

Laudo de Avaliação

Galpão Logístico
Via Anhanguera, km 307 + 950 m ou
Rod. Anhanguera, 187 - (L-11)
Ribeirão Preto / SP

BTG PACTUAL LOGÍSTICA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ Nº 11.839.593/0001-09)

Ref.: 21_32258_Rev01

Agosto de 2021

Rua Libero Badaró, 377
27º Andar - Centro - 01009-000
São Paulo - SP

contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 11 de agosto de 2021

BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A/C

Sr. Francisco Tavares

Real Estate

REF: Imóvel logístico localizado na Via Anhanguera, km 307 + 950 m ou nº 187 - (L-11) – Ribeirão Preto / SP

Atendendo à solicitação do BTG PACTUAL, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base agosto de 2021.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472, de 31 de outubro de 2008 e Instrução 516, de 29 de dezembro de 2011, da CVM.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO.....	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO	8
3.2. ENTORNO	9
3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos.....	9
3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	14
4.2.1. Terreno.....	14
4.2.2. Construções.....	15
4.2.3. Reportagem Fotográfica.....	21
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	26
5.1. PANORAMA DE MERCADO.....	27
5.2. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID-19.....	32
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	34
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	39
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	39
7.1.1. Valor de Mercado de Locação.....	41
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)	42
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	46
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	47
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....	48
ANEXO B – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	52
ANEXO C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS	53

SUMÁRIO

INTERESSADO	BTG PACTUAL
PROPRIETÁRIO	CLARITAS LOGÍSTICA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor Justo para Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	BTG Ribeirão Preto
TIPOLOGIA	Industrial / Logística - Galpão

OBJETO	Endereço	Via Anhanguera, km 307 + 950 m / Rod. Anhanguera, 187 - (L-11)	
	Bairro	Recreio Anhanguera	
	Cidade/UF	Ribeirão Preto / SP	
	Área de Terreno	144.239,00 m ²	
	Área Privativa Condomínio	44.359,26 m ²	
	Área Privativa AMBEV	12.787,12 m ²	
	Vagas Garagem	145	
	Idade estimada do Imóvel	5 anos	
DATA VISTORIA	05/08/2021	DATA BASE	agosto-2021
TELEFONE	(11) 3089-7444	ACOMPANHANTE	Izabela Gonçalves Gerente (Herzog)

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 184.870.000,00	Cento E Oitenta E Quatro Milhões Oitocentos E Setenta Mil Reais
--------------------	-----------------------	---------------------------	--

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Locação	Grau II	Grau III
Renda:	Grau I	n/a

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMÓBILIÁRIO (CNPJ Nº 11.839.593/0001-09), representado por **BTG PACTUAL** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel logístico, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base de agosto de 2021, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;
- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	134.497, do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP
Proprietário:	CLARITAS LOGÍSTICA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Área de Terreno:	144.239,00 m ²
Área Construída:	44.575,92 m ²
Nº de Vagas:	n/a
Último ato praticado:	AV. 9 - Ampliação - 27/05/2019
Data da última emissão:	29/05/2019
Observação:	Valor da Construção de R\$ 7.704.308,08 (para os primeiros 12.588,12 m ²) CNPJ - 97.521.194/0001-02

IPTU

Inscrição Cadastral:	02027087720210101 01 12
Contribuinte:	CLARITAS LOGÍSTICA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Área de Terreno:	144.239,00 m ²
Área Construída:	57.164,04 m ²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	209,25 m
Observação:	-

AVCB 405765 – Corpo de Bombeiros

Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	44.280,23 m ²
Área Privativa:	n/a
Nº de Vagas:	n/a
Data de Emissão:	25/04/2019
Observação:	-

Contratos de Locação

Área Construída / Locável:	57.209,86 m ²
----------------------------	--------------------------

3.2. ENTORNO

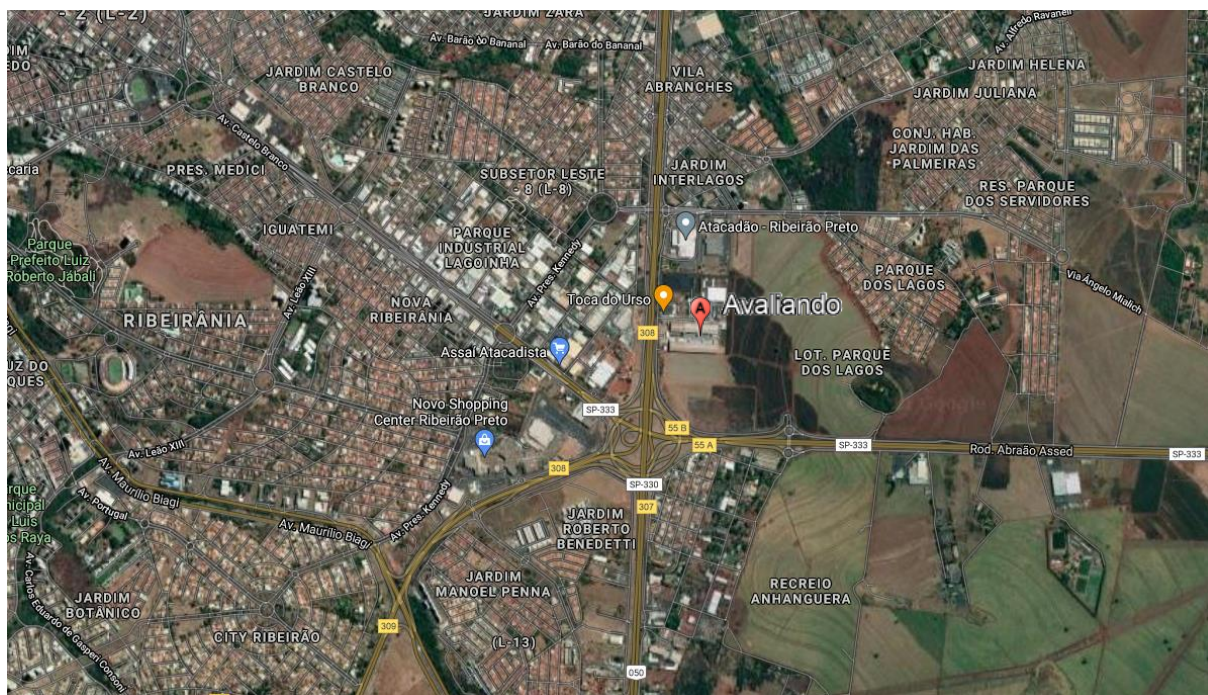


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Comercial / Prestação de Serviços / Industrial / Logístico
Densidade de Ocupação:	Horizontal / Média
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Ótimo
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Shopping center / hotel / transporte público / universidades ou faculdades / escolas / hospitais
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial / Prestação de Serviços / Industrial / Logístico
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	✓ Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	✓ Serviços médicos
Fossa	✓ Arborização	Recreação e lazer
✓ Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	Aeroporto	✓ Agências Bancárias
✓ Pavimentação	Rodoviária	✓ Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Rua Marginal à Rodovia Anhanguera (imóvel à esquerda)

Rua Marginal à Rodovia Anhanguera (imóvel à direita)



Fachada da entrada do Centro de Distribuição

Fachada da entrada do Condomínio Logístico

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento					
Legislação	Lei Complementar nº 2.157/2007 - Dispõe Sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Ribeirão Preto				
Zona de Uso - Descrição	Área de Uso Misto - I				
T.O. (Taxa de Ocupação)	80%				
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	<table border="1"> <tr> <td>Básico</td><td>5x a área do terreno</td></tr> <tr> <td>Máximo</td><td>n/a</td></tr> </table>	Básico	5x a área do terreno	Máximo	n/a
Básico	5x a área do terreno				
Máximo	n/a				
Gabarito	10				
Lote Mínimo	n/i				
Principais Usos Permitidos	Atividades com maior potencial poluidor (R.A. = até 1,5)				
Principais Usos Vetados	Demais atividades				
Outros	Destina-se, sem prejuízo à instalação de estabelecimentos de menor potencial poluidor, à localização daqueles cujo processos, submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, ainda contenham fatores incômodos, em relação às demais atividades urbanas, classificadas com índice de risco ambiental até 1,5				

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Área privativa (m²)	Vagas de Garagem
Matrícula	144.239,00	44.575,92	-	n/a
IPTU	144.239,00	57.164,04	n/a	n/a
Planta Cadastral	144.239,00	57.572,45	n/a	572
Contratos de Locação	n/a	57.209,86	n/a	n/a
Adotada em cálculo	144.239,00	57.209,86	n/a	572

n/i - não informado | n/a – não aplicável

Nota: Adotamos a área construída informada nos contratos de locação devido à metodologia aplicada (Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado), que será apresentada nos próximos itens deste trabalho.

As áreas dos empreendimentos se dividem conforme as tabelas abaixo:

Condomínio de Módulos Logísticos

QUADRO DE ÁREAS - MÓDULOS LOGÍSTICOS							
Identificação	Ocupante	Área (m²) – Contratos de Locação	Área (m²) – Planta Cadastral				Quantidade de Docas
			Galpão	Administração	Marquise	Total do Módulo	
Galpão/Módulo 1	Emak	1.522,42	1.064,70	386,71	43,89	1.495,30	4
Galpão/Módulo 2	Medicamental Distribuidora	1.522,42	1.064,70	386,71	43,89	1.495,30	4
Galpão/Módulo 3	Mercado Livre Envios	3.814,06	3.190,19	386,71	169,21	3.746,11	13
Galpão/Módulo 4	n/a	2.672,13	2.127,80	386,71	110,01	2.624,52	8
Galpão/Módulo 5	Medicamental Distribuidora	3.814,06	3.190,19	386,71	169,21	3.746,11	13
Galpão/Módulo 6	B2W	2.672,13	2.127,80	386,71	110,01	2.624,52	8
Galpão/Módulo 7	Escola de inteligência	2.672,13	2.127,80	386,71	110,01	2.624,52	8
Galpão/Módulo 8	Pepsico	3.880,00	3.190,19	386,71	169,21	3.746,11	13
Galpão/Módulo 9			2.127,80	386,71	110,01	2.624,52	8
Galpão/Módulo 10	Superfrio / Seara	9.158,31	3.190,19	386,71	169,21	3.746,11	13
Galpão/Módulo 11			2.127,80	386,71	110,01	2.624,52	8
Galpão/Módulo 12	B2W	3.814,06	3.190,19	386,71	169,21	3.746,11	13
Galpão/Módulo 13	Direct Log	2.672,13	2.127,80	386,71	110,01	2.624,52	8
Galpão/Módulo 14	Dislab	6.145,41	5.337,20	386,71	312,01	6.035,92	21
Total		44.359,26	36.184,35	5.413,94	1.905,90	43.504,19	142

QUADRO DE ÁREAS - MÓDULOS LOGÍSTICOS – Demais Construções	
Apoio Administrativo	296,39
Casa de Bombas	37,82
Caixa D'água	43,00
Portaria	31,30
Total	408,51
Total do Empreendimento	43.912,70

MÓDULOS LOGÍSTICOS - Vagas de Estacionamento	
Carros	113
Motos	25
Caminhões	7

Centro de Distribuição

QUADRO DE ÁREAS – Centro de Distribuição						
Identificação	Ocupante	Área (m²) – Contratos de Locação	Área (m²) – Planta Cadastral			
			Galpão	Administração	Marquise	Total do Módulo
Centro de Distribuição	Ambev	12850,60	378,12	2615,40	9793,60	12787,12
Total		12.850,60	378,12	2.615,40	9.793,60	12.787,12

QUADRO DE ÁREAS – Centro de Distribuição – Demais Construções	
Portaria	475,35
Apoio Administrativo	296,39
Cabine de Medição	20,07
Casa de Bombas	37,82
Caixa d'água	43,00
Total	872,63
Total do Empreendimento	13.659,75

Centro de Distribuição - Vagas de Estacionamento	
Carros	141
Motos	204
Caminhões	82

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno contendo dois empreendimentos logísticos, sendo o primeiro um Condomínio em módulos com escritórios ocupados por diferentes empresas e o segundo um galpão e um prédio administrativo contendo um Centro de Distribuição de produtos (atualmente ocupado pela AMBEV).

4.2.1. Terreno



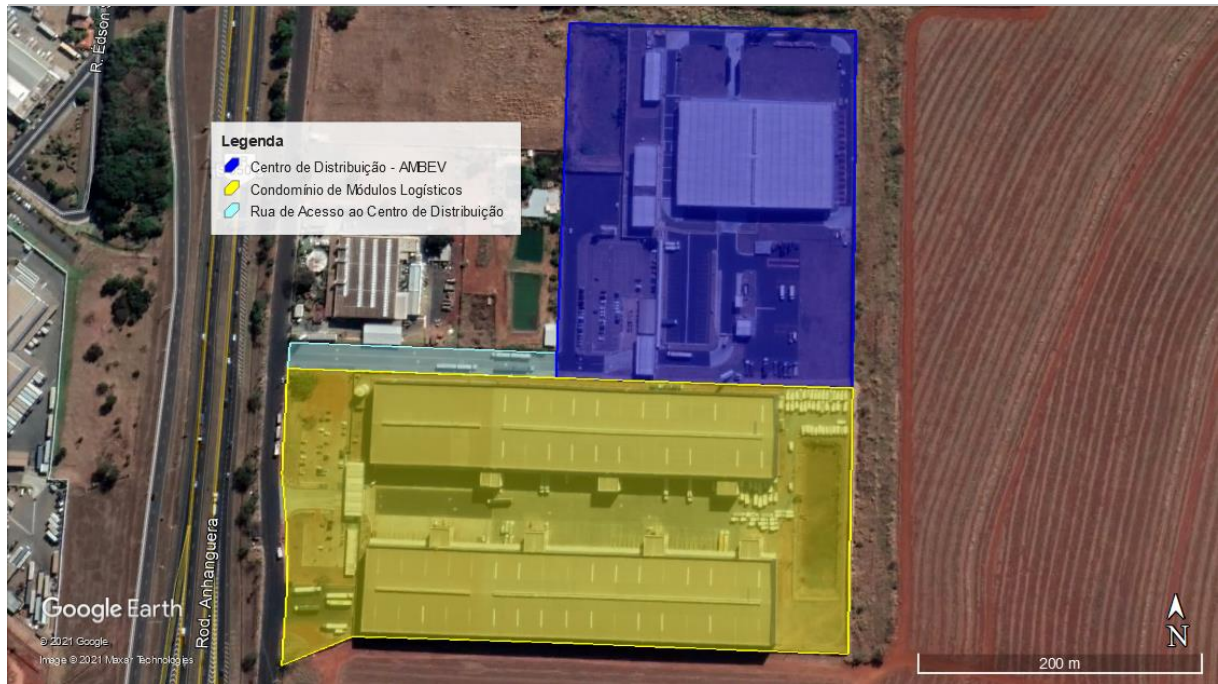
Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	230,0 m – Rua Marginal à Rodovia Anhangüera
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana (composta por 2 platôs, com muro de divisa e desnível entre eles)
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

4.2.2. Construções

As construções do imóvel são divididas em dois empreendimentos distintos, cada um com acesso e administração separados. Parte do terreno do imóvel é utilizada como rua de acesso ao galpão utilizado como Centro de Distribuição da Ambev. A divisão do terreno é feita conforme demonstram as imagens abaixo:



Divisão das construções presentes no terreno do imóvel



Planta do imóvel

Condomínio Logístico



Fachada do Empreendimento

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	Portaria, administração e anexos - Térreo Módulos do Galpão – Térreo (galpão) + Escritório com 2 Pavimentos tipo e Mezanino
Pé Direito	Armazenamento de 12,00 m nos galpões e 2,50 m nas área de escritório
Estrutura	Concreto armado pré-fabricado
Cobertura	Telha metálica 2 águas
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Telha metálica
Fachada	Alvenaria com pintura / Telha metálica
Esquadrias e Vidros	Alumínio Vidro temperado / Transparente / Fumê
Padrão Construtivo (IBAPE)	Galpão – Médio – limite máximo
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Ótima
Finalidade da Construção	Logística
Idade Estimada	5 anos
Vida Útil Remanescente	75 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Galpão	Concreto cimentado nivelado à laser	Telha metálica	Telhado aparente
Área privativa dos escritórios	Piso cerâmico	Alvenaria e <i>drywall com pintura</i>	Gesso
Sanitários / Copa	Piso Cerâmico	Cerâmica	Gesso

Centro de Distribuição



Fachada do galpão

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	Portaria e anexos - Térreo Galpão - Térreo Prédio administrativo – Térreo + 1 pavimento
Pé Direito	Armazenamento de aprox. 12,00 m no galpão e 2,50 m nas área de escritório
Estrutura	Metálica (galpão) / Concreto armado (prédio administrativo)
Cobertura	Telha metálica 2 águas
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Telha metálica
Fachada	Telha metálica
Esquadrias e Vidros	Alumínio / Metálico Vidro Transparente
Padrão Construtivo (IBAPE)	Galpão – Médio – limite máximo
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Ótima
Finalidade da Construção	logística
Idade Estimada	5 anos
Vida Útil Remanescente	75 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Galpão	Concreto cimentado	Telha metálica	Telhado aparente
Área privativa dos escritórios	Piso cerâmico	Alvenaria e <i>drywall</i> com <i>pintura</i>	Gesso
Sanitários / Copa	Piso Cerâmico	Cerâmica	Gesso

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ Escadas não pressurizadas nos galpões e prédios administrativos; ▪ O condomínio Logístico possui fosso nas áreas de escritórios onde pode ser instalado elevador; ▪ Elevador PNE no prédio administrativo do Centro de Distribuição (desativado no momento).
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	Ambos os empreendimentos possuem as seguintes especificações: ▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso. ▪ Guarita Blindada ▪ CFTV ▪ Portas rápidas com acionamento elétrico
Hidráulica	Presente no condomínio logístico: ▪ 1 reservatório com capacidade para 500 mil litros, sendo 400 mil destinados à reserva de incêndio e que atende todo o complexo. Presente no Centro de Distribuição: ▪ 1 reservatório que atende todo o complexo (capacidade não identificada).
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Sistema de incêndio interligado aos reservatórios; ▪ Hidrantes e extintores; ▪ Sprinklers; ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Gerador	▪ 1 gerador movido a diesel com autonomia de 8 horas e que atende à área da portaria e escritórios do condomínio logístico.
Ar-Condicionado	▪ Ar-condicionado tipo Split nas áreas de escritório.
Outros	▪ Piso nivelado à laser com capacidade para 6 ton. /m²; ▪ 142 Docas elevadas presentes no condomínio logístico; ▪ 7 anexos contendo 14 escritórios (2 em cada) nos módulos do condomínio logístico; ▪ Pé Direito 12m na armazenagem;

Nota: O Condomínio de módulos logísticos possui alguns módulos climatizados ou refrigerados, bem como o galpão do centro de distribuição da AMBEV, porém os equipamentos pertencem às locatárias, não fazendo parte do imóvel e do escopo desta avaliação.

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Rua marginal à Rodovia Anhanguera (imóvel à esquerda)



Rua marginal à Rodovia Anhanguera (imóvel à direita)



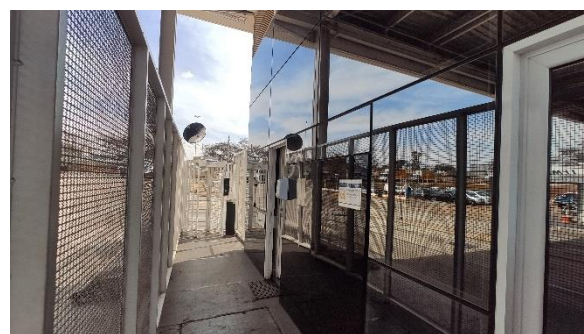
Fachada do condomínio logístico



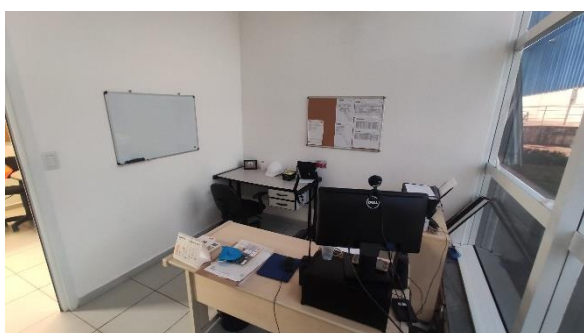
Portaria de acesso ao condomínio logístico



Estacionamento



Acesso da portaria



Sala de administração do condomínio logístico



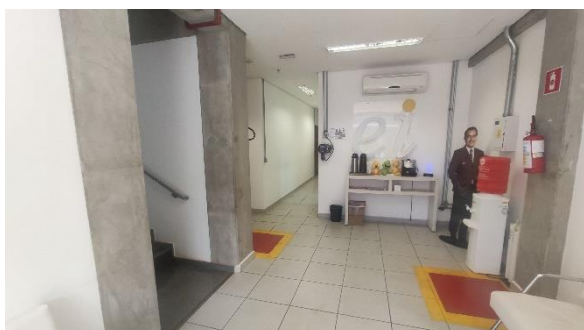
Anexo de apoio a motoristas



Vista dos módulos do condomínio logístico



Anexos de escritórios dos módulos



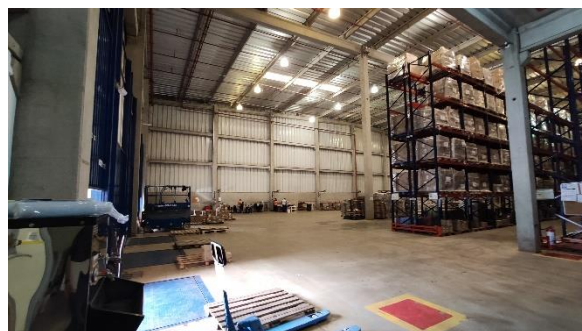
Vista interna no 1º pavimento dos escritórios dos módulos



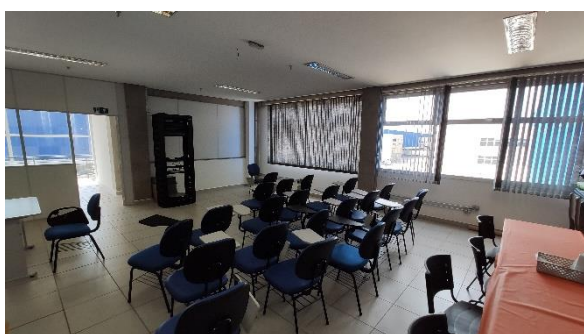
Banheiro



Copa



Vista interna do galpão



Vista interna no 2º pavimento dos escritórios dos módulos



Mezanino



Vista interna do galpão



Vista das docas dos módulos



Vista das docas dos módulos e área de circulação



Vista para os fundos do condomínio logístico



Reservatório de retenção de águas pluviais



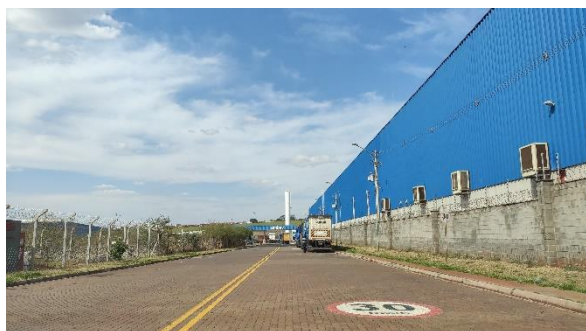
Vista interna da circulação do condomínio logístico



Reservatório e casa de bombas



Gerador do escritório e portaria



Rua lateral de acesso ao Centro de Distribuição



Fachada da portaria do Centro de Distribuição



Estacionamento



Vista para o condomínio logístico (a partir do centro de distribuição)



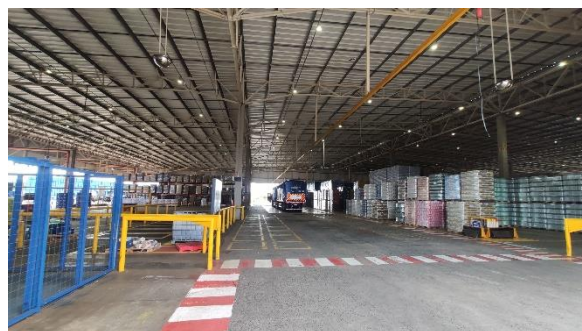
Reservatório de água do centro de distribuição



Vista para o centro de distribuição (a partir do condomínio logístico)



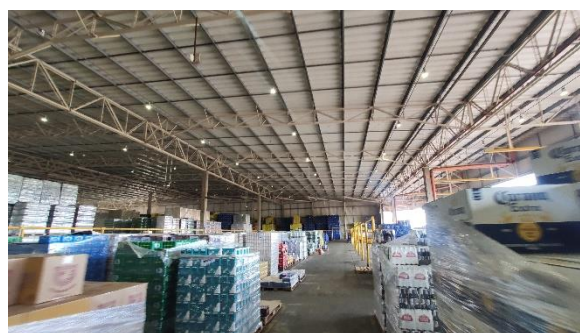
Fachada do galpão do centro de distribuição



Área de armazenamento do centro de distribuição



Vista para área de apoio do centro de distribuição



Área de armazenamento do centro de distribuição



Fundos do galpão do centro de distribuição



Prédio administrativo do centro de distribuição



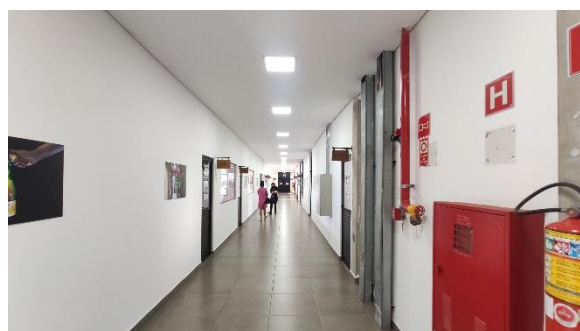
Rua General Mário Tourinho



Sanitários do prédio administrativo



Salas internas do prédio administrativo



Corredor interno do prédio administrativo

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Ribeirão Preto / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	650,92 km ²	1.521,11 km ²	1.525,54 km ²
População Estimada [2020]	711.825 hab.	12.325.232 hab.	38.017 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 34.327.543,84	R\$ 714.683.362,46	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 49.425,29	R\$ 58.691,90	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,800	0,805	0,659

(Fonte: IBGE)

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	Média
Demanda	Média	Para Venda	Média
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Industrial / Logística

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Construção de Qualidade;
- ✓ Bom estado de conservação;
- ✓ Bom pé direito.

Pontos Fracos:

- ✓ Não observados.

Oportunidades:

- ✓ 100% locado.

Ameaças:

- ✓ Revenda difícil e limitada a poucos investidores
- ✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e, no momento, ainda não temos como mensurar o impacto da crise provocada pela COVID 19.

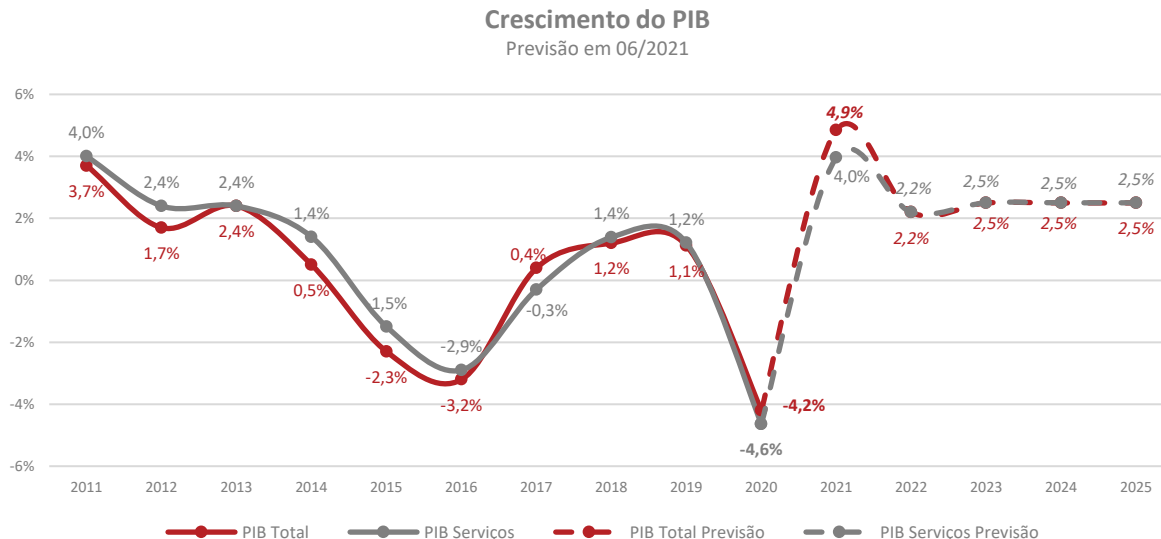
5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e as instabilidades internacionais, além da pandemia do COVID-19 que assola o mundo todo, têm influenciado no desempenho da economia do país.

A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2020 sofreu reduções sistemáticas ao longo do ano, com pequena reação positiva no último trimestre. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,30% (Bacen), já em maio estava em -5,89% (Bacen). Após o encerramento do ano, a retração do PIB de 2020 foi aferida em -4,20%, demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2019.

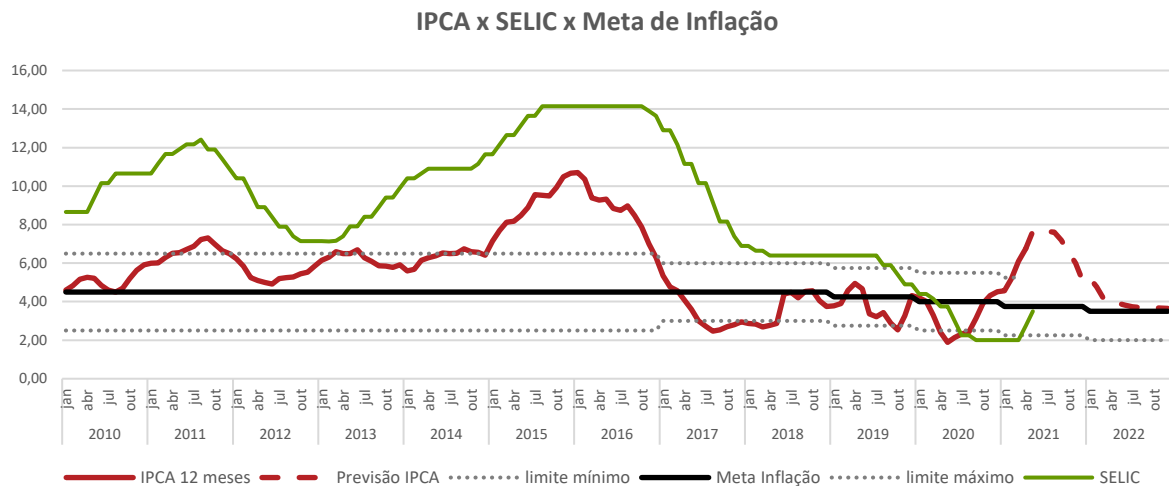
O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019) e foi um dos setores mais afetados pela pandemia do COVID-19. Consequentemente, a curva deste setor, que apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, colaborou para a forte queda observada em 2020:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – junho/2021

As projeções para o futuro indicam ainda crescimento tímido, com PIB Total em torno de 2,50% a.a. entre 2022 e 2025. Para o ano de 2021, a previsão é de crescimento do PIB Total em 4,85%, indicando uma previsão de recuperação em relação ao complicado ano de 2020.

Em relação à inflação e projeções futuras de taxas de juros, nota-se a tendência em manter baixos índices de IPCA e taxa SELIC, que atingiu os índices mais baixos da série histórica em 2020, atualmente fixada em SELIC de 4,25%. O IPCA acumulado dos últimos 12 meses apresentava índice de 8,06% em maio de 2021, se mantendo acima da meta de inflação de 3,75%.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – junho/21

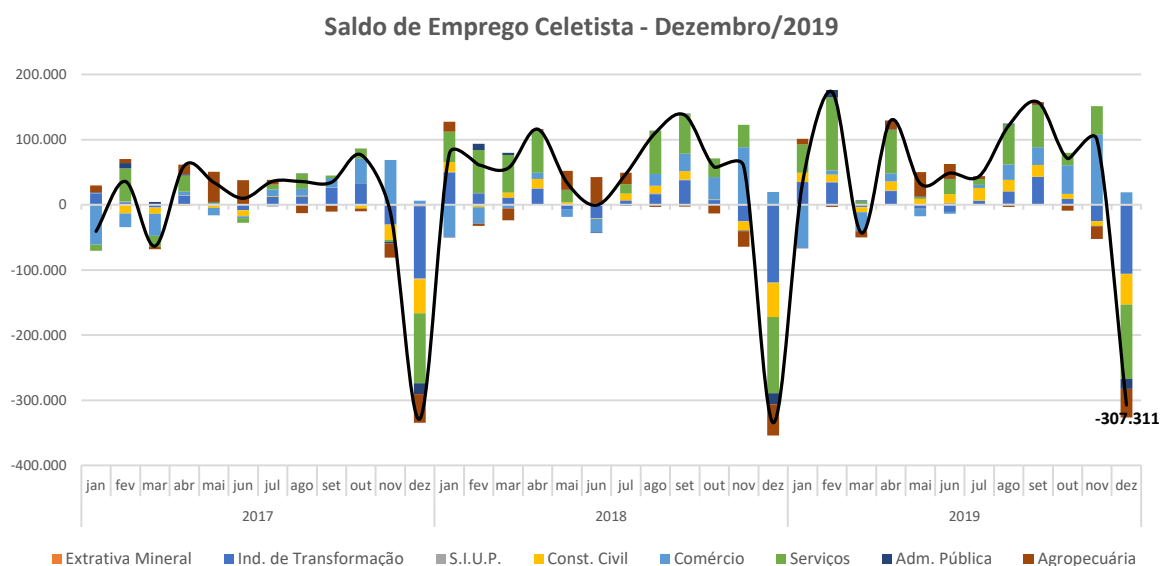
- ✓ Após cenário de incerteza entre 2020 e o começo de 2021, já começa a ser possível observar sinais de recuperação que caminham em conjunto com o maior controle da pandemia. Tendo em vista essa conjuntura, ressaltamos alguns pontos relevantes para o panorama econômico global¹:
- ✓ EUA e Europa encontram-se em estado de reabertura da economia após política de vacinação demonstrar resultados de controle geral da crise na saúde. Na Zona do Euro, a expectativa é de retorno do PIB para patamares pré-pandemia até o final do ano.
- ✓ Países emergentes, por sua vez, observam avanço gradual da vacinação com programas menos efetivos, buscando melhores previsões econômicas a partir dos próximos meses;
- ✓ Commodities com preços estabilizados em índices elevados, reduzindo a pressão inflacionária;
- ✓ Cenário de incerteza no panorama político de alguns países LATAM como Chile, Colômbia e Peru;
- ✓ Adaptação às restrições de mobilidade proporcionam melhores resultados na atividade econômica;

¹ Análise realizada com base nos relatórios de mercado dos bancos Santander (Mai, 2021), Itaú BBA, Bradesco e BCB (Jun, 2021).

- ✓ No Brasil, esperasse a volta à normalidade econômica ainda esse ano com o avanço do calendário de vacinações. Com 90% da população coberta com pelo menos uma dose até o final do ano, a expectativa é de uma reabertura geral ainda em 2021;
- ✓ Pandemia ainda proporciona diferenças de recuperação no PIB entre segmentos mais e menos afetados;
- ✓ Elevação da taxa básica de juros e dos preços de commodities forçam a valorização da moeda nacional, que proporcionam fluxos comerciais e financeiros mais favoráveis.

TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou retração em dezembro de 2019, registrando saldo negativo de 307.311 novos postos de trabalho, acompanhando a tendência dos meses de dezembro dos anos anteriores.

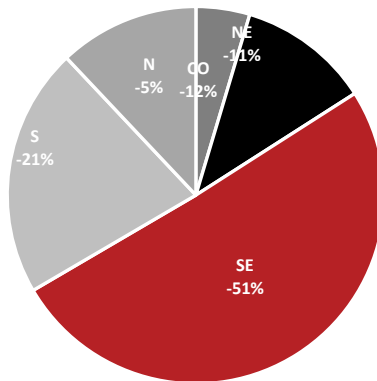


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil – junho/21

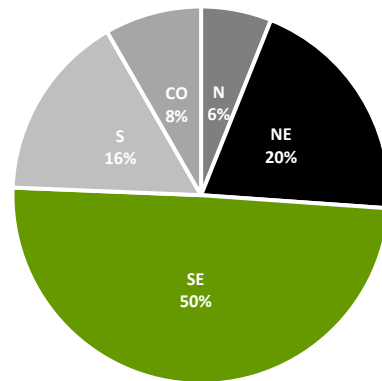
No recorte geográfico, verificou-se que todas as regiões apresentaram saldo de emprego positivo em 2019, o que indicava tendência de crescimento.

Porém, os dados oficiais não têm sido mais divulgados desde dezembro 2019, em que se espera uma retração ainda maior no mercado de trabalho, em função da pandemia do COVID-19.

**Novos postos de trabalho por Região -
Dezembro/2019**



**Participação no estoque da Construção
Civil - Dezembro/2019**

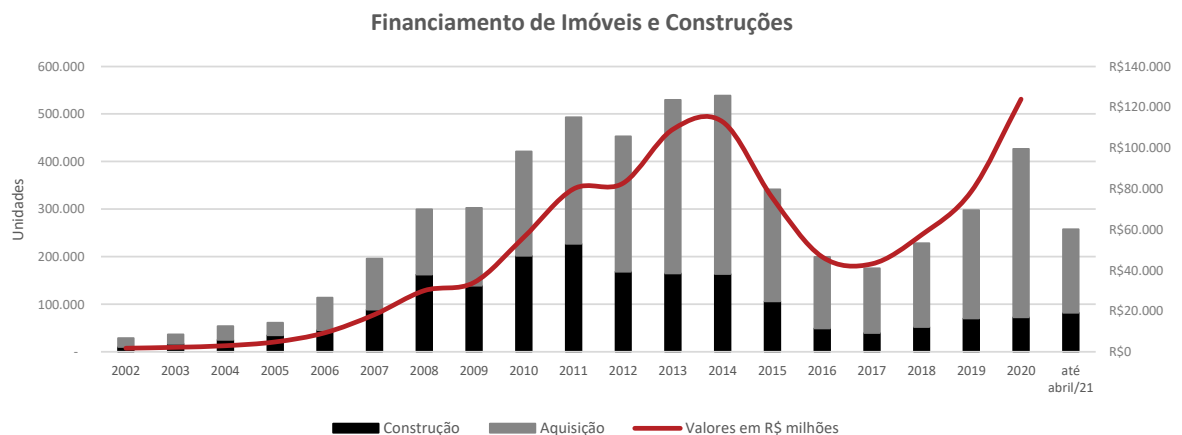


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil –junho/2021

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado em 2020 foi 43% superior ao de 2019. Já em 2021, o volume negociado em abril foi 197% superior ao observado no mesmo mês do ano anterior.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – junho/21

Atualmente, a CEF² disponibiliza modalidades de financiamento habitacional com dois fatores de correção diferentes: TR, IPCA, Taxa Fixa e Poupança. Para aquisição de imóvel novo ou usado, pode-se optar por juros de 2,95% a 4,95% + IPCA, juros de 3,35% a 3,99% + rendimento da Poupança, juros de 6,25% a 8% + TR ou Prefixado de 8% a 9,75%. Para compra de terreno, construção, reforma e ampliação se mantém a opção de juros 6,5% a 8,5% corrigidos pela TR.

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional entrou no ano de 2021 em início de recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, mesmo com o cenário de paralização global da economia em 2020, em função da pandemia do COVID-19, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação, combinado com o avanço da vacinação em todo o mundo.

O momento é de colocar estratégias em prática, aproveitar oportunidades e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



Fonte: Binswanger Brazil – junho/21

² <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/financiamento-de-imoveis/Paginas/default.aspx>

5.2. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID-19

Desde que a OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou, em 11 de março de 2020, o “novo coronavírus” (COVID-19) como uma “Pandemia”, temos visto governantes de todo o Mundo adotando medidas para contenção de contágio, impactando diretamente sobre a economia local e global.

Grande parte dos países de todo o mundo vem adotando medidas de quarentena e “lockdown” quando níveis de contaminação aumentam, na tentativa de preservar o sistema de saúde e garantir atendimento à população enquanto se implanta processo de vacinação e imunização.

Estas medidas vêm impactando diretamente sobre diversos setores da economia, principalmente pelas incertezas geradas e decisões sendo tomadas à medida dos acontecimentos. De qualquer forma, é de consenso mundial a necessidade urgente de retorno da atividade econômica, na medida do possível e com diversas restrições sanitárias e protocolos para evitar aglomerações.

Alguns setores foram mais afetados do que outros, refletindo diretamente no mercado imobiliário. No início da quarentena, houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível. Houve devolução de espaços de escritórios, lojas, apartamentos, entre outros e renegociações de contratos de locação. Por outro lado, atividades relacionadas a *e-commerce* tiveram bom desempenho, com destaque para o setor logístico.

No início da pandemia houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível. Atualmente, incorporadoras vêm aproveitando o momento para montar *land bank* e buscar alternativas de financiamento, retomando lançamentos desde o segundo semestre de 2020.

O setor de escritórios sofreu maior impacto no início, mas atualmente são estudados cenários futuros, considerando uso híbrido de espaço de escritórios e *home office*, vislumbrando a demanda que já vem acontecendo com algumas empresas que se expandiram durante a pandemia e o potencial futuro com retomada da atividade econômica. O setor de logística surpreendeu com o aumento da atividade de *e-commerce*, assim como serviços de *delivery*.

Porém, toda a dinâmica ao redor da COVID-19 ainda é uma questão em aberto.

A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e, neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel.

Efetuamos nossas análises de forma criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na

data da avaliação. Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Metodologia Acessória)	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor Justo para Venda

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) *“Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição.”* Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, (a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.

METODOLOGIA APLICADA

Os preços praticados para venda de imóveis comerciais, industriais e logísticos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsecamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de *boom* imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

Conforme observado pelo Engº Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, “*o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades*”. No mercado imobiliário de imóveis comerciais, industriais e logísticos há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem.

Diante do exposto, o melhor método para obtenção do valor justo para venda é o **Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraído-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4: 2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado para obtenção do valor de locação, porém não é o método que melhor atribui o valor justo para venda deste tipo de empreendimento, pois seu valor está intrinsecamente associado ao desempenho operacional.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
	Min	Med	Max
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
Galpão Superior	Acima de 1,872		

Fator depreciação (Idade x Estado de Conservação)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator Condomínio

Observando o mercado da região onde o imóvel está localizado, notamos que há uma diferença de aproximadamente 5% nos valores entre elementos que se trata de galpão isolado e elementos que se trata de módulo de galpões em condomínios logísticos (sendo os valores unitários de módulos de galpões os mais valorizados).

Adotamos então os fatores de correção 1,00 para os galpões isolados e 1,05 para galpões em condomínios logísticos.

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos os intervalos do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	15,02	17,67	20,32
Valor Unitário (R\$/m²) - CDD	14,43	16,98	19,53

A diferença de valores unitários entre os intervalos observados no Condomínio logístico e no Centro de Distribuição se dá devido ao “Fator de Módulos em Condomínios”, pois o centro de distribuição possui um único locatário e sem regime modular.

Devido às características físicas do imóvel e sua localização, adotamos o **valor médio** como valor de mercado de locação para o condomínio logístico e o **valor máximo** como o valor de mercado de locação para o Centro de Distribuição da AMBEV, pois este último trata-se de um imóvel específico para o uso desta empresa, sem concorrência significativa no mercado da região e representando economia para o locatário, que não terá custos de mudança, o que o torna mais valorizado.

Os valores de locação do imóvel serão dados pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:	Condomínio Logístico	CDD
Vu = Valor Unitário Adotado	R\$ 17,67	R\$ 19,53
A = Área privativa (m²)	44.359,26 m²	12.850,60 m²
V = Valor Total	R\$ 783.828,12	R\$ 250.972,22
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 784.000,00	R\$ 251.000,00

7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor Justo para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes.

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor Justo de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** Todos os conjuntos encontram-se ocupados, por este motivo não consideramos locação para novos contratos.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, o locatário do Centro de Distribuição não tem direito a revisional para valor de mercado, por se tratar de um contrato *Built to Suit*. Os demais contratos de locação possuem direito à revisional. Para contratos vigentes, adotamos o valor médio de R\$ 17,67/m² apurado pelo Método Comparativo.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** Este item não foi aplicado, pois os módulos encontram-se ocupados.
- **Vacância após 1º contrato:** Consideramos que o locatário do Centro de Distribuição permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise. Para os locatários presentes no Condomínio Logístico consideramos a probabilidade de 50% de permanecerem no imóvel após o término do contrato, portanto, estimamos 2 meses de vacância.
- **Carência inicial:** Este item não é aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.

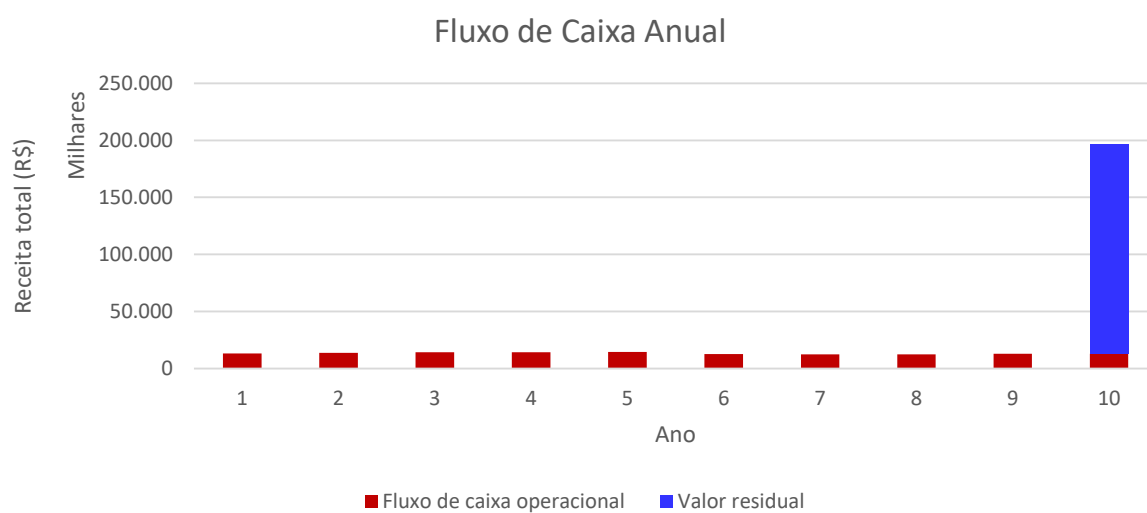
- **Carência após 1º contrato:** não considerada.
- **Descontos:** conforme contrato, foi concedido ao locatário dos galpões/módulos 06 e 12 do condomínio logístico R\$ 7.036,00 (referente à 6,50%) em desconto mensal até novembro/21.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante e para o cálculo da perpetuidade foi considerada uma vacância constante de 3%.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 2,5% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** Considerado apenas para os locatários do Condomínio Logístico, no valor de R\$ 3,64/m², apenas em meses de vacância (conforme média praticada no imóvel).
- **IPTU:** R\$ 0,55/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2021).
- **Inadimplência Constante:** Não consideramos inadimplência para os contratos vigentes.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 7,50% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 7,00% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 184.870.000,00	Cento E Oitenta E Quatro Milhões Oitocentos E Setenta Mil Reais
--------------------	-----------------------	---------------------------	--

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:



BTLG Ribeirão Preto													
	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas			13.580.643	14.077.779	14.486.900	14.624.412	14.732.988	12.867.354	12.569.070	12.765.431	13.204.986	13.319.101	136.228.664
Receita de Locação Corrigida			13.601.752	14.077.779	14.486.900	14.624.412	14.732.988	12.867.354	12.569.070	12.765.431	13.204.986	13.319.101	136.249.773
Descontos de locação			-21.109	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-21.109
Carência			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de despesas			-203.710	-211.167	-217.304	-219.366	-220.995	-193.010	-188.536	-191.481	-198.075	-199.787	-2.043.430
Comissão de locação			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condomínio			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA			-135.806	-140.778	-144.869	-146.244	-147.330	-128.674	-125.691	-127.654	-132.050	-133.191	-1.362.287
Gestão de contrato			-67.903	-70.389	-72.435	-73.122	-73.665	-64.337	-62.845	-63.827	-66.025	-66.596	-681.143
PIS / COFINS			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CSLL			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR Locação			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR Venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita líquida operacional			13.376.933	13.866.612	14.269.597	14.405.046	14.511.993	12.674.344	12.380.534	12.573.949	13.006.912	13.119.314	134.185.234
Valor de Venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	188.193.174	188.193.174
Comissão de venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4.704.829	-4.704.829
Valor residual			0	0	0	0	0	0	0	0	0	183.488.345	183.488.345
VPL (Valor Presente Líquido)			-184.867.963										
Fluxo de caixa			13.376.933	13.866.612	14.269.597	14.405.046	14.511.993	12.674.344	12.380.534	12.573.949	13.006.912	196.607.659	317.673.579
Fluxo de caixa acumulado			13.376.933	27.243.546	41.513.142	55.918.188	70.430.181	83.104.525	95.485.059	108.059.008	121.065.920	317.673.579	317.673.579

7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

- A taxa de desconto será variada de – 1,50% a + 1,50%;
- O valor de locação será variado de – 20% a + 20%;

Análise de sensibilidade

	Limites		Escala	Variação
Locação	-20,00%	20,00%	5,00%	0,0%
Taxa	-1,50%	1,50%	0,50%	0,0%

		Valor de locação - Consolidado								
		15,62	16,60	17,58	18,55	19,53	20,51	21,48	22,46	23,44
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
Taxa de desconto	6,00%	-1,50%	182.005.350	187.613.075	193.220.801	198.828.526	204.436.251	210.043.977	215.651.702	221.259.427
	6,50%	-1,00%	176.189.394	181.544.796	186.900.198	192.255.600	197.611.003	202.966.405	208.321.807	213.677.209
	7,00%	-0,50%	170.631.099	175.746.709	180.862.320	185.977.931	191.093.541	196.209.152	201.324.763	206.440.373
	7,50%	0,00%	165.317.276	170.204.948	175.092.620	179.980.291	184.867.963	189.755.635	194.643.306	199.530.978
	8,00%	0,50%	160.235.484	164.906.431	169.577.377	174.248.323	178.919.269	183.590.215	188.261.161	192.932.107
	8,50%	1,00%	155.373.982	159.838.814	164.303.647	168.768.479	173.233.311	177.698.144	182.162.976	186.627.808
	9,00%	1,50%	150.721.686	154.990.449	159.259.213	163.527.976	167.796.739	172.065.503	176.334.266	180.603.029

		Valor de locação Unitário Consolidado								
		15,62	16,60	17,58	18,55	19,53	20,51	21,48	22,46	23,44
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
Taxa de desconto	6,00%	-1,50%	3.181	3.279	3.377	3.475	3.573	3.671	3.769	3.868
	6,50%	-1,00%	3.080	3.173	3.267	3.361	3.454	3.548	3.641	3.735
	7,00%	-0,50%	2.983	3.072	3.161	3.251	3.340	3.430	3.519	3.608
	7,50%	0,00%	2.890	2.975	3.061	3.146	3.231	3.317	3.402	3.488
	8,00%	0,50%	2.801	2.882	2.964	3.046	3.127	3.209	3.291	3.372
	8,50%	1,00%	2.716	2.794	2.872	2.950	3.028	3.106	3.184	3.262
	9,00%	1,50%	2.635	2.709	2.784	2.858	2.933	3.008	3.082	3.157

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 184.870.000,00	Cento E Oitenta E Quatro Milhões Oitocentos E Setenta Mil Reais
-----------------------------------	-----------------------	---------------------------	--

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA: 506.893.304-8

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

Item	Endereço	Índice Local	Áreas		Construções				Contato		
			Condomínio Logístico	Área privativa (m²)	Ida de	Vida Útil	EC	Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato
Aval.	Via Anhanguera, km 307 + 950 m / Rod. Anhanguera, 187 - (L-11)	100	Sim	57.146,38 m²	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular		galpão médio (+)	-	-
1	Rodovia Anhanguera	100	Sim	1.673,00 m²	10 anos	80 anos	b - entre novo e regular		galpão superior	Leonel Imobiliária	(16) 99153-8148
2	R. Marcelo Pinto de Moraes, 105	100	Sim	5.467,55 m²	10 anos	80 anos	c - regular		galpão médio (+)	Leonel Imobiliária	(16) 99153-8148
3	Rua Santa Rosa / Rua Taubaté	85	Não	1.154,50 m²	20 anos	60 anos	e - reparos simples		galpão simples (+)	Leonel Imobiliária	(16) 99153-8148
4	Rua Otávio Machado Filho, 584	95	Não	1.050,00 m²	25 anos	80 anos	c - regular		galpão médio	Leonel Imobiliária	(16) 99153-8148
5	Rua Antônio Fernandes Figueira - Galpão 1	95	Sim	1.867,24 m²	0 anos	80 anos	a - novo		galpão médio	Proprietário	(16) 99770-1010

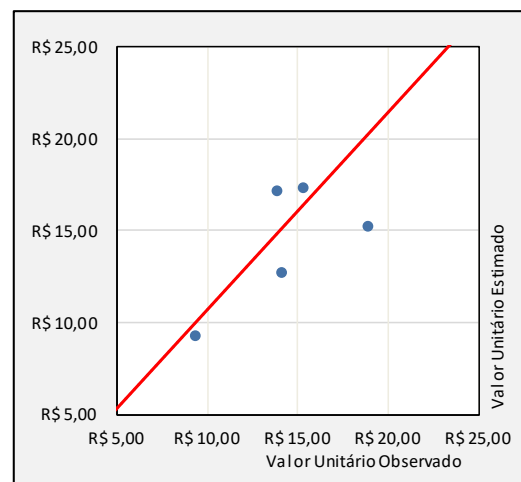
Cálculo

Item	Área privativa (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Módulo em condomínio		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK		
1	1.673,00 m²	R\$ 28.452,00	0,90	R\$ 15,31/m²	1,000	1,000	1,025	1,000	1,025	R\$ 15,68/m²
2	5.467,55 m²	R\$ 84.000,00	0,90	R\$ 13,83/m²	1,000	1,000	1,040	1,000	1,040	R\$ 14,38/m²
3	1.154,50 m²	R\$ 12.000,00	0,90	R\$ 9,35/m²	1,176	1,380	1,295	1,050	1,902	R\$ 17,79/m²
4	1.050,00 m²	R\$ 16.500,00	0,90	R\$ 14,14/m²	1,053	1,102	1,147	1,050	1,352	R\$ 19,12/m²
5	1.867,24 m²	R\$ 39.212,04	0,90	R\$ 18,90/m²	1,053	1,102	0,977	1,000	1,132	R\$ 21,39/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área privativa (m²)	57.146,38 m²
Graus de liberdade:	4	Idade:	5 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 3,80/m²	Padrão:	galpão médio (+)
		Conservação:	b - entre novo e regular
Limite inferior:	R\$ 15,77/m²		
Média:	R\$ 17,67/m²		
Limite superior:	R\$ 19,57/m²		
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 14,38/m²		
Valor máximo:	R\$ 21,39/m²		

Ajuste: Paradigma x Avaliando		
Fator de testada (Avaliado)	1,0000	
Fator final	1,0000	
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando
Limite inferior:	R\$ 15,02/m²	R\$ 15,02/m²
Média:	R\$ 17,67/m²	R\$ 17,67/m²
Limite superior:	R\$ 20,32/m²	R\$ 20,32/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2 ✓	0,40 a 2,50*	1

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação 10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II

GRAU DE PRECISÃO:

Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

ANEXO B – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Devido ao tamanho e quantidade de documentos recebidos, deixaremos de anexá-los neste relatório. Em caso de necessidade, os mesmos se encontram em nossos arquivos para consulta.

ANEXO C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

A Binswanger Brazil

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Mais do que atender às necessidades de clientes, a Binswanger Brazil oferece linha completa de soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.

Currículos



Nilton Molina Neto - CEO

Graduado em Engenharia de Produção Mecânica pelo Instituto Mauá de Tecnologia, Nilton é CEO da Binswanger Brazil desde 2015. Em sua trajetória profissional em grandes grupos corporativos, teve a oportunidade de acompanhar projetos industriais em empresa multinacional americana, participar de projetos comerciais de uma das maiores empresas da indústria de celulose do país e gerenciar projetos de construção naval para indústria de óleo e gás, onde coordenou mais de 150 funcionários.



Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica

Há mais de 20 anos no mercado imobiliário, Isabela possui ampla experiência nas áreas de avaliação, consultoria e transações imobiliárias. Nesse período, exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank e Dworking. Possui MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), e ocupa - desde 2018 - a Diretoria de Consultoria e Avaliação, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.