presente Líquido (VPL) do fluxo de caixa descontado à taxa de 8,25% a.a.

Com isso, para 31 de dezembro de 2017, temos:

ÁREA A:

Nº MATRÍCULA	OBJETO	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VPL (R\$)
135.321	LOJA 01 - 1º Pavimento	141,238	R\$2.701.353,04
135.322	LOJA 02 - 1º Pavimento	220,338	R\$4.214.239,27
135.323	LOJA 03 - 1º Pavimento	220,338	R\$4.214.239,27
135.325	LOJA 05 - 1º Pavimento	99,127	R\$1.895.927,60
135.328	Escritório 101C - 1º Pavimento	650,950	R\$12.450.231,26
135.329	Escritório 102C - 1º Pavimento	652,35	R\$12.477.008,01
135.330	Escritório 201C - 2º Pavimento	650,95	R\$12.450.231,26
135.331	Escritório 202C - 2º Pavimento	652,35	R\$12.477.008,01
135.332	Escritório 301C - 3º Pavimento	650,95	R\$12.450.231,26
135.333	Escritório 302C - 3º Pavimento	652,35	R\$12.477.008,01
135.334	Escritório 401C - 4º Pavimento	650,95	R\$12.450.231,26
135.334	Escritório 402C - 4º Pavimento	652,35	R\$12.477.008,01
135.336	Escritório 501C - 5º Pavimento	650,95	R\$12.450.231,26
135.337	Escritório 502C - 5º Pavimento	652,35	R\$12.477.008,01
135.338	Escritório 601C - 6º Pavimento	650,95	R\$12.450.231,26
135.339	Escritório 602C - 6º Pavimento	652,35	R\$12.477.008,01
135.340	Escritório 701C - 7º Pavimento	650,95	R\$12.450.231,26
135.341	Escritório 702C - 7º Pavimento	652,35	R\$12.477.008,01
135.342	Escritório 801C - 8º Pavimento	650,95	R\$12.450.231,26
135.343	Escritório 802C - 8º Pavimento	652,35	R\$12.477.008,01
135.344	Escritório 901C - 9º Pavimento	650,95	R\$12.450.231,26
135.345	Escritório 902C - 9º Pavimento	652,350	R\$12.477.008,01
135.357	Escritório- Duplex 1502C - 15/16º pavimento	899,240	R\$17.199.087,42
TOTAL		13.309,981	R\$ 254.570.000,00

ÁREA B:

Nº MATRÍCULA	OBJETO	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VPL
135.356	Escritório- Duplex 1501C - 15/16º pavimento	908,670	
	Participação do Cliente	29,88%	
TOTAL		271,511	R\$ 4.820.000,00



RESULTADOS OBTIDOS	
VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) - Área A	R\$ 254.574.469
VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) - Área B	R\$ 4.815.807
VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) TOTAL	R\$ 259.390.276
VALOR JUSTO DE MERCADO - Área A	R\$ 254.570.000
VALOR JUSTO DE MERCADO - Área B	R\$ 4.820.000
VALOR DE MERCADO TOTAL	R\$ 259.390.000

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA





ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Em 31 de DEZEMBRO de 2017, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos o seguinte valor para o imóvel em estudo:

VALOR JUSTO PARA VENDA³

R\$ 259.390.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA E NOVE MILHÕES TREZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

ENGEBANC REAL ESTATE | CREA Nº 2055667

William da Silva Gil, MRICS
RICS *Registered Valuer*
Gerente – Avaliação & Consultoria
Engebanc Real Estate

Júlia Barros de Carvalho
CREA nº 5061478674
Gerente Técnica – Avaliação & Consultoria
Engebanc Real Estate

³ Cabe mencionar que o valor aqui atribuído ao imóvel considera que não haverá alteração das condições econômicas e de mercado entre a data de entrega do presente Laudo de Avaliação e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas mesmas condições em que se encontra hoje.





ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: Revisada – 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, conforme segue:

- **Fundamentação:** É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.
- **Precisão:** É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Para esse trabalho, a avaliação foi classificada da seguinte forma:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

- Grau de Fundamentação: Grau III; e
- Grau de Precisão: Grau III.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

- Grau de Fundamentação: Grau II.



COMPROVANTE DE DESPESAS CONDOMINIAIS

[illegible]



ANEXO III – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

1. Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:
 - a) o título de propriedade encaminhado é firme, bom e livre de ônus e restrições, assim como a sua posse. Não foram realizadas averiguações na documentação do imóvel. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade ou posse;
 - b) o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização;
 - c) que o empreendimento não apresenta quaisquer problemas legais ou estruturais que impeçam seu desenvolvimento imobiliário;
 - d) o empreendimento, as estruturas e equipamentos estão em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, tais como normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho;
 - e) não há contaminação no solo e que não houve uso de materiais nocivos, perigosos ou contaminantes utilizados na construção;
 - f) o empreendimento não está em área ou entorno de sítios arqueológicos, indígenas, quilombolas, área de preservação ambiental, ou objeto ou sujeito à tombamento ou desapropriação;
 - g) não há benfeitorias efetuadas por locatários que possam afetar materialmente o valor da locação em caso de revisão ou renovação;
 - h) a atividade desenvolvida ou a ser desenvolvida no empreendimento está ou pode ser licenciada pelas autorizadas competentes;
 - i) não há processos judiciais, extrajudiciais, administrativos, e/ou inquéritos que afetem o imóvel, a propriedade ou seu uso;
 - j) se o caso, os ocupantes ou inquilinos estão e serão solventes e cumprem as obrigações contratuais, em especial mas não se limitando ao pagamento em dia de aluguéis ou rendas;
 - k) não há benefícios fiscais incidentes sobre a propriedade, uso ou atividade desenvolvida, por qualquer órgão público.
2. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
3. Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza. Foram consideradas as medidas encaminhadas pelo Contratante.
4. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da Engebanc Real Estate. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a Engebanc Real Estate não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.



5. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação do empreendimento.
6. A Engebanc Real Estate reserva-se o direito de rever o laudo caso (i) haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou (ii) venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.
7. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a Engebanc Real Estate não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.
8. Os avaliadores da Engebanc Real Estate declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto deste estudo a serem analisados.
9. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A Engebanc Real Estate não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
10. Este relatório está autorizado pela Engebanc Real Estate a ser publicado na íntegra de acordo com a necessidade de reporte anual aos acionistas dado que o imóvel faz parte de um FII – Fundo de Investimento Imobiliário.
11. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
12. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.

