

# RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

## GLP WASHINGTON LUIZ

Avenida SN 1, 280 – Parque Duque

Duque de Caxias/RJ – Brasil

P.VAL.RJK.107/21

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

---

Duque de Caxias/RJ – Brasil

**GLP Washington Luiz**

Data do relatório:  
03 de março de 2021.

Preparado para:  
CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Representado por:  
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO  
CORRETORA DE VALORES S.A.

---

# ÍNDICE

---

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| <b>SUMÁRIO DE VALORAÇÃO</b>                  | <b>4</b>  |
| <b>RELATÓRIO DE VALORAÇÃO</b>                | <b>15</b> |
| <b>1. ANÁLISE DO IMÓVEL</b>                  | <b>16</b> |
| 1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL                | 17        |
| 1.2 PLANEJAMENTO URBANO                      | 23        |
| 1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS                     | 24        |
| 1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE                | 25        |
| <b>2. CONDIÇÕES DE MERCADO</b>               | <b>26</b> |
| 2.1 ECONOMIA LOCAL                           | 27        |
| 2.2 O MERCADO INDUSTRIAL E LOGÍSTICO         | 28        |
| 2.3 O MERCADO DE INVESTIMENTO<br>IMOBILIÁRIO | 34        |
| <b>3. ANÁLISE DE VALOR</b>                   | <b>40</b> |
| 3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR                   | 41        |
| 3.2 VALORAÇÃO                                | 46        |

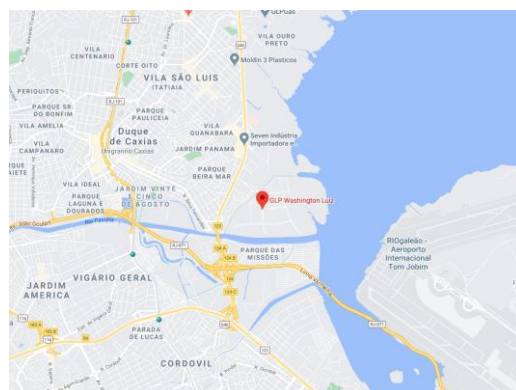
## APÊNDICES

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>A. FOTOGRAFIAS</b>              | <b>48</b> |
| <b>B. EVIDÊNCIAS DE MERCADO</b>    | <b>51</b> |
| <b>C. FLUXO DE CAIXA PROJETADO</b> | <b>53</b> |

# SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

---

# SUMÁRIO EXECUTIVO



|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Data do Relatório</b> | 03 de março de 2021;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Avaliadora</b>        | <p>CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.</p> <p>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.</p> <p>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 2020.</p> |
| <b>Destinatário</b>      | <p>CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, CNPJ: 11.728.688/0001;</p> <p>Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., CNPJ: 61.809.182/0001-30;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Objetivo</b>          | Determinar o valor de mercado;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Finalidade</b>        | Aquisição via FII;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Instrução</b>         | Conforme proposta P.VAL.RJK.107/21 de 02/02/2021;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Objeto</b>            | GLP Washington Luiz;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Tipologia</b>         | Logístico;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Localização</b>       | Avenida SN 1, 280 – Parque Duque, Duque de Caxias/RJ – Brasil;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Áreas</b>                      | Terreno: 116.432,03 m²;<br>Total Locável: 47.589,45 m²;                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Titulação</b>                  | Consta o imóvel registrado no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Duque de Caxias/RJ, através da certidão de matrícula nº 24.984 e 22.126.<br><br>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; |
| <b>Condições de Valoração</b>     | Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração;                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Data de Valoração Anterior</b> | Não realizamos avaliação anterior deste imóvel para este destinatário;                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Data de Valoração</b>          | 1º de fevereiro de 2021;                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Opinião de Valor</b>           | <b>R\$ 130.000.000,00 (CENTO E TRINTA MILHÕES DE REAIS)</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 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.107/21 de 02/02/2021, 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 industrial - 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.

## 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 imóvel avaliado, ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas do imóvel 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 imóvel avaliado;
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 imóvel. 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 imóvel 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 imóvel cumpre 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 imóvel, 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 imóvel;
  - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção do imóvel;
  - (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) O imóvel não é adversamente afetado 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 15 de fevereiro de 2021;
14. A elaboração do laudo de avaliação não configura uma recomendação de compra ou venda do imóvel avaliado, 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 CVM<sup>1</sup> 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

Responsável pelo Trabalho:

**Victor Mandarano Ferreira**

Engenheiro Civil

**Consultor**

T: + 55 11 2110 9188

E: victor.ferreira@cbre.com

---

<sup>1</sup> Comissão de Valores Mobiliários.

# RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

---

---

# 1

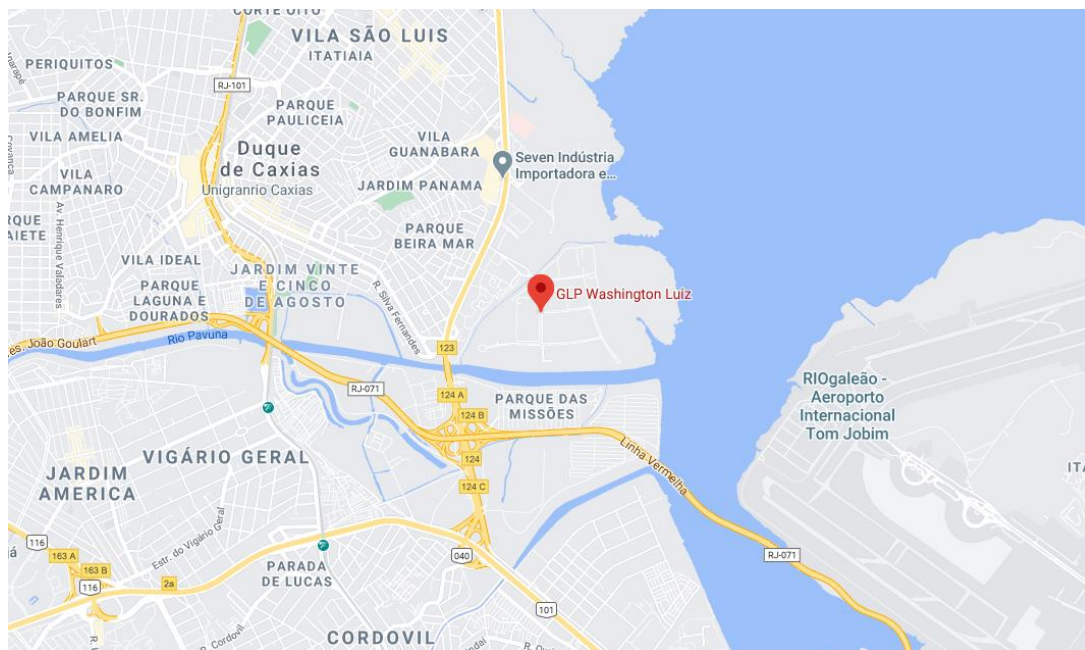
## ANÁLISE DO IMÓVEL

---

## 1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 1.1.1 Localização e Situação

O imóvel está localizado na Avenida SN 1, nº 280, no Parque Duque, ao sul do município de Duque de Caxias, estado do Rio de Janeiro.



### PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



## PLANTA DE SITUAÇÃO

Como referência, o imóvel está a:

- 900 m da Rodovia Washington Luiz (BR-116);
- 5,0 km da Linha Vermelha / Via Expressa Presidente João Goulart;
- 6,0 km da Avenida Brasil;
- 11 km da Rodovia Presidente Dutra;
- 17 km do Aeroporto Internacional do Galeão / Tom Jobim;
- 25 km do centro do Rio de Janeiro;
- 26 km do Aeroporto de Santos Dumont.

### 1.1.2 Ocupação Circunvizinha

---

O imóvel está situado na região sul do município de Duque de Caxias, possuindo rápido acesso à Rodovia Washington Luiz (BR-116).

Ao longo do eixo viário, destaca-se a presença de muitos estabelecimentos de uso comercial, industrial e logístico, principalmente a leste da rodovia. Em seu entorno imediato, observam-se muitos empreendimentos de uso industrial e logístico, com destaque para condomínios logísticos compostos por galpões modulares ocupados por diversas empresas de diferentes segmentos. A sul e leste do imóvel encontram-se áreas de preservação ambiental provenientes do Rio Pavuna e da Baía de Guanabara.

Ao se afastar para o oeste da rodovia, a ocupação é majoritariamente residencial horizontal com padrão popular, ao passo que ao sul adentra-se a área urbana do município do Rio de Janeiro, com tipos variados de ocupação.

### 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 Avenida SN 1, a qual possui duas pistas de rolamento em pavimento asfáltico com duplo sentido, além de córrego central e passeios para pedestres de ambos os lados, encerrando uma largura aproximada de 24 metros.

### 1.1.4 Comunicações

---

Quanto à malha de transportes, o imóvel possui acesso à Rodovia Washington Luiz (BR-116), a qual permite fácil acesso às principais vias e rodovias da região, como a Avenida Brasil, Via Expressa Pres. João Goulart e Rodovia Presidente Dutra – permitindo o fácil acesso aos principais centros urbanos da região, 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 Duque de Caxias e ao Rio de Janeiro, localizados no próprio logradouro do imóvel e na Rodovia Washington Luiz.

Quanto ao transporte ferroviário, o imóvel está a 6 km da estação Duque de Caxias da Linha Saracuruna da SuperVia, que faz ligação com as demais linhas e ao centro do Rio de Janeiro.

Quanto ao transporte aéreo, o Aeroporto de Internacional do Galeão está localizado a 17 quilômetros a leste 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 116.432,03 m<sup>2</sup>.

#### Dimensões Aproximadas



Frente: 470 m para a Avenida SN 1

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

### b. Construções

As construções correspondem ao condomínio logístico composto por um galpão modular 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.

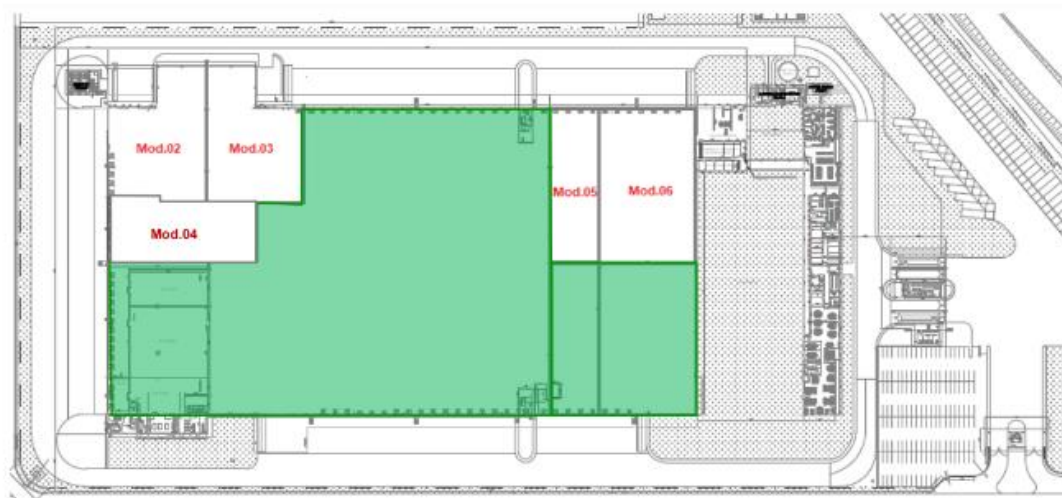
### Composição Física e Uso Atual

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 concreto e chapas metálicas, caixilharia em alumínio e cobertura em telhas metálicas com iluminação zenital. O galpão possui pé direito livre é de entre 10 e 12 m, carga de piso de 5 ton/m<sup>2</sup> 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 módulos em formatos retangulares a partir de 1.586 m<sup>2</sup>, conforme ilustrado na figura a seguir com a implantação do empreendimento:



Fonte: Folder de comercialização – GLP.

### 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/<br>Administrativo | Cerâmico                           | Pintura/ gradil             | Forro modular      |
| Sanitários                  | Cerâmico                           | Cerâmica                    | Forro modular      |

## 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 blindada, torniquete e cancelas;
- Alarme perimetral e cerca elétrica;
- Operação e funcionamento 24h/dia;
- Sistema de monitoramento central com CFTV.

### Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica

- Distribuidores de energia elétrica em média tensão;
- 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.

## 1.1.6 Quadro de Áreas

---

Não recebemos o quadro de áreas dos módulos do empreendimento avaliando.

De acordo com as informações disponibilizadas nos contratos de locação e material recebido, o imóvel avaliando possui 47.589,45 m<sup>2</sup> em área locável.

## 1.1.7 Estado de Conservação

---

Em vistoria realizada ao local, verificou-se que o imóvel se encontrava em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> 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

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 algum<sup>3</sup>.

---

implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

<sup>3</sup> 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

Fizemos consulta aos órgãos competentes e legislação em vigor.

Destaca-se a Lei Complementar nº 01/2006 – Plano Diretor Urbanístico de Duque de Caxias/RJ.

Segundo esta lei, o imóvel está situado na Macrozona de Ocupação Controlada, inserido na ZEN VI – Zona Especial de Negócios VI – Meriti, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação definidos na lei:

| Lei Complementar nº 01/2006 - Plano Diretor Urbanístico de Duque de Caxias/RJ |                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Macrozona:</b>                                                             | Zona de Ocupação Controlada                    |
| <b>Zona:</b>                                                                  | ZEN VI - Zona Especial de Negócios VI - Meriti |
| <b>Coeficiente de Aproveitamento Máximo:</b>                                  | 4,80                                           |
| <b>Usos permitidos:</b>                                                       | Comercial, Industrial e Serviços               |

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 cópias das certidões de matrículas do imóvel, sob os nº 24.984 e 22.126, registradas no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Duque de Caxias/RJ. Segundo as certidões emitidas em 28/10/2020 e 08/12/2020, o imóvel é de propriedade de REC 844 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

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 do DAM – Documento de Arrecadação de Receita Municipal para o exercício de 2020, onde constam as informações a seguir.

| DAM - Documento de Arrecadação de Receita Municipal - 2020 |                                          |                     |                                          |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|
| Cadastro:                                                  | 1.5.187.004.001                          | 1.5.187.005.000     | 1.5.187.004.002                          |
| Proprietário:                                              | WT VIII Investimentos Imobiliários Ltda. | BR Properties S.A.  | WT VIII Investimentos Imobiliários Ltda. |
| Área Construída (m²):                                      | -                                        | -                   | 369,65                                   |
| Área de Terreno (m²):                                      | 110.292,69                               | 6.138,48            | 110.292,69                               |
| <b>Valor Venal (R\$):</b>                                  | <b>45.865.864,97</b>                     | <b>2.281.441,09</b> | <b>360.131,68</b>                        |
| <b>Valor do Imposto (R\$):</b>                             | <b>781.358,10</b>                        | <b>45.628,80</b>    | <b>6.941,40</b>                          |

Fonte: Prefeitura do Município de Duque de Caxias, RJ.

As despesas operacionais com condomínio e IPTU estão em torno de R\$ 6,11/m² e R\$ 0,63/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 70% ocupado (em área locável), com um aluguel unitário médio de R\$ 10,90/m<sup>2</sup> ocupado ou R\$ 7,60/m<sup>2</sup> total (por mês).

### 1.4.2 Habitabilidade

---

Não recebemos cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e tampouco recebemos o Habite-se do imóvel. Sendo assim, 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 ECONOMIA LOCAL

---

O município de Duque de Caxias está situado na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, sendo um dos maiores municípios do estado, ditando cerca de 15 quilômetros da capital.

Com 77 anos, Duque de Caxias possui cerca de 924 mil habitantes estimados no ano de 2020, de acordo com IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e uma densidade demográfica de 1.980 habitantes por km<sup>2</sup>.

A cidade possui um dos maiores PIBs (Produto Interno Bruto) do estado, da ordem de R\$ 40 bilhões (2018), gerando um PIB per capita em torno de R\$ 45 mil por habitante. A atividade industrial da região tem papel muito relevante na matriz econômica do município, devido à proximidade da capital, do aeroporto Tom Jobim e do fácil acesso a diversas rodovias e vias importantes, abrigando diversas empresas do setor logístico e petroquímico.

De acordo com o Censo de 2010 do IBGE (analisado a cada 10 anos), o município possui um alto IDHM (Índice de Desenvolvimento Humano Municipal), atingindo uma pontuação de 0,711.

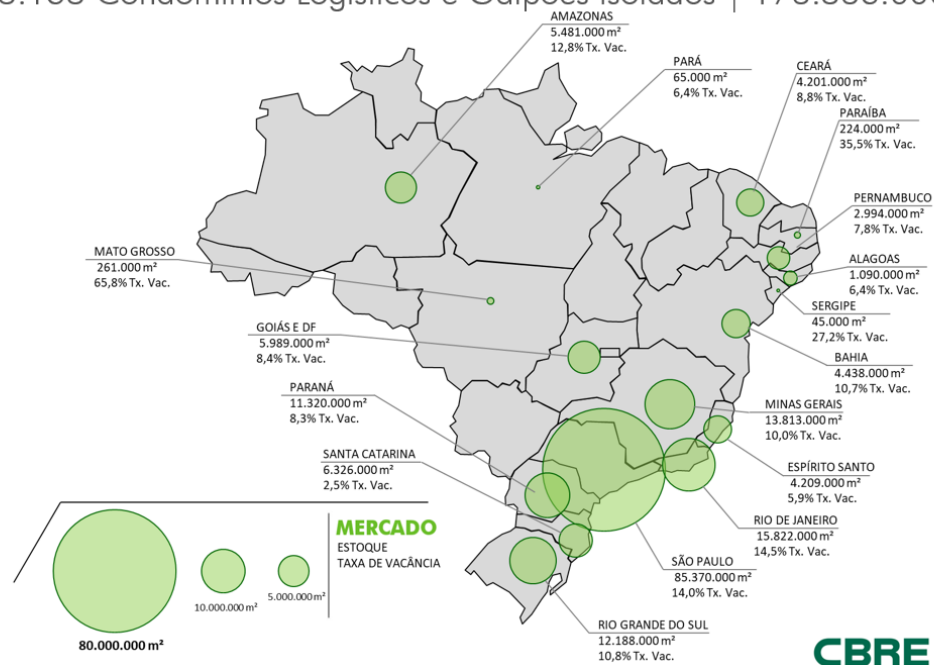
## 2.2 O MERCADO INDUSTRIAL E LOGÍSTICO

### 2.2.1 O Mercado de Industrial Parks - Brasil

O mercado nacional possui hoje mais de 146 milhões de m<sup>2</sup> de estoque de galpões isolados e cerca de 27 milhões de metros quadrados em Industrial Parks prontos e entregues (com habite-se).

A maior concentração de estoque de Industrial Parks encontra-se em São Paulo, com cerca de 14 milhões de metros quadrados, e no Rio de Janeiro, com quase 3 milhões de metros quadrados. Além destes, pode-se destacar também os mercados do Paraná, Minas Gerais e da região Nordeste do país.

18.158 Condomínios Logísticos e Galpões Isolados | 173.836.000 m<sup>2</sup>



### 2.2.2 O Mercado Industrial do Rio de Janeiro

A atividade industrial no estado do Rio de Janeiro manteve-se praticamente estagnada após a mudança da Capital Federal para Brasília em 1960. Na década de 1990 a atividade industrial deu sinais de uma recuperação inicial, quando a Volkswagen abriu uma fábrica de caminhões em Resende. A década seguinte viu a retomada gradual do setor industrial, impulsionada pela indústria do petróleo.

Atualmente, embora a atividade industrial local não possa ser comparada a São Paulo e Campinas, há um crescente interesse no Rio de Janeiro frente à melhoria da infraestrutura do mercado regional.

As principais regiões industriais no Rio de Janeiro estão localizadas ao longo das estradas que ligam a capital do estado para outros estados da federação, subdivididos no raio de distância a partir do centro da cidade.

Metade de todo estoque está concentrado dentro do eixo denominado Rio 30, distando até 30 km do centro da cidade ao longo das principais rodovias. O restante do estoque está distribuído principalmente dentro do eixo de até 60 km do centro, subdividido pelas regiões denominadas Brasil 60, Dutra 60 e Washington Luis 60.

A seguir uma ilustração das principais regiões industriais do estado.



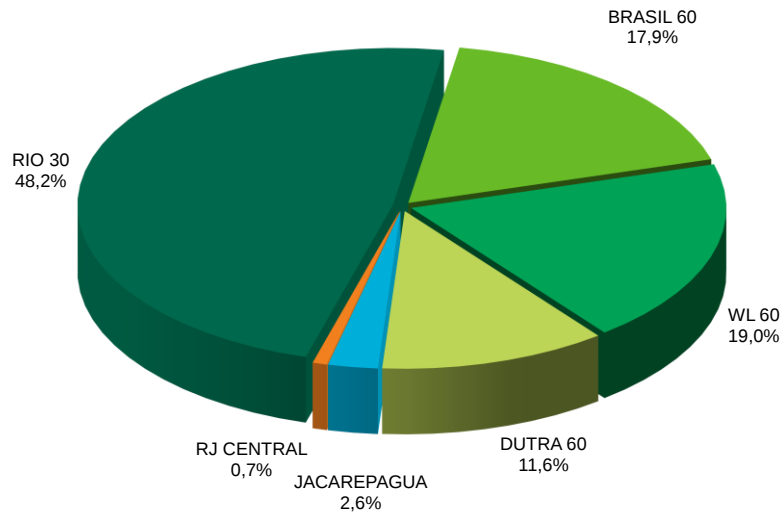
Principais regiões de indústria e logística do Rio de Janeiro

### 2.2.3 O Mercado de Condomínios Logísticos

Existe atualmente aproximadamente 51 Condomínios Logísticos, ou Parques Industriais, no Rio de Janeiro, que juntos possuem mais de 2,6 milhões de m<sup>2</sup> de área bruta. O estoque está concentrado principalmente dentro do eixo Rio 30 (48,2% do estoque total), Brasil 60 (17,9% do estoque total), Washington Luis 60 (19,0% do estoque total) e Dutra 60 (11,6% do estoque total), conforme é mostrado no gráfico a seguir:

## DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE - RIO DE JANEIRO

51 Industrial Parks - 2.592.962 m<sup>2</sup>



CBRE

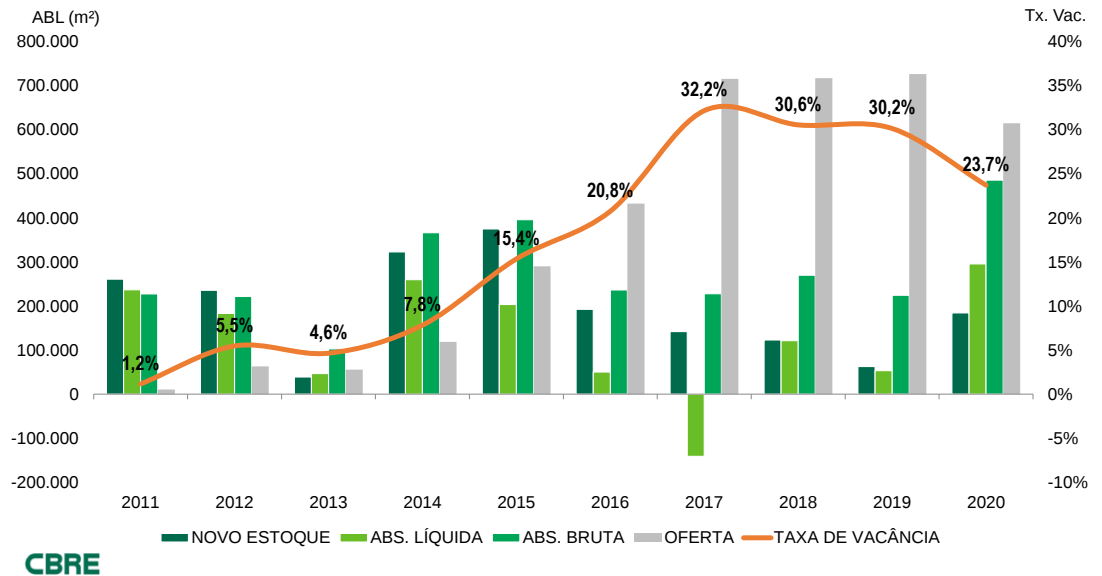
Atualização : 4T 2020

### c. 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 m<sup>2</sup> para outra de 1.500 m<sup>2</sup>, resulta uma absorção bruta de 1.500 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> em um condomínio logístico passa a ocupar 1.500 m<sup>2</sup> em outro empreendimento, a absorção líquida é de 500 m<sup>2</sup>, visto que ela expandiu 500 m<sup>2</sup> 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.

O gráfico a seguir apresentamos a evolução dos indicadores no mercado de Industrial Parks no Estado desde 2011:

**PRINCIPAIS INDICADORES - RIO DE JANEIRO**51 Industrial Parks - 2.592.962 m<sup>2</sup>

Em função do considerável novo estoque de parques industriais no Estado do Rio de Janeiro, a absorção destes espaços não se mostrou capaz de acompanhar a grande quantidade de lançamentos, o que pode ser verificado pela alta taxa de vacância no mercado industrial do estado.

Historicamente, o menor índice de vacância no período acima apresentado foi identificado no ano de 2013, em que apenas 4,6% dos imóveis estavam disponíveis para locação. 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, podemos concluir que a vacância atual de mercado, na ordem de 23%, é alta e tende a favorecer inquilinos pela grande quantidade de espaços vagos.

Por outro lado, ao analisar o índice indicado pela absorção bruta e líquida, notamos que 2020 foi o recorde histórico em volume de transações, alcançando 485.000 e 295.000 m<sup>2</sup>, respectivamente, reduzindo consideravelmente a taxa de vacância em relação ao último ano. Isso demonstra o aquecimento do mercado logístico em meio ao cenário pandêmico enfrentado no presente momento.

Entendemos também que parte dessa expressiva movimentação de mercado, além do aumento da demanda por espaços pelas empresas de e-commerce e logística, foi também reflexo do movimento de *flight to quality*, em que as empresas ocupantes buscam espaços de melhor qualidade, mais eficientes e mais bem localizadas em geral oferecidas por novos empreendimentos de alto padrão entregues no mercado. Estas empresas acabam sendo atraídas por condições comerciais convidativas, estabelecendo uma nova tendência de mercado.

## Mercado Específico | Região Rio 30

Ao analisarmos o mercado de *Industrial Parks* do Estado do Rio de Janeiro, é possível identificar que o estoque total da Região Rio 30 representa quase 50% do estoque total do estado, sendo, de longe, o maior setor.

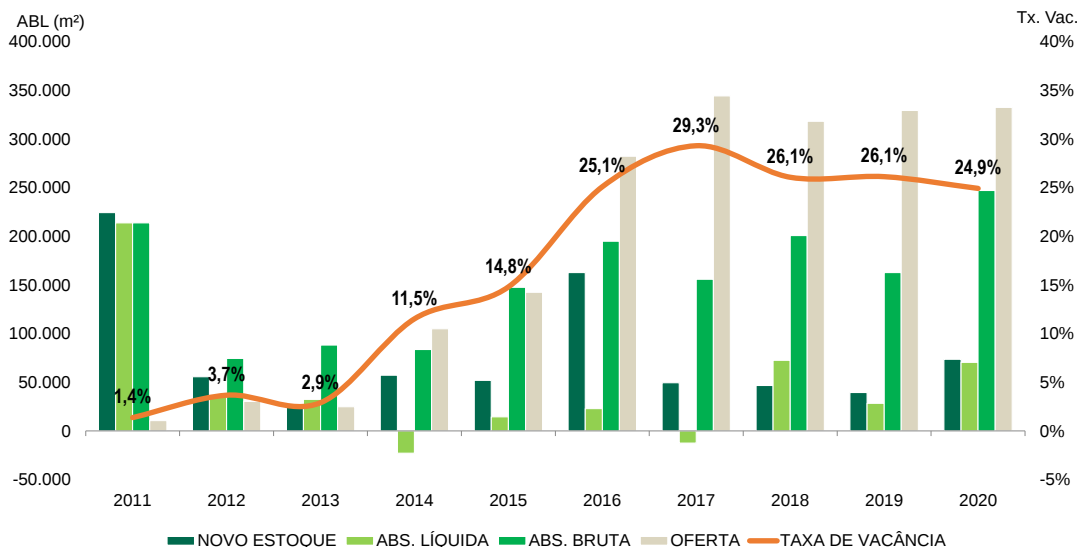
A Região Rio 30 abrange os municípios do Rio de Janeiro, Duque de Caxias, São João de Meriti e Belford Roxo, com empreendimentos industriais e logísticos situados principalmente ao longo das principais rodovias e distritos industriais, com destaque para as Rodovias Presidente Dutra e Washington Luiz.

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, entre outros.

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

### PRINCIPAIS INDICADORES - RIO 30

33 Industrial Parks - 1.334.199 m<sup>2</sup>



CBRE

Ao término de 2020, a região possuía ao todo 33 Industrial Parks monitorados, com ABL total de 1.334.199 m<sup>2</sup>. A absorção se manteve equilibrada nos últimos anos, e aliada à redução do novo estoque, contribuiu para a relativa manutenção da taxa de vacância.

Ao término de 2020, o mercado apresentou taxa de vacância em 24,9%, patamar ligeiramente inferior quando comparado aos índices registrados nos últimos 3 anos.

Similarmente ao restante do estado, a absorção bruta apresentou números recordes em 2020, na casa dos 247.000 m<sup>2</sup>, 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 muito próxima à capital do estado e com fácil acesso às principais rodovias da região – aliada aos serviços e a boa oferta de mão de obra têm sido os maiores atrativos para a ocupação e incorporação local.

## 2.2.4 Preços Praticados

---

A pesquisa realizada identificou galpões entre 1.330 m<sup>2</sup> e 49.000 m<sup>2</sup>, com preços pedidos entre R\$ 17/m<sup>2</sup> e R\$ 25/m<sup>2</sup> por mês. Trata-se de espaços em condomínios industriais e logísticos de alto padrão localizados na Região Rio 30.

Em relação às transações, observamos as transações mais recentes com valores unitários nominais entre 15,00/m<sup>2</sup> e R\$ 16,00/m<sup>2</sup>, referentes a locação espaços de 6.167 m<sup>2</sup> e 2.605 m<sup>2</sup> construídos na região muito próxima do imóvel avaliando.

**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

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

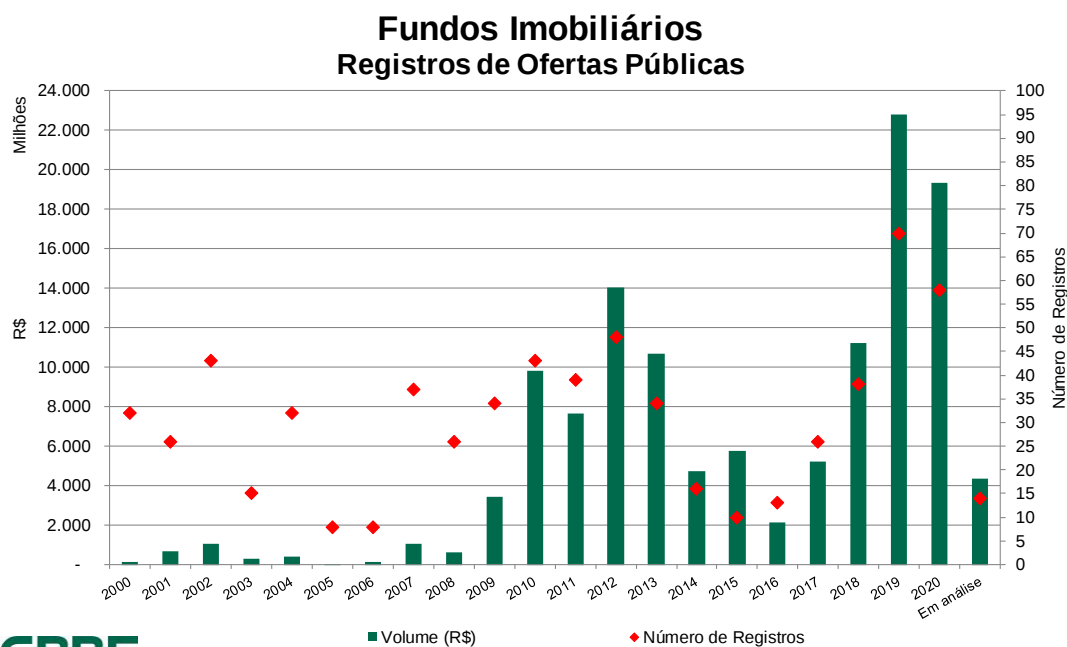
#### b. *Fundos de Investimento Imobiliário*

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 3T20 já foram realizados 59 registros que totalizam R\$ 19 Bilhões, e há ainda 29 registros em análise, que totalizam R\$ 6,4 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.

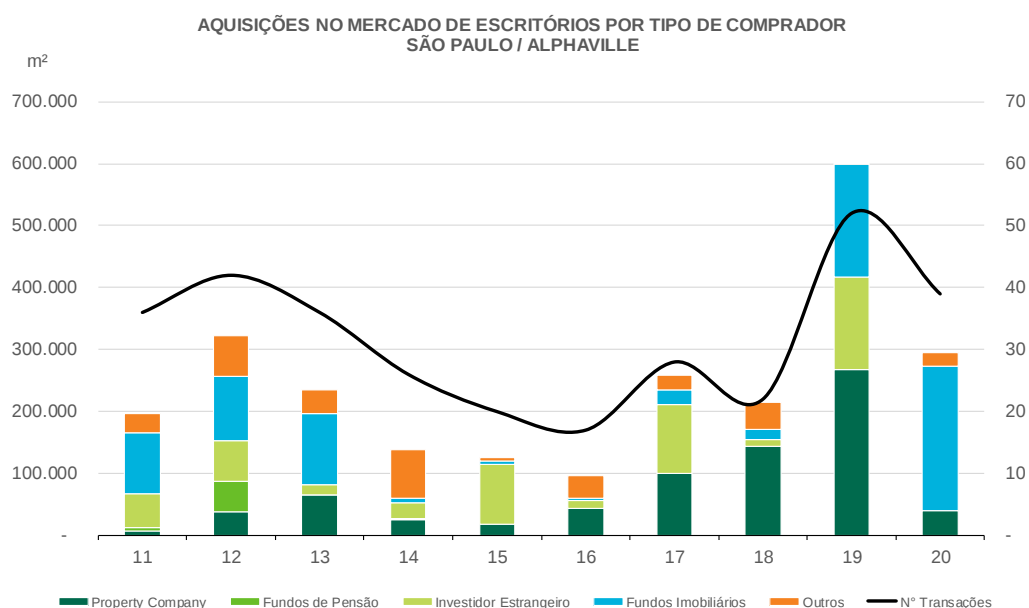
Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no “ticket” médio dos investidores.

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 : 10 / 2020

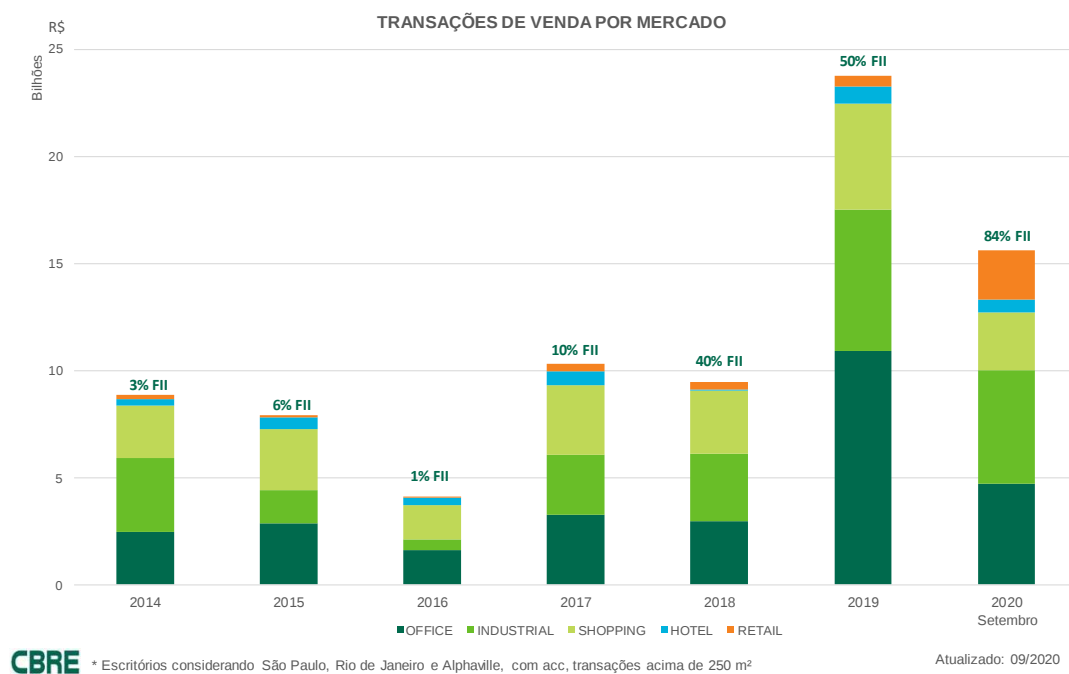
No período entre 2014 a 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

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.

### 2.3.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

O gráfico a seguir apresenta o volume transacionado por segmento do mercado imobiliário:



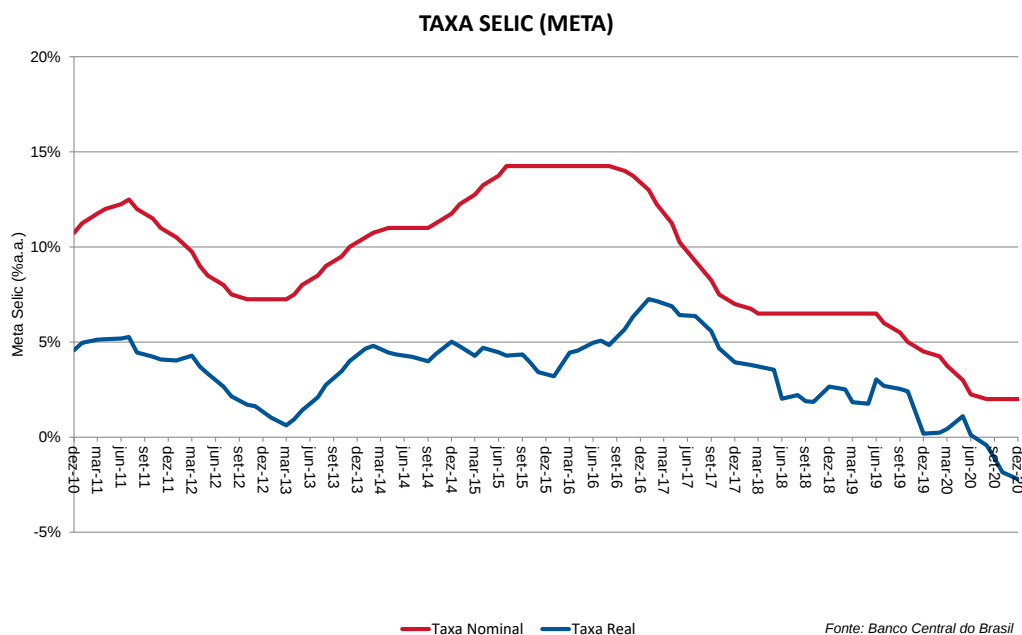
### 2.3.4 Retorno Inicial (*Initial Yield*)

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 atualmente encontra-se em 2,00% a.a.<sup>4</sup>, conforme a sua evolução histórica ilustrada no gráfico a seguir:

<sup>4</sup> Reunião Copom de 09 de dezembro de 2020.



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

| Tipo de Imóvel         | Rentabilidade Inicial |
|------------------------|-----------------------|
| Industrial e Logística | 7,5% - 12,0%          |

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

### Principais Transações de Imóveis Industriais e Logísticos em 2020

| #  | Imóvel                                      | Cidade                  | Tipo            | Cap Rate da Transação | ABL (m²)         | Valor da Transação (R\$) |
|----|---------------------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|------------------|--------------------------|
| 1  | AMBEV                                       | Cariacica, ES           | StandAlone      | 8,4%                  | 16.502           | 57.313.647               |
| 2  | AMBEV                                       | Eldorado do Sul, RS     | StandAlone      | 8,2%                  | 15.512           | 55.117.094               |
| 3  | LABORATÓRIOS STIEFEL LTDA.                  | Guarulhos, SP           | StandAlone      | 18%                   | 22.865           | 36.300.000               |
| 4  | AIR LIQUIDE BRASIL                          | Campinas, SP            | StandAlone      | 9,5%                  | 1.723            | 18.680.000               |
| 5  | FCA - CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO DE PEÇAS MOPAR | Hortolândia, SP         | StandAlone      | 8,2%                  | 42.787           | 97.380.892               |
| 6  | TRISOFT TÊXTIL S/A                          | Itapevi, SP             | StandAlone      | 8,2%                  | 15.152           | 34.485.130               |
| 7  | JSL LOGISTICA / VOLKSWAGEN                  | Resende, RJ             | StandAlone      | 8,2%                  | 23.867           | 54.319.998               |
| 8  | CL DUQUE                                    | Rio de Janeiro, RJ      | Industrial Park | 8,6%                  | 49.000           | 158.560.000              |
| 9  | PORTFOLIO GLP                               | Several Cities          | Industrial Park | 8,5%                  | 128.030          | 308.552.982              |
| 10 | PORTFOLIO CSHG                              | Several Cities          | Industrial Park | 8,1%                  | 30.501           | 56.263.010               |
| 11 | EPSON                                       | Barueri, SP             | StandAlone      | 8,5%                  | 18.885           | 48.500.000               |
| 12 | CEA - EDIF. TOPÁZIO 20                      | Atibaia, SP             | Industrial Park | 8,0%                  | 1.830            | 3.797.386                |
| 13 | BARÃO DE MAUÁ - ED. BRAHMS 4 e 4A           | Atibaia, SP             | Industrial Park | 8,0%                  | 3.176            | 6.588.163                |
| 14 | BRF FORTALEZA                               | Itaitinga, CE           | StandAlone      | 8,7%                  | 23.273           | 120.000.000              |
| 16 | ALFALAVAL                                   | São Paulo, SP           | StandAlone      | 10,3%                 | 12.340           | 68.639.350               |
| 17 | STANDALONE                                  | Extrema, MG             | StandAlone      | 6,6%                  | 54.259           | 89.714.126               |
| 18 | SANTANA BUSINESS PARK                       | Santana de Parnaíba, SP | Industrial Park | 8,2%                  | 31.221           | 95.452.189               |
| 19 | PARQUE LOGÍSTICO FW5                        | Extrema, MG             | Industrial Park | 8,5%                  | 37.287           | 105.000.000              |
| 21 | COMPLEXO LOGÍSTICO MULTIMODAL               | Itaitia, SP             | Industrial Park | 7,5%                  | 45.481           | 225.000.000              |
| 22 | GOODMAN ITUPEVA                             | Itupeva, SP             | Industrial Park | 8,0%                  | 58.828           | 151.700.879              |
| 23 | ESPAÇO GAIA - TERRA (EXPANSÃO 03)           | Jarinu, SP              | Industrial Park | N/A                   | 9.962            | 17.400.000               |
| 25 | CDR RIBEIRÃO DAS NEVES                      | Ribeirão das Neves, MG  | Industrial Park | 8,6%                  | 26.618           | 175.000.000              |
| 26 | STANDALONE                                  | Betim, MG               | StandAlone      | 8,7%                  | 62.587           | 194.379.393              |
| 27 | STANDALONE                                  | São Paulo, SP           | StandAlone      | 7,1%                  | 37.554           | 49.643.411               |
| 28 | STANDALONE                                  | Barueri, SP             | StandAlone      | N/A                   | 43.936           | 117.500.000              |
| 29 | STANDALONE                                  | Betim, MG               | StandAlone      | N/A                   | 33.237           | 70.000.000               |
| 31 | GLP JUNDIAÍ III (BTLG JUNDIAÍ)              | Jundiaí, SP             | Industrial Park | 7,8%                  | 90.587           | 270.000.000              |
| 32 | GR LOUVEIRA                                 | Louveira, SP            | Industrial Park | 7,0%                  | 55.202           | 156.139.000              |
| 33 | GOODMAN NOVA INDIA                          | Rio de Janeiro, RJ      | Industrial Park | 7,8%                  | 145.000          | 389.571.551              |
| 34 | ARTERIS                                     | Araras, SP              | StandAlone      | 8,8%                  | 2.924            | 30.000.000               |
| 35 | BRF                                         | Salvador, BA            | StandAlone      | 11,9%                 | 25.000           | 206.000.000              |
| 36 | LOG CONTAGEM I                              | Contagem, MG            | Industrial Park | 6,3%                  | 3.213            | 11.792.043               |
| 37 | CONDOMÍNIO EXTREMO SUL                      | Extrema, MG             | Industrial Park | 8,9%                  | 13.200           | 42.000.000               |
| 38 | LOG GOIÂNIA                                 | Goiânia, GO             | Industrial Park | 6,8%                  | 2.219            | 11.731.577               |
| 39 | LOG GUARULHOS - GAIOLLI                     | Guarulhos, SP           | Industrial Park | 7,3%                  | 6.532            | 19.844.393               |
| 40 | LOG RIO CAMPO GRANDE (EXPANSÃO 02)          | Rio de Janeiro, RJ      | Industrial Park | 7,8%                  | 11.617           | 33.896.020               |
| 41 | LOG VIANA                                   | Viana, ES               | Industrial Park | 7,6%                  | 3.821            | 13.474.623               |
|    |                                             |                         |                 |                       | <b>1.352.030</b> | <b>4.002.733.649</b>     |

Algumas transações de mercado adicionais as apresentadas acima 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.

---

# 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 às principais rodovias da região e próximo à capital e ao aeroporto;
- 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 70% da área locável é formada por empresas de renome no mercado, mediante contratos típicos de locação de longo prazo e valores de locação abaixo do que é praticado no mercado, gerando um potencial de aumento de receita no futuro;
- Em caso de aquisição do imóvel, haverá um contrato com o proprietário que garante uma receita mínima de R\$ 17/m<sup>2</sup> por mês para as áreas vagas do imóvel, a ser válido por 18 meses;
- O mercado industrial/logístico da região corresponde ao maior estoque 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

---

#### a. 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. Foram utilizados os métodos que refletissem de maneira mais fiel a realidade do mercado local e as possibilidades de uso do imóvel.

A seguir, é descrito a metodologia aplicada.

## b. Venda para Investimento | Método da Renda

### Base Capitalização Direta

Por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (*yield* ou *Cap Rate*) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa de retorno coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Consideramos uma taxa de capitalização para a receita atual e um prêmio ao risco para a receita complementar potencial. Assim, o cálculo da capitalização direta é expresso a seguir:

| Premissas de Valor   Base Capitalização Direta |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Receita Atual Anual:                           | R\$ 7.381.744,00  |
| Aluguel de Mercado (Potencial) Mensal:         | R\$ 19,00/m²      |
| Área Locável Total:                            | 47.589 m²         |
| Receita Potencial Anual:                       | R\$ 10.850.395,00 |
| Receita Complementar Potencial Anual:          | R\$ 3.468.651,00  |
| Cap Rate Receita Atual (a.a.):                 | 7,50% – 8,50%     |
| Prêmio ao Risco – Receita Complementar:        | 2,00%             |
| Cap Rate Receita Complementar (a.a.):          | 9,50% – 10,50%    |

As tabelas a seguir resumem os resultados apurados pela análise de sensibilidade cruzada variando o *Cap Rate* para a receita atual e o *Cap Rate* para a receita complementar:

| [R\$]                     | Cap Rate (a.a.) Receita Atual |            |            |            |
|---------------------------|-------------------------------|------------|------------|------------|
|                           | 7,50%                         | 8,00%      | 8,50%      |            |
| Receita Atual Anual (R\$) | 7.381.700                     | 98.420.000 | 92.270.000 | 86.840.000 |

| [R\$]                                      | Cap Rate (a.a.) Receita Complementar Potencial |            |            |            |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                            |                                                | 9,50%      | 10,00%     | 10,50%     |
| Receita Complementar Potencial Anual (R\$) | 3.468.651                                      | 36.510.000 | 34.690.000 | 33.030.000 |

O valor de mercado do imóvel é obtido a partir da somatória das duas receitas capitalizadas demonstradas acima.

Assim, as análises levam para a seguinte faixa de valor provável:

### Valor de Venda para Investimento

#### Base: Método da Renda – Capitalização Direta

**R\$ 119.870.000 a R\$ 134.930.000**

### 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:

Fevereiro/2021

Mês de Término:

Janeiro/2031

|                                                   |                                                       |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Área Locável Total:                               | 47.589,45 m²                                          |
| Receita de Locação – (Base Fevereiro-21):         | R\$ 615.145,32 (R\$ 12,93/m²)                         |
| Receita Potencial de Locação – Ano 15:            | R\$ 19,00/m² (por mês)                                |
| Crescimento Real da Receita Potencial de Locação: | 0,50% a.a. até o 5º ano<br>1,00% a.a. do 5º em diante |
| Despesas Operacionais:                            | Condomínio: R\$ 6,11/m² / IPTU: R\$ 0,63/m²           |
| Área Vaga   Absorção:                             | 14.964,00 m²   3 meses <sup>6</sup>                   |
| Probabilidade de Renovação dos Contratos:         | 85% Renovação   15% Nova locação (3 meses vagos)      |
| Comissões de Locação/ Renovação:                  | 1,00 Aluguéis / 0,30 Aluguel                          |
| Conservação e Manutenção:                         | 1,00% da Receita Potencial de Locação                 |
| Taxa de Desconto (Atratividade):                  | 8,00% - 9,00% (a.a.)                                  |
| Taxa de Capitalização (Ano 10):                   | 7,50% - 8,50%                                         |

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\$)

| Capitalização 10º Ano |  | Taxa de Desconto |                    |             |
|-----------------------|--|------------------|--------------------|-------------|
|                       |  | 8,00%            | 8,50%              | 9,00%       |
| 7,50%                 |  | 140.270.000      | 135.410.000        | 130.770.000 |
| 8,00%                 |  | 135.750.000      | <b>131.100.000</b> | 126.650.000 |
| 8,50%                 |  | 131.760.000      | 127.290.000        | 123.010.000 |

#### Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

##### Base Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

**R\$ 126.650.000 a R\$ 135.750.000**

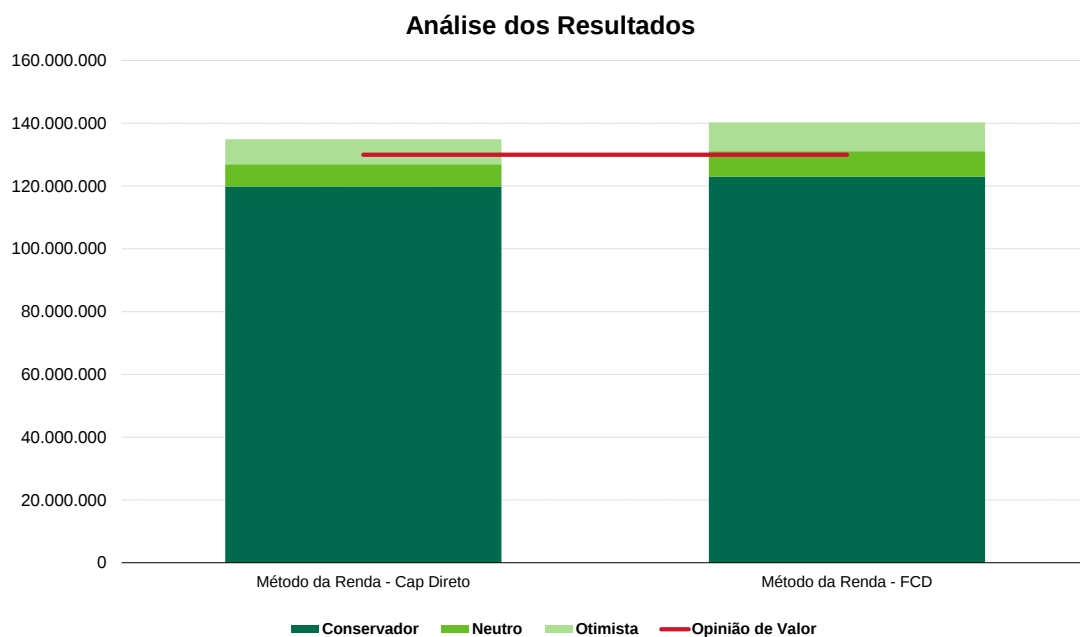
A memória de cálculo com o fluxo de caixa projetado está anexado no Apêndice C deste relatório.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Carência de 3 meses; Descontos: 30% 1º ano; 20% no 2º ano e 10% no 3º ano (por mês)

### c. Análise de Resultados

O gráfico abaixo apresenta a análise dos resultados obtidos:



Acreditamos que por apresentar receitas de locação, os métodos da renda - Capitalização Direta e Fluxo de Caixa Descontado – são os que melhor representam o valor de mercado do imóvel em questão, visto que eles representam o quanto um investidor estaria disposto a pagar pelo imóvel visando sua rentabilidade.

Portanto, os resultados apontam para uma faixa de valor provável para o imóvel avaliando entre **R\$ 120.000.000 e R\$ 140.000.000.**

## 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 fevereiro de 2021, estava em torno de **R\$ 130.000.000,00 (CENTO E TRINTA MILHÕES DE 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                                | -         | -         |
| <b>Total</b> |                                                 | <b>II</b> | <b>18</b> |

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 INTERNA DO GALPÃO



ÁREA DE CONVIVÊNCIA E RESTAURANTE/ REFEITÓRIO



ADMINISTRATIVO / SANITÁRIOS

---

# B

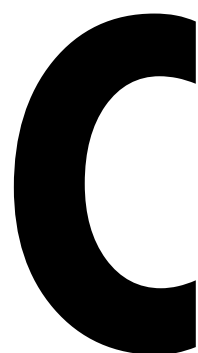
## EVIDÊNCIAS DE MERCADO

---

# MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO | GALPÕES PARA LOCAÇÃO

**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.



## **FLUXO DE CAIXA PROJETADO**

---

# FLUXO DE CAIXA PROJETADO

|                                      | Forecast                  | Forecast                  | Forecast                  | Forecast                  | Forecast                  | Forecast                  | Forecast                  | Forecast                  | Forecast                  | Forecast                   | Forecast                   | Forecast    |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| For the Years Ending                 | Year 1<br><u>jan-2022</u> | Year 2<br><u>jan-2023</u> | Year 3<br><u>jan-2024</u> | Year 4<br><u>jan-2025</u> | Year 5<br><u>jan-2026</u> | Year 6<br><u>jan-2027</u> | Year 7<br><u>jan-2028</u> | Year 8<br><u>jan-2029</u> | Year 9<br><u>jan-2030</u> | Year 10<br><u>jan-2031</u> | Year 11<br><u>jan-2032</u> | Total       |
| <b>Rental Revenue</b>                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                            |                            |             |
| Potential Base Rent                  | 8.213.670                 | 8.815.593                 | 9.617.503                 | 10.349.676                | 11.056.313                | 11.221.098                | 11.253.143                | 11.261.506                | 11.523.773                | 11.644.456                 | 11.711.723                 | 116.668.454 |
| Absorption & Turnover Vacancy        | -847.248                  | 0                         | -16.840                   | 0                         | 0                         | 0                         | 0                         | 0                         | 0                         | 0                          | 0                          | -864.088    |
| Free Rent                            | -596.898                  | -40.611                   | -24.951                   | -30.808                   | -11.061                   | -86.864                   | 0                         | 0                         | -23.399                   | -178.549                   | -91.295                    | -1.084.437  |
| Scheduled Base Rent                  | 6.769.524                 | 8.774.983                 | 9.575.712                 | 10.318.868                | 11.045.252                | 11.134.234                | 11.253.143                | 11.261.506                | 11.500.374                | 11.465.907                 | 11.620.428                 | 114.719.929 |
| Total Rental Revenue                 | 6.769.524                 | 8.774.983                 | 9.575.712                 | 10.318.868                | 11.045.252                | 11.134.234                | 11.253.143                | 11.261.506                | 11.500.374                | 11.465.907                 | 11.620.428                 | 114.719.929 |
| <b>Other Tenant Revenue</b>          |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                            |                            |             |
| Total Expense Recoveries             | 3.590.659                 | 3.891.209                 | 3.885.294                 | 3.891.209                 | 3.891.209                 | 3.891.209                 | 3.891.209                 | 3.891.209                 | 3.891.209                 | 3.891.209                  | 3.891.209                  | 42.496.832  |
| Total Other Tenant Revenue           | 3.590.659                 | 3.891.209                 | 3.885.294                 | 3.891.209                 | 3.891.209                 | 3.891.209                 | 3.891.209                 | 3.891.209                 | 3.891.209                 | 3.891.209                  | 3.891.209                  | 42.496.832  |
| Total Tenant Revenue                 | 10.360.182                | 12.666.191                | 13.461.006                | 14.210.076                | 14.936.461                | 15.025.443                | 15.144.352                | 15.152.714                | 15.391.583                | 15.357.115                 | 15.511.637                 | 157.216.761 |
| <b>Other Revenue</b>                 |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                            |                            |             |
| Receita Complementar                 | 1.846.253                 | 245.328                   | 0                         | 0                         | 0                         | 0                         | 0                         | 0                         | 0                         | 0                          | 0                          | 2.091.581   |
| Total Other Revenue                  | 1.846.253                 | 245.328                   | 0                         | 0                         | 0                         | 0                         | 0                         | 0                         | 0                         | 0                          | 0                          | 2.091.581   |
| Potential Gross Revenue              | 12.206.435                | 12.911.519                | 13.461.006                | 14.210.076                | 14.936.461                | 15.025.443                | 15.144.352                | 15.152.714                | 15.391.583                | 15.357.115                 | 15.511.637                 | 159.308.342 |
| Effective Gross Revenue              | 12.206.435                | 12.911.519                | 13.461.006                | 14.210.076                | 14.936.461                | 15.025.443                | 15.144.352                | 15.152.714                | 15.391.583                | 15.357.115                 | 15.511.637                 | 159.308.342 |
| <b>Operating Expenses</b>            |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                            |                            |             |
| IPTU                                 | 363.719                   | 363.719                   | 363.719                   | 363.719                   | 363.719                   | 363.719                   | 363.719                   | 363.719                   | 363.719                   | 363.719                    | 363.719                    | 4.000.911   |
| Condominio                           | 3.527.499                 | 3.527.499                 | 3.527.499                 | 3.527.499                 | 3.527.499                 | 3.527.499                 | 3.527.499                 | 3.527.499                 | 3.527.499                 | 3.527.499                  | 3.527.499                  | 38.802.484  |
| Total Operating Expenses             | 3.891.218                 | 3.891.218                 | 3.891.218                 | 3.891.218                 | 3.891.218                 | 3.891.218                 | 3.891.218                 | 3.891.218                 | 3.891.218                 | 3.891.218                  | 3.891.218                  | 42.803.394  |
| Net Operating Income                 | 8.315.217                 | 9.020.302                 | 9.569.789                 | 10.318.859                | 11.045.243                | 11.134.225                | 11.253.134                | 11.261.497                | 11.500.365                | 11.465.898                 | 11.620.419                 | 116.504.947 |
| <b>Leasing Costs</b>                 |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                            |                            |             |
| Leasing Commissions                  | 0                         | 0                         | 0                         | 30.355                    | 14.933                    | 117.267                   | 0                         | 0                         | 31.588                    | 241.041                    | 123.248                    | 558.432     |
| Total Leasing Costs                  | 0                         | 0                         | 0                         | 30.355                    | 14.933                    | 117.267                   | 0                         | 0                         | 31.588                    | 241.041                    | 123.248                    | 558.432     |
| <b>Capital Expenditures</b>          |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                            |                            |             |
| Conservacao e Manutencao             | 82.137                    | 88.156                    | 96.175                    | 103.497                   | 110.563                   | 112.211                   | 112.531                   | 112.615                   | 115.238                   | 116.445                    | 117.117                    | 1.166.685   |
| Total Capital Expenditures           | 82.137                    | 88.156                    | 96.175                    | 103.497                   | 110.563                   | 112.211                   | 112.531                   | 112.615                   | 115.238                   | 116.445                    | 117.117                    | 1.166.685   |
| Total Leasing & Capital Costs        | 82.137                    | 88.156                    | 96.175                    | 133.852                   | 125.496                   | 229.478                   | 112.531                   | 112.615                   | 146.826                   | 357.486                    | 240.366                    | 1.725.117   |
| Cash Flow Before Debt Service        | 8.233.081                 | 8.932.146                 | 9.473.614                 | 10.185.007                | 10.919.747                | 10.904.748                | 11.140.603                | 11.148.882                | 11.353.539                | 11.108.412                 | 11.380.053                 | 114.779.830 |
| Cash Flow Available for Distribution | 8.233.081                 | 8.932.146                 | 9.473.614                 | 10.185.007                | 10.919.747                | 10.904.748                | 11.140.603                | 11.148.882                | 11.353.539                | 11.108.412                 | 11.380.053                 | 114.779.830 |

