

Consultoria e Avaliação

JLL

Condomínio logístico

Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Júnior (SP-255), S/N -
Distrito de São Carlos - SP

CSHG

Avaliação

Índice

I	Resumo executivo	3
II	Introdução	4
II.1	Considerações gerais	4
II.2	Objetivo	4
II.3	Metodologia.....	4
II.3.1	Método comparativo direto de dados de mercado.....	4
II.3.2	Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD)	5
II.4	Limitações e suposições	5
III	Características da região.....	8
IV	Características da propriedade.....	9
IV.1	Terreno	9
IV.2	Construções.....	10
V	Aspectos legais.....	17
V.1	Legislação	17
V.2	Planta (Implantação geral).....	18
V.3	Quadro de áreas	18
V.4	IPTUs (2021)	18
V.5	Contratos de locação e aditivos	18
V.6	Matrículas.....	19
V.7	Escritura de compra e venda.....	19
V.8	Conclusões	19
VI	Panorama de mercado.....	20
VI.1	Oferta	20
VI.2	Demanda	20
VI.3	Desempenho e tendências de mercado	20
VII	Avaliação	22
VII.1	Introdução	22
VII.2	Método comparativo direto - Valor de mercado para locação	22
VII.3	Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado	25
VII.3.1	Premissas.....	25
VII.3.2	Fluxo de caixa	26
VII.3.3	Análise de sensibilidade	27
VIII	Especificação da avaliação	28
VIII.1	Grau de fundamentação para o método comparativo direto	28
VIII.2	Grau de precisão para o método comparativo direto	28
VIII.3	Grau de fundamentação para o fluxo de caixa descontado	29
IX	Opinião de valor	30
X	Encerramento.....	31

I Resumo executivo



Características gerais

Tipo de trabalho:	Avaliação imobiliária
Objeto:	Condomínio logístico
Endereço:	Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Júnior (SP-255), S/N - Distrito de São Carlos - SP
Finalidade:	Determinação do valor de mercado para venda

Resumo de áreas

Área de terreno: (*)	125.494,38 m ²
Área construída: (*)	81.137,35 m ²
Área locável: (**)	79.612,19 m ²

(*) Conforme projeto fornecido;

(**) Conforme contratos de locação fornecidos.

Opinião de valor - Data base: Julho de 2021

Valor de mercado para venda	R\$ 184.700.000,00 (Cento e oitenta e quatro milhões e setecentos mil Reais)
------------------------------------	---

Obs.1: Este valor está baseado no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

Obs.2: **Incertezas do mercado - COVID-19 (novo coronavírus).**

O surto do COVID-19 (novo coronavírus), declarado pela Organização Mundial da Saúde como uma “Pandemia Global” em 11 de março de 2020, impactou os mercados financeiros globais. O surto de COVID-19 é uma situação em evolução com efeitos no mercado financeiro e imobiliário atualmente desconhecidos. O impacto será causado pela escala e longevidade da pandemia.

A atividade de mercado, o que significa transações e evidências de mercado desde a pandemia, é limitada. O leitor é alertado e lembrado que a avaliação é baseada nas informações disponíveis para nós na data da avaliação, e as conclusões apresentadas são apenas na data efetiva indicada. É difícil prever os efeitos a curto e longo prazo que a pandemia pode ter sobre os valores do capital.

II Introdução

II.1 Considerações gerais

Conforme nossa proposta de prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, a JLL apresenta à CSHG as conclusões referentes ao Condomínio logístico localizado em São Carlos, SP.

Todas as análises foram baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

II.2 Objetivo

O objetivo deste trabalho é apurar o **valor de mercado para venda do imóvel**.

Assume-se como conceito de Valor de Mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

II.3 Metodologia

Para a avaliação da propriedade a JLL utilizou os métodos de avaliação conhecidos como “Comparativo de Dados de Mercado” e “de Capitalização da Renda” através do Fluxo de Caixa Descontado.

Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

II.3.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, padrão construtivo, estado de conservação, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, tanto em termos de valores de venda, quanto em termos de valores de locação, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

II.3.2 Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD)

O Fluxo de Caixa Descontado (Discounted Cash Flow) é utilizado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária, projetando-se a receita líquida a ser auferida pela propriedade para um horizonte que se entenda o mais adequado.

Todas as premissas baseiam-se na análise histórica e atual de desempenho do empreendimento, sendo verificado o comportamento da receita líquida projetada pela viabilização de cenários distintos (conservador, normal e otimista), além da análise de sensibilidade através de suposições de variação quantitativa ou qualitativa das premissas.

Através deste método foi determinado o valor do imóvel sob a ótica de investimento, tendo como base a operação atual.

A seguir, temos a definição do Método da Capitalização da Renda, conforme descrito no Item 8.2.4. da NBR 14653-1:

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis”.

II.4 Limitações e assunções

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de limitações e assunções acompanha nossos laudos:

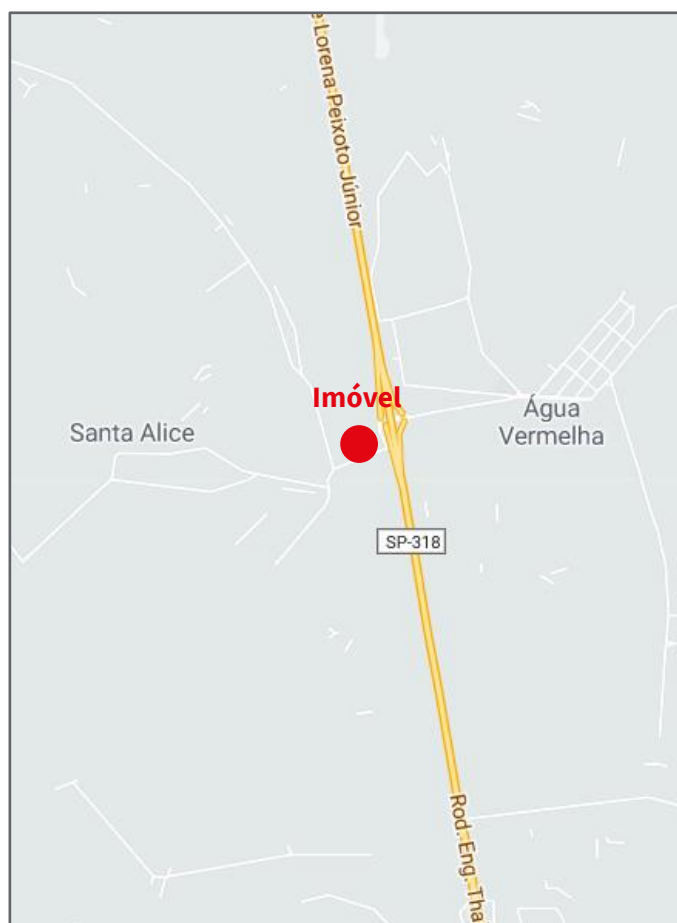
- 1 - Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. A JLL não realiza averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
- 2 Presume-se que informações fornecidas pela **contratante** são corretas e a JLL assume que sejam verdadeiras e precisas. A JLL não realiza medições no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e a JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pela **contratante**.
- 3 A JLL não realiza estudos de engenharia no solo, nas estruturas e nos equipamentos, que são presumidas como boas, a não ser quando mencionado o contrário.
- 4 Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A JLL não possui know-how sobre assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados ignoram estes aspectos.

- 5 Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a lei.
- 6 A JLL não presta qualquer assessoria jurídica e/ ou fiscal e, portanto não realiza qualquer diligência técnica com relação ao imóvel e seus proprietários.
- 7 As avaliações refletem o entendimento da JLL sobre as condições dos ocupantes nas avaliações, contudo, a JLL não efetua pesquisa em relação à situação financeira dos atuais ocupantes do imóvel. Quando a propriedade avaliada envolver atividades de locação, a JLL presume que os locatários estão aptos a cumprirem com as obrigações financeiras em relação à locação bem como que não existem atrasos de pagamentos ou descumprimento contratual.
- 8 Esta avaliação é elaborada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - NBR14653 - Avaliação de Bens - Parte 1 Procedimentos gerais; Parte 2 Imóveis Urbanos e Parte 4 Empreendimentos, assim como as recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, Anexo I, de 31 de outubro de 2008.
- 9 No caso de avaliação do valor de locação, o valor informado considera válida a premissa de que todas as benfeitorias realizadas no imóvel por parte da locatária ficam definitivamente incorporadas ao imóvel.
- 10 No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o preço mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.
- 11 Informações de terceiros são colhidas com o devido cuidado, mas a JLL não garante a sua veracidade.
- 12 Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, a JLL recomenda que tal confirmação seja obtida através de advogados especializados contratados pela **contratante**, notadamente para dar parecer: (a) se a posição do imóvel está devidamente descrita no relatório; (b) se a propriedade está livre de ônus de qualquer natureza; (c) se não existe qualquer outra questão regulamentar relevante.
- 13 A JLL não tem como prever alterações súbitas no mercado que possam afetar a liquidez do imóvel, bem como alterar os valores de locação e venda obtidos na avaliação, desta forma, os valores devem ser revistos sempre que as mesmas ocorrerem.

- 14 Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) possam impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. A avaliação da JLL é elaborada tendo por base que o empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho. A JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.
- 15 Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação e a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado. A análise contida no Relatório Final é temporal e conjuntural, sendo válida na data da entrega do referido relatório, sendo certo que a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado e a utilização de novas tecnologias e método/critério de avaliação.
- 16 Para que não pare dúvidas, a **contratante** reconhece que não será considerado descumprimento contratual ou ainda inadimplência o não atendimento por parte da JLL de solicitação de alterações feitas pela **contratante** no Relatório Final, uma vez que se trata de atividade profissional de caráter imparcial e isento, pautado em normas técnicas, devendo tal relatório ser recebido e aceito como apresentado.
- 17 O Relatório Final é dirigido à **contratante** nomeada no Quadro Resumo e a JLL não tem obrigações e/ou responsabilidades perante terceiros que assumam posições e decisões com base no referido relatório. A **contratante** não deve se basear exclusivamente nas informações contidas neste documento para tomada de decisão de investimento, devendo considerar todas as informações e riscos descritos no relatório, bem como aspectos diversos que fogem a esta análise técnica. Este trabalho não poderá ser publicado no todo ou em parte, exceto se previamente autorizado pela JLL e desde que identificada a fonte.
- 18 A avaliação e/ou estudo não constitui, em todo ou em parte, solicitação ou oferta para a compra de quaisquer valores mobiliários, e em hipótese alguma deve ser considerado como um guia de investimentos ou orientação financeira.
- 19 A JLL declara nesta data não ter conhecimento de qualquer fato que possa caracterizar conflito de interesse em decorrência de interesse presente ou futuro, de seus avaliadores e/ou seus familiares nos imóveis avaliados.
- 20 A JLL declara que não mantém relação de trabalho ou subordinação com as empresas controladas e/ou controladoras da **contratante**, o que em hipótese alguma configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.

III Características da região

■ Localização do imóvel:	Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Júnior (SP-255), S/N - Distrito de São Carlos - SP
■ Ocupação circunvizinha:	Uso logístico e residencial
■ Infraestrutura:	Redes de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, coleta de lixo, entrega postal, iluminação pública e pavimentação asfáltica
■ Transporte público:	Ônibus
■ Acessos:	Rod. Washington Luiz



Rod. Eng. Thales de Lorena Peixoto Júnior
sentido Rod. Washington Luiz



Rod. Eng. Thales de Lorena Peixoto Júnior
sentido Ribeirão Preto

IV Características da propriedade

IV.1 Terreno

■ Área: (*)	125.494,38 m ²
■ Topografia:	Plana
■ Formato / configuração:	Ambos irregulares

(*) Conforme projeto fornecido.

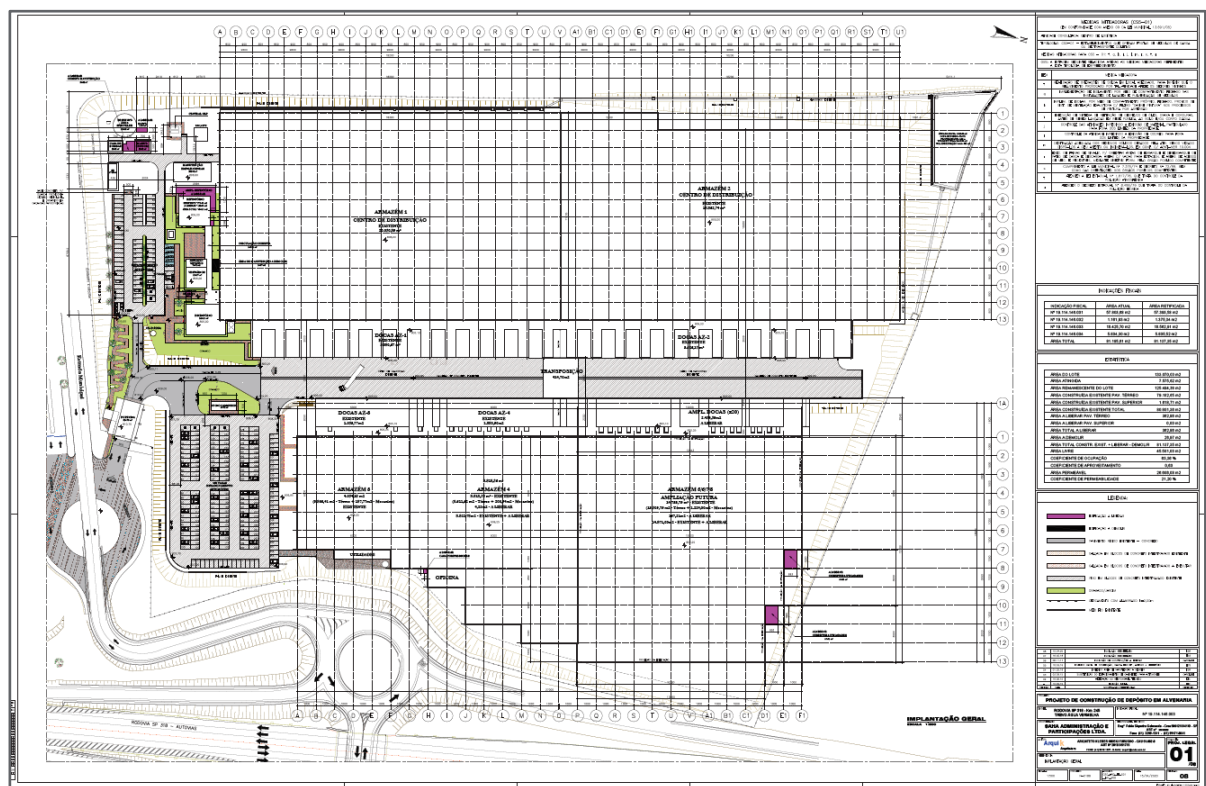


IV.2 Construções

■ Área construída: (*)	81.137,35 m ²
■ Área locável: (**)	79.612,19 m ²
■ Tipo:	Condomínio logístico
■ Pavimentos:	Térreo e mezaninos nos galpões
■ Estrutura:	Concreto e alvenaria
■ Fechamentos laterais:	Alvenaria e telhas
■ Acabamentos externos:	Pintura sobre massa
■ Padrão construtivo:	Alto
■ Ar condicionado:	Aparelhos do modelo split
■ Elevadores:	Não possui
■ Idade aparente:	Entre 5 e 10 anos
■ Estado de conservação:	Entre novo e regular (B)

(*) Conforme projeto fornecido;

(**) Conforme contratos de locação fornecidos.



Implantação geral

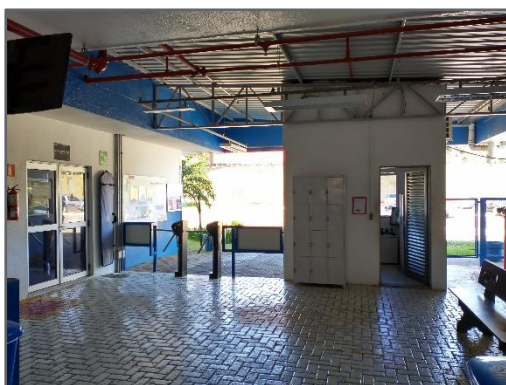
■ Acabamentos internos:	Pisos:	Piso cerâmico nas áreas comuns e concreto liso nos galpões
	Paredes:	Pintura sobre massa nas áreas comuns, azulejos nos vestiários, áreas molhadas e cozinha, telhas aparentes e blocos de alvenaria nos galpões
	Forros:	Ambientes distribuídos com pintura sobre laje e forro mineral. Telhas aparentes nos galpões
	Esquadrias:	Alumínio



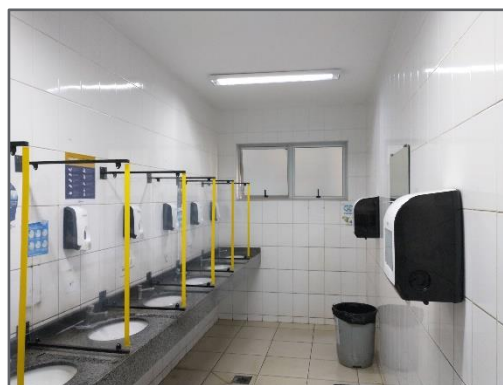
Portaria



Área de apoio da Electrolux



Portaria da Electrolux



Sanitário



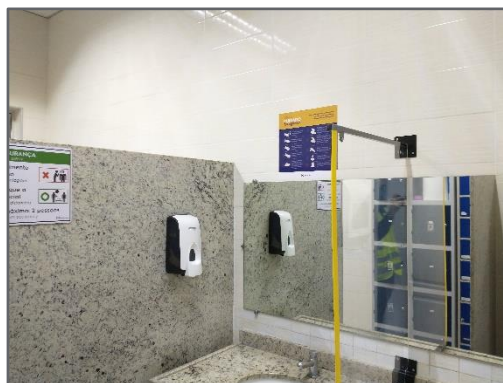
Sanitário



Vestiário



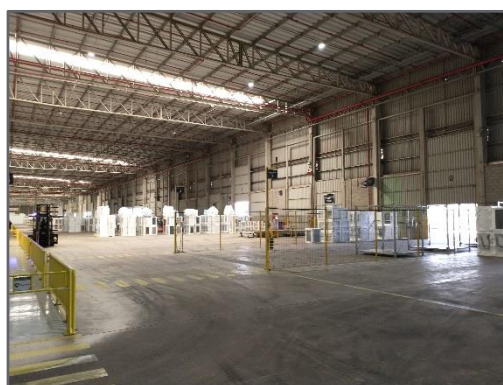
Área administrativa



Sanitário



Enfermaria



Área interna do galpão



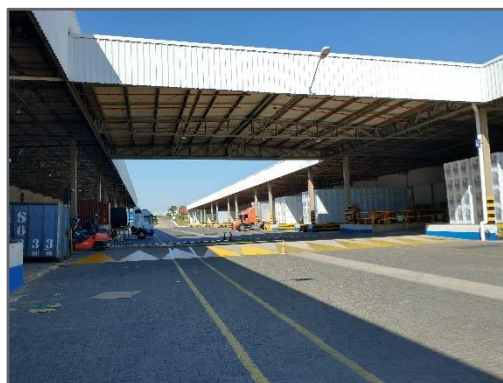
Oficina



Oficina



Pátio de manobras e galpões



Cobertura entre galpões



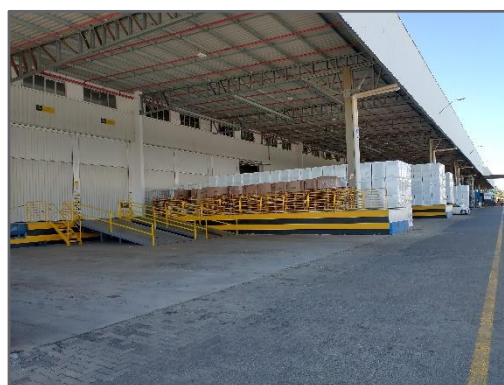
Divisa com imóvel vizinho



Estacionamento



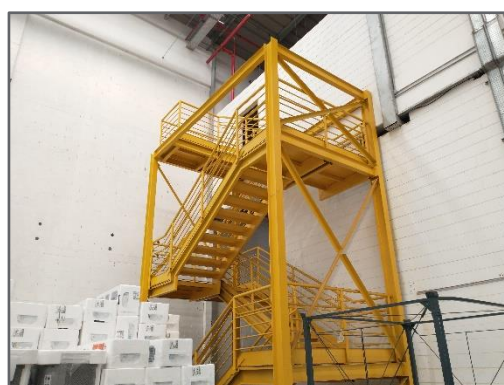
Entrada do Mercado Livre



Docas



Área interna do galpão (Electrolux)



Escada para o mezanino



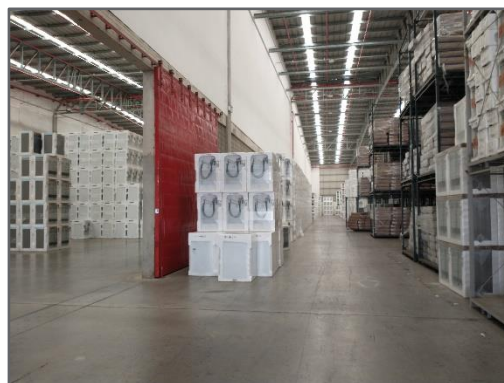
Mezanino



Mezanino



Mezanino inacabado



Divisórias entre módulos



Docas da MUVx



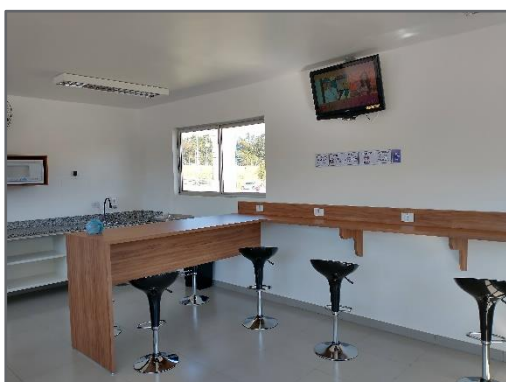
Vista do imóvel



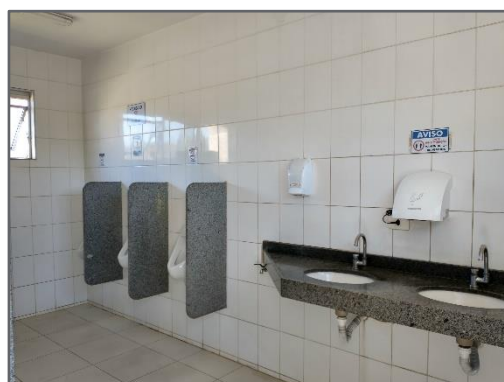
Lateral do imóvel



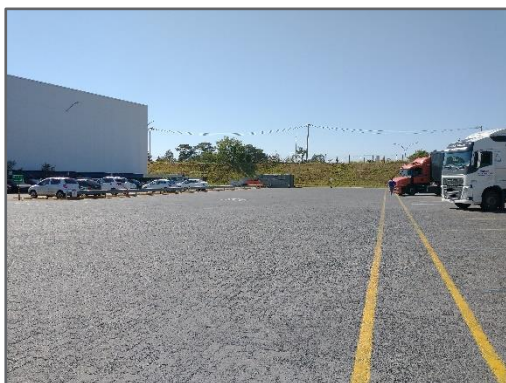
Área de apoio ao caminhoneiro



Área interna



Sanitário



Estacionamento



Estacionamento



Escadas e rampas de acesso



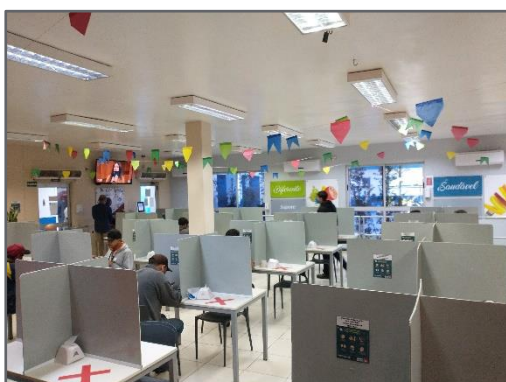
Caixa d' água



Refeitório



Cozinha



Refeitório



Administração



Área interna



Copa



Casa de bombas



Caixa d' água



Subestação



Gerador privativo (Electrolux)



Mini horta



Lateral do imóvel

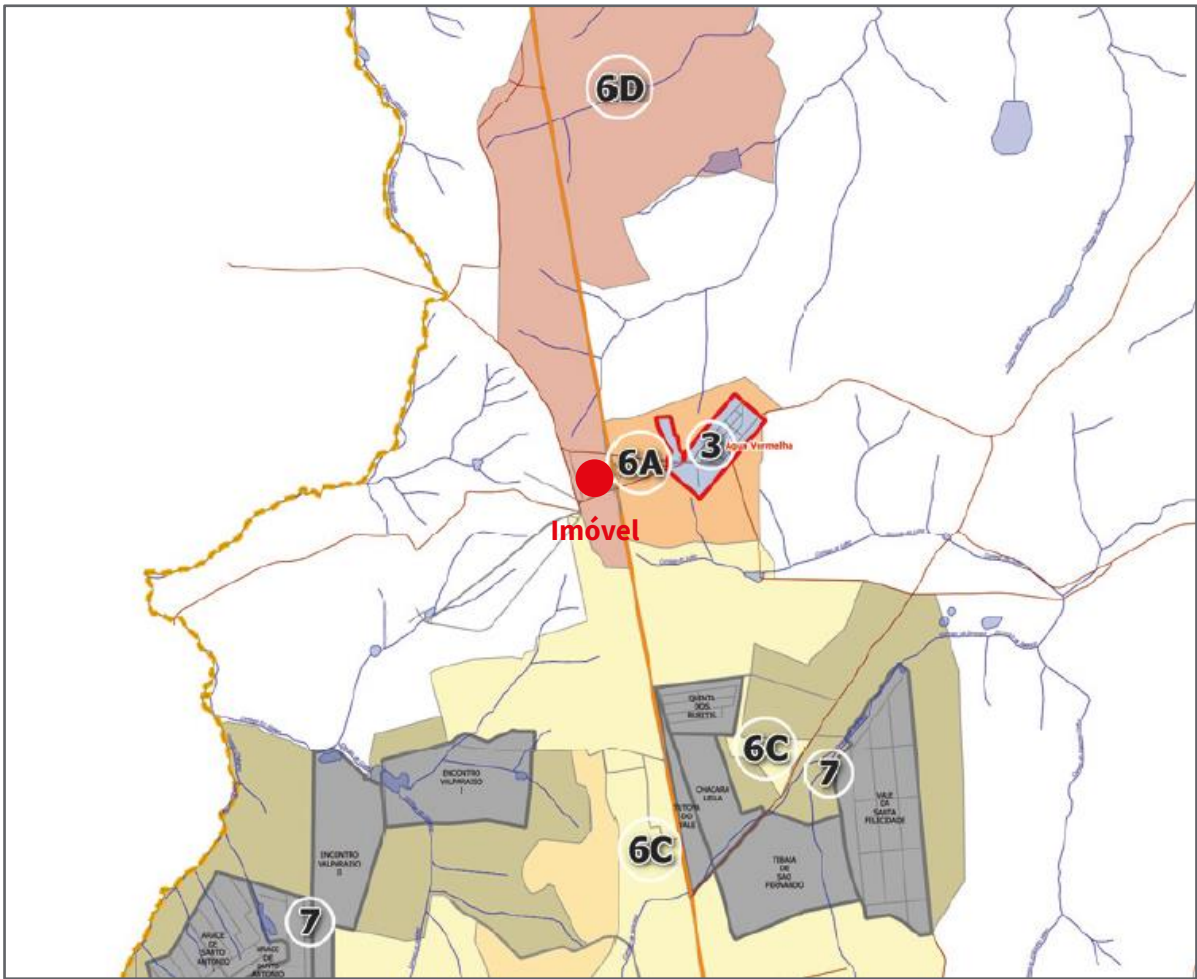
V Aspectos legais

V.1 Legislação

■ Zoneamento

■ Lei:	Lei nº 18.053, de 19 de Dezembro de 2016
■ Zona:	Macrozona de Expansão Urbana 6D - Regulação e Ocupação Controlada de Indústria e Serviços
■ Usos permitidos:	Logística, serviços e indústrias de médio e grande porte
■ Coef. de aproveitamento:	1,0
■ Taxa de ocupação:	70%

Obs.: Para efeito de cálculo, consideramos que a propriedade encontra-se regularizada nos órgãos competentes com relação a áreas, uso e funcionamento.



Mapa de zoneamento

V.2 Planta (Implantação geral)

■ Área de terreno:	125.494,38 m ²
■ Área construída:	81.137,35 m ²

V.3 Quadro de áreas

■ Área construída:	Área comum	1.472,05 m ²
	Área de uso exclusive Electrolux	894,51 m ²
	Armazém 1	23.139,68 m ²
	Armazém 2	22.488,89 m ²
	Armazém 3	5.107,95 m
	Armazém 4	10.703,68 m ²
	Armazém 5	4.513,64 m ²
	Armazém 6	4.523,10 m ²
	Armazém 7	4.523,10 m ²
	Armazém 8	3.770,75 m ²²
	Total geral	81.137,35 m²

V.4 IPTUs (2021)

*Dado suprimido do laudo público
em virtude de cláusula de
confidencialidade e relevância
estratégica da informação*

V.5 Contratos de locação e aditivos

*Dado suprimido do laudo público
em virtude de cláusula de
confidencialidade e relevância
estratégica da informação*

V.6 Matrículas

#	Nº. Registro	Cartório	Proprietário	Áreas (m²)		Data da matrícula	Data da certidão
				Terreno	Construção		
1	119784	Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de São Carlos - SP	Dado suprimido de laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação	125.494,38	81.137,35	24/07/2008	07/06/2021
2	86140				0,00	16/08/1999	
Total				125.494,38	81.137,35		

V.7 Escritura de compra e venda

■ Cartório:	1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Carlos - Estado de São Paulo
■ Nº de registro:	Livro 0772, Páginas 331/336
■ Data da venda:	10 de Outubro de 2007
■ Vendedores:	<i>Dado suprimido de laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação</i>
■ Compradores:	<i>Dado suprimido de laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação</i>
■ Área de terreno:	125.461,00 m²
■ Preço:	R\$ 300.000,00

V.8 Conclusões

Utilizaremos em nossa avaliação a área locável total conforme contratos de locação e aditivos fornecidos por acreditarmos se tratar dos documentos que mais se aproximam do existente hoje, conforme vistoria realizada.

Para efeito de cálculo, consideramos que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

VI Panorama de mercado

VI.1 Oferta

- | | | |
|---|----------|---|
| ■ | Locação: | Alta |
| | | Quantidade de elementos utilizados – 15 |
| | | Faixa de áreas – 1.870,83 a 36.687,57 m ² (de área locável) |
| | | Faixa de valores praticados – R\$ 10,00/ m ² a R\$ 16,39/ m ² (de área locável) |
-

VI.2 Demanda

- | | | |
|---|----------|-------|
| ■ | Locação: | Média |
|---|----------|-------|
-

VI.3 Desempenho e tendências de mercado

- | | | |
|---|-----------------------|--|
| ■ | Mercado atual: | Incertezas (Covid-19) |
| ■ | Perspectivas futuras: | <p>O mercado de condomínios logísticos para locação está ofertado no estado de São Paulo. As amostras utilizadas nesse estudo encontram-se em diversas cidades, porém com características semelhantes com as do imóvel avaliando. Já a demanda está em processo de retomada nos mercados considerados secundários, pois nos principais polos logísticos já há escassez de áreas para locação com o desenvolvimento de novos empreendimentos.</p> <p>A cidade de São Carlos trata-se de uma região ainda não consolidada no mercado logístico. Na cidade foi encontrada apenas um imóvel logístico disponível, mostrando que a cidade ainda pode ser alvo de futuras incorporações nesse ramo de mercado.</p> <p>No estado de São Paulo, o mercado de condomínios logísticos de alto padrão fechou o 2º trimestre de 2021 com uma taxa de vacância de 13,60% e preço médio pedido de R\$ 19,94/ m², por outro lado quando excluímos as cidades da Grande São Paulo a vacância sobe para 19,59% e o preço pedido cai para R\$ 17,52/ m², onde observamos alta flexibilidade por parte dos proprietários nas negociações. Além disso, ao mesmo tempo de terem sido registrados mais de 305 mil m² de ocupações em todo o estado, observamos quase 130 mil m² de devoluções, mostrando os reflexos da pandemia do Covid-19 e também da atual situação econômica do país.</p> |
-

A tendência do mercado em geral está diretamente ligada aos desdobramentos políticos econômicos no curto/médio prazo. O crescimento da economia, aquecimento da atividade, aumento da confiança de investidores e consumidores são imprescindíveis para a recuperação da expansão do mercado, contudo a curto prazo é difícil prever as tendências devido à pandemia do Covid-19.

O imóvel possui sua entrada principal na Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Júnior (SP-255), com fácil acesso pela Rodovia Washington Luiz. No sentido de São Paulo, os acessos se dão pelas Rodovias Anhanguera e Bandeirantes, dois principais eixos de acesso à capital do estado e à outras regiões. A poucos metros de distância, também há a presença de um ponto de ônibus, facilitando o acesso para a utilização do ônibus como meio de transporte ao imóvel.

Entendemos que a demanda pelo imóvel seja média devido à localização e ao momento econômico atual, porém possui boa visibilidade no mercado devido às suas boas características construtivas, bom estado de conservação e boa localização na região.

Com base nas informações acima, acreditamos que os valores apresentados a seguir estão de acordo com a atual situação do mercado da região e dentro da realidade em que o imóvel se encontra.

VII Avaliação

VII.1 Introdução

Os valores da propriedade foram obtidos através de nossas interpretações, baseados na experiência de mercado e tendências da região. Os métodos utilizados foram:

- 1- Comparativo de dados de mercado para aproximação do valor de locação do imóvel; e
- 2- Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado para aproximação do valor de mercado para venda do imóvel.

VII.2 Método comparativo direto - Valor de mercado para locação

Uma forma de aferir o valor de locação aplicável ao imóvel é a comparação de suas características com amostras semelhantes. Foram analisados 15 elementos apresentados a seguir:

Nº	Condomínio	Área locável (m²)	Preço pedido		Negociação		Tipo	Fonte de Informação		
			Total	Unitário	Fator oferta	Unitário ajustado		Imobiliária	Nome	Telefone
1	Condomínio Rio da Prata	9.468,93	R\$ 113.627	R\$ 12,00	0,90	R\$ 10,80	Oferta	Dado suprimido de laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação		
2	Mantiqueira Parque Industrial	36.687,57	R\$ 513.626	R\$ 14,00	0,90	R\$ 12,60	Oferta			
3	Ribeirão da Lagoa	21.984,20	R\$ 263.810	R\$ 12,00	0,90	R\$ 10,80	Oferta			
4	Rod. Mun. Domingos Innocentini	6.100,00	R\$ 100.000	R\$ 16,39	0,90	R\$ 14,75	Oferta			
5	Condomínio Vert	8.055,38	R\$ 120.831	R\$ 15,00	0,90	R\$ 13,50	Oferta			
6	Park Log	10.100,00	R\$ 101.000	R\$ 10,00	0,90	R\$ 9,00	Oferta			
7	Limeira Business Park	4.200,00	R\$ 50.400	R\$ 12,00	0,90	R\$ 10,80	Oferta			
8	Gran Floridian Jaguariúna	18.300,00	R\$ 274.500	R\$ 15,00	0,90	R\$ 13,50	Oferta			
9	Limeira Industrial Park	16.070,37	R\$ 200.880	R\$ 12,50	0,90	R\$ 11,25	Oferta			
10	Maranhão 1650	16.530,00	R\$ 198.360	R\$ 12,00	0,90	R\$ 10,80	Oferta			
11	Multimodal Campinas	21.752,00	R\$ 348.032	R\$ 16,00	0,90	R\$ 14,40	Oferta			
12	Centro Logístico Rio Claro	26.642,44	R\$ 359.673	R\$ 13,50	0,90	R\$ 12,15	Oferta			
13	Jaguariúna Park Industrial	24.913,52	R\$ 348.789	R\$ 14,00	0,90	R\$ 12,60	Oferta			
14	Jaguariúna Park Industrial	3.535,74	R\$ 45.965	R\$ 13,00	0,90	R\$ 11,70	Oferta			
15	Jaguariúna Park Industrial	1.870,83	R\$ 22.450	R\$ 12,00	0,90	R\$ 10,80	Oferta			

A seguir, apresentamos os elementos pesquisados e fotos ilustrativas:



Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5



Amostra 6



Amostra 7



Amostra 8



Amostra 9



Amostra 10



Amostra 11



Amostra 12



Amostra 13



Amostra 14



Amostra 15



Através da homogeneização dos elementos pesquisados obtivemos os seguintes resultados:

Nº	Condomínio	Homogeneização			Fator total	Valor homog.	Valor saneado
		Local	Padrão	Idade / conserv.			
1	Condomínio Rio da Prata	1,00	1,25	1,09	1,37	R\$ 14,76	R\$ 14,76
2	Mantiqueira Parque Industrial	1,00	1,11	1,04	1,16	R\$ 14,57	R\$ 14,57
3	Ribeirão da Lagoa	1,00	1,25	1,00	1,25	R\$ 13,50	R\$ 13,50
4	Rod. Mun. Domingos Innocentini	0,80	1,25	1,23	1,23	R\$ 18,12	
5	Condomínio Vert	0,95	1,11	0,98	1,04	R\$ 14,01	R\$ 14,01
6	Park Log	1,10	1,05	0,96	1,11	R\$ 10,01	R\$ 10,01
7	Limeira Business Park	0,95	1,25	0,99	1,18	R\$ 12,72	R\$ 12,72
8	Gran Floridian Jaguariúna	0,95	1,05	0,97	0,97	R\$ 13,07	R\$ 13,07
9	Limeira Industrial Park	0,95	1,25	1,00	1,19	R\$ 13,36	R\$ 13,36
10	Maranhão 1650	1,00	1,43	0,99	1,42	R\$ 15,30	R\$ 15,30
11	Multimodal Campinas	0,95	1,05	0,98	0,98	R\$ 14,15	R\$ 14,15
12	Centro Logístico Rio Claro	0,95	1,05	1,04	1,04	R\$ 12,65	R\$ 12,65
13	Jaguariúna Park Industrial	0,95	1,11	1,12	1,18	R\$ 14,86	R\$ 14,86
14	Jaguariúna Park Industrial	0,95	1,11	1,12	1,18	R\$ 13,80	R\$ 13,80
15	Jaguariúna Park Industrial	0,95	1,11	1,12	1,18	R\$ 12,74	R\$ 12,74

Média aritmética **R\$ 13,84**

Média saneada **R\$ 13,54**

Limite inferior -30% R\$ 9,48

Limite superior 30% R\$ 17,60

Valor adotado **R\$ 13,50**

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 10,01/ m² e R\$ 18,12/ m², com média saneada de **R\$ 13,54/ m²**, após ser eliminada a amostra 4 por extrapolar o limite máximo de ajuste, que conduz ao valor de locação arredondado de **R\$ 13,50/ m²**.

VII.3 Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado

No método da renda determinamos o valor de venda para investidores, tendo como premissas os valores dos contratos de locação em vigor e de locação aferido anteriormente pelo método comparativo, aplicados a taxas de retorno compatíveis com o mercado local.

VII.3.1 Premissas

PREMISSAS - FCD - SÃO CARLOS - JULHO/2021

Imóvel:	Condomínio logístico em São Carlos	
Data-base	Jul-21	
Prazo de análise	10	anos
Área locável (m²)	79.612,19	Base: Contratos de locação

Receitas

Locatário	Unidade	Área locável (m²)	Aluguel atual	Aluguel R\$/m²	Início contrato	Término contrato	Revisional	Carência (meses)
Electrolux do Brasil S/A	AZ1							
Electrolux do Brasil S/A	AZ2							
Electrolux do Brasil S/A	AZ4, AZ5, AZ6 e AZ7		Dado suprimido de laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação					
Muvx Indústria Plástica LTDA.	AZ3							
Mercado Envio Serviços de Logística LTDA.	AZ8							

Índices de reajuste

Novos contratos de locação

Valor de locação (mercado)	Imóvel	R\$ 13,50	Base: Método comparativo de dados de mercado
----------------------------	--------	------------------	--

Despesas

Fundo de reposição do ativo (FRA)

Custo unitário médio	R\$ 0,10	por m² locável	Base: 5% do valor do condomínio
----------------------	----------	----------------	---------------------------------

Condomínio

Custo unitário médio	R\$ 2,00	por m² locável	Base: Banco de dados JLL
----------------------	----------	----------------	--------------------------

IPTU

Custo unitário médio	R\$ 1,00	por m² locável	Base: IPTUs fornecidos
----------------------	----------	----------------	------------------------

Taxas

Perpetuidade

Cap Rate final	8,5%	ao ano
Comissão de venda	2,5%	

Taxa de desconto	8,0%	ao ano
-------------------------	------	--------

VII.3.2 Fluxo de caixa

O fluxo de caixa foi realizado com base mensal. Apresentamos a seguir o resumo anual:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<i>Receitas</i>	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Contratos em vigor	6.913.688	17.326.077	17.347.878	17.369.679	17.335.161	16.755.611	10.200.732	682.600	0	0	0
Novos contratos de locação	0	0	0	0	0	564.758	3.670.531	12.982.179	13.741.064	13.835.172	8.077.384
Carência	0	0	0	0	0	-77.013	-763.608	-800.696	-74.177	0	-81.143
Inadimplência	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	6.913.688	17.326.077	17.347.878	17.369.679	17.335.161	17.243.357	13.107.655	12.864.083	13.666.886	13.835.172	7.996.242
<i>Despesas</i>											
IPTU	0	0	0	0	0	0	-147.169	-11.783	0	0	0
Condomínio	0	0	0	0	-7.267	-7.267	-283.483	-20.432	0	0	-21.801
Comissão de locação	0	0	0	0	0	-12.835	-254.536	-18.544	0	0	-27.048
Total	0	0	0	0	-7.267	-20.102	-685.187	-50.759	0	0	-48.849
Receita Operacional Líquida	6.913.688	17.326.077	17.347.878	17.369.679	17.327.893	17.223.254	12.422.468	12.813.324	13.666.886	13.835.172	7.947.393
<i>Investimentos</i>											
Custo remanescente de obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fundo de reposição de ativo	-39.806	-95.535	-95.535	-95.535	-95.535	-95.535	-95.535	-95.535	-95.535	-95.535	-55.729
Outros investimentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	-39.806	-95.535	-95.535	-95.535	-95.535	-95.535	-95.535	-95.535	-95.535	-95.535	-55.729
Fluxo de Caixa	6.873.882	17.230.542	17.252.343	17.274.145	17.232.359	17.127.720	12.326.933	12.717.789	13.571.352	13.739.637	7.891.664
Valor de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	167.605.937
Comissão de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4.190.148
Perpetuidade Líquida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	163.415.788

Com base nas premissas acima e, partindo-se de uma taxa de desconto da ordem de 8,0 % ao ano e um cap rate de 8,5 %, obtivemos como resultado o valor arredondado de **R\$ 184.700.000,00** para o imóvel, ou seja, **R\$ 2.320,00/ m²** locável.

VII.3.3 Análise de sensibilidade

Realizamos uma análise de sensibilidade variando a taxa de desconto e o exit cap rate, duas das premissas que mais influenciam nos resultados do fluxo de caixa, gerando os seguintes valores unitários de venda para o empreendimento:

Cap rate	Taxa de desconto do fluxo (Anual)				
	6,00%	7,00%	8,00%	9,00%	10,00%
6,50%	R\$ 237.200.000,00	R\$ 222.000.000,00	R\$ 208.000.000,00	R\$ 195.300.000,00	R\$ 183.600.000,00
7,50%	R\$ 221.300.000,00	R\$ 207.500.000,00	R\$ 194.800.000,00	R\$ 183.200.000,00	R\$ 172.600.000,00
8,50%	R\$ 209.200.000,00	R\$ 196.400.000,00	R\$ 184.700.000,00	R\$ 174.000.000,00	R\$ 164.200.000,00
9,50%	R\$ 199.600.000,00	R\$ 187.700.000,00	R\$ 176.800.000,00	R\$ 166.800.000,00	R\$ 157.600.000,00
10,50%	R\$ 191.800.000,00	R\$ 180.600.000,00	R\$ 170.300.000,00	R\$ 160.900.000,00	R\$ 152.200.000,00

VIII Especificação da avaliação

De acordo com os procedimentos empregados na execução do presente trabalho e nos resultados obtidos, identificamos nos quadros a seguir o enquadramento alcançado quanto à fundamentação e à precisão, conforme estabelecido na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 e na NBR 14653 -4.

VIII.1 Grau de fundamentação para o método comparativo direto

Tratamento por fatores - Método Comparativo		Locação
Item	Descrição dos requisitos	Pontuação
1	Caracterização do imóvel avaliando	3 pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3 pontos
3	Identificação dos dados de mercado	3 pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	2 pontos
Pontuação total		10 pontos
Enquadramento alcançado		Grau II

Nesta análise foi alcançado o **Grau de Fundamentação II** para locação do imóvel.

VIII.2 Grau de precisão para o método comparativo direto

Item	Descrição dos Requisitos	Locação
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%
Enquadramento Alcançado		Grau III

Nesta análise foi alcançado o **Grau de Precisão III** para locação do imóvel.

VIII.3 Grau de fundamentação para o fluxo de caixa descontado

Identificação de valor		
Item	Descrição dos requisitos	Pontuação
1	Análise operacional do empreendimento	1 ponto
2	Análise das séries históricas do empreendimento	2 pontos
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	1 ponto
4	Taxas de desconto	1 ponto
5	Escolha do modelo	1 ponto
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	3 pontos
7	Cenários fundamentados	1 ponto
8	Análise de sensibilidade	2 pontos
9	Análise de risco	1 ponto
Pontuação total		13 pontos
Enquadramento alcançado		Grau I

Nesta análise foi alcançado o **Grau de Fundamentação I**, pois devido a tipologia do imóvel, não foi possível atingir alguns itens de pontuação da tabela acima para determinação do Grau II e o modelo de fluxo de caixa necessário para estabelecer um resultado confiável para este caso é menos complexo que um empreendimento com fins de exploração comercial ou de serviços, como por exemplo shoppings centers, hotéis etc.

IX Opinião de valor

Entendemos que o valor de mercado aplicável à propriedade, em Julho de 2021, seja:

Valor de mercado para venda

R\$ 184.700.000,00

(Cento e oitenta e quatro milhões e setecentos mil Reais)

Obs.1: Este valor está baseado no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

Obs.2: Incertezas do mercado - COVID-19 (novo coronavírus)

O surto do COVID-19 (novo coronavírus), declarado pela Organização Mundial da Saúde como uma “Pandemia Global” em 11 de março de 2020, impactou os mercados financeiros globais. O surto de COVID-19 é uma situação em evolução com efeitos no mercado financeiro e imobiliário atualmente desconhecidos. O impacto será causado pela escala e longevidade da pandemia.

A atividade de mercado, o que significa transações e evidências de mercado desde a pandemia, é limitada. O leitor é alertado e lembrado que a avaliação é baseada nas informações disponíveis para nós na data da avaliação, e as conclusões apresentadas são apenas na data efetiva indicada. É difícil prever os efeitos a curto e longo prazo que a pandemia pode ter sobre os valores do capital.

X Encerramento

As informações contidas nesse relatório são para uso estrito e exclusivo da **Contratante**, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da JLL, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

Atenciosamente,

Responsável técnico:



Magno Stipkovic
CAU nº A 25694-3
RICS nº 6384834
JLL

Participantes do projeto:

Gabriel Sonogo da Silva

São Paulo, Julho de 2021.

JLL Consulting and Valuation

São Paulo
São Paulo Corporate Towers
Avenida Presidente Juscelino
Kubitschek, 1.909
Torre Norte - 4º andar
04543-907 - São Paulo - SP, Brasil
+55 11 3043 6900

Magno Stipkovic

Consulting and Valuation Manager

+55 11 3043 8562 / 99874 7456
magno.stipkovic@am.jll.com

Sobre a JLL

A JLL (NYSE: JLL) é líder na prestação de serviços, especializada em imóveis e gestão de investimentos. Empresa Fortune 500, a JLL auxilia proprietários, ocupantes e investidores imobiliários a atingir suas ambições de negócios. Em 2016, a JLL registrou receita total de US\$ 6,8 bilhões, gerenciou 409 milhões de metros quadrados e completou vendas, aquisições e transações financeiras que totalizaram aproximadamente US\$ 145 bilhões. Atualmente, conta com 300 escritórios corporativos, operações em mais de 80 países e mais de 80 mil funcionários. No Brasil há mais de 20 anos, a JLL conta com uma equipe de 900 funcionários e oferece serviços de gestão de projetos, design and build, locação, compra e venda, avaliação, gerenciamento de propriedades e gerenciamento de facilities. Atua nos segmentos de escritórios, industrial, varejo e hotelaria.

Sobre o Consulting and Valuation Team

O time de Consultoria e Avaliação da JLL utiliza como principal ferramenta os conhecimentos técnicos de análise de imóveis, ou seja, além de absorver dados referentes à localização, valores, tendências e outros, possui uma equipe de engenheiros e arquitetos que observam a estrutura, a idade e as condições do imóvel com o intuito de avaliá-lo como a maior exatidão possível. É por isso que temos a área de avaliação mais eficiente do mercado, trazemos os resultados mais próximos dos valores fechados nas transações.

www.jll.com

Jones Lang LaSalle

©2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made to the accuracy thereof.