

Laudo de Avaliação

**Av. Alberto Soares Sampaio, 1764
Região de Planejamento 5
Mauá / SP**

BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ/MF Nº 11.839.593/0001-09.)
REPRESENTADO POR BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS
S.A E BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

Ref.: 21_32883

Dezembro 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, 16 de dezembro de 2021

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.

A/C Sr. Francisco Tavares
Real Estate

***REF: Galpão Logístico localizado na Av.
Alberto Soares Sampaio, 1764 – Região de
Planejamento 5 – Mauá / SP***

Atendendo à solicitação de BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A., a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base dezembro 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	13
4.2.1. Terreno	13
4.2.2. Construção	14
4.2.3. Reportagem Fotográfica.....	17
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	20
5.1. PANORAMA DE MERCADO	21
5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO.....	26
5.3. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19	30
6. METODOLOGIA EMPREGADA	32
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	36
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	36
7.1.1. Valor de Mercado de Locação.....	38
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)	39
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	43
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	44
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....	45
ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....	49
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	56
ANEXO D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS	57

SUMÁRIO

INTERESSADO	BTG PACTUAL		
PROPRIETÁRIO	REC MAUÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.		
OCUPAÇÃO	Imóvel Parcialmente Ocupado		
OBJETIVO	Valor Justo para Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	Galpão_BTLG_Mauá		
TIPOLOGIA	Industrial / Logística - Galpão		
OBJETO	Endereço	Av. Alberto Soares Sampaio, 1764	
	Bairro	Região de Planejamento 5	
	Cidade/UF	Mauá / SP	
	Área de Terreno	144.327,96 m ²	
	Área Construída	84.355,42 m ²	
	Vagas Garagem	355	
	Idade do Imóvel	0 anos	
DATA VISTORIA	06/12/2021	DATA BASE	Dezembro-2021
		DATA DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO	Não realizado
TELEFONE	(11) 97551-8129	ACOMPANHANTE	André Barreto Supervisor de Operações

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO DE VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 360.880.000,00	Trezentos E Sessenta Milhões Oitocentos E Oitenta 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 IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF Nº 11.839.593/0001-09.), representado por **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** e **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel logístico, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base de dezembro 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:

Matrículas

Número / Cartório:	33271, 33778, 33779 e 44307 do Serviço de Registro de Imóveis de Mauá - SP
Proprietário:	REC Mauá Empreendimentos Imobiliários S.A.
Área de Terreno:	144.327,96 m ²
Área Construída:	8.020,78 m ²
Último ato praticado:	Diversos - Conforme tabela a seguir
Data da última emissão:	04/08/2021
Observação:	Possui uma área verde de 6.290,67 m ² .

IPTU

Inscrições Cadastrais:	09.002.014, 09.002.019, 09.002.018 e 09.002.020
Observação:	Informações cadastrais não fornecidas e não disponíveis em consulta ao site da prefeitura

Planta - Folder Promocional

Área de Terreno	180.347,00 m ²
Área Construída	84.355,42 m ²
Área Construída Bruta Locável	88.774,00 m ²
Nº de Vagas	355
Data de Emissão	29/11/2021
Observação	A área bruta locável considera os mezaninos a serem desenvolvidos, sendo atualmente 67.111 m ² do Galpão A e 17.244 m ² do Galpão B. - 80 docas no Galpão A; - 37 docas no Galpão B;

Habite-se

Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	81.740,74 m ²
Data de Emissão:	29/09/2021
Observação:	Av. Alberto Soares Sampaio, 1.764 - Capuava

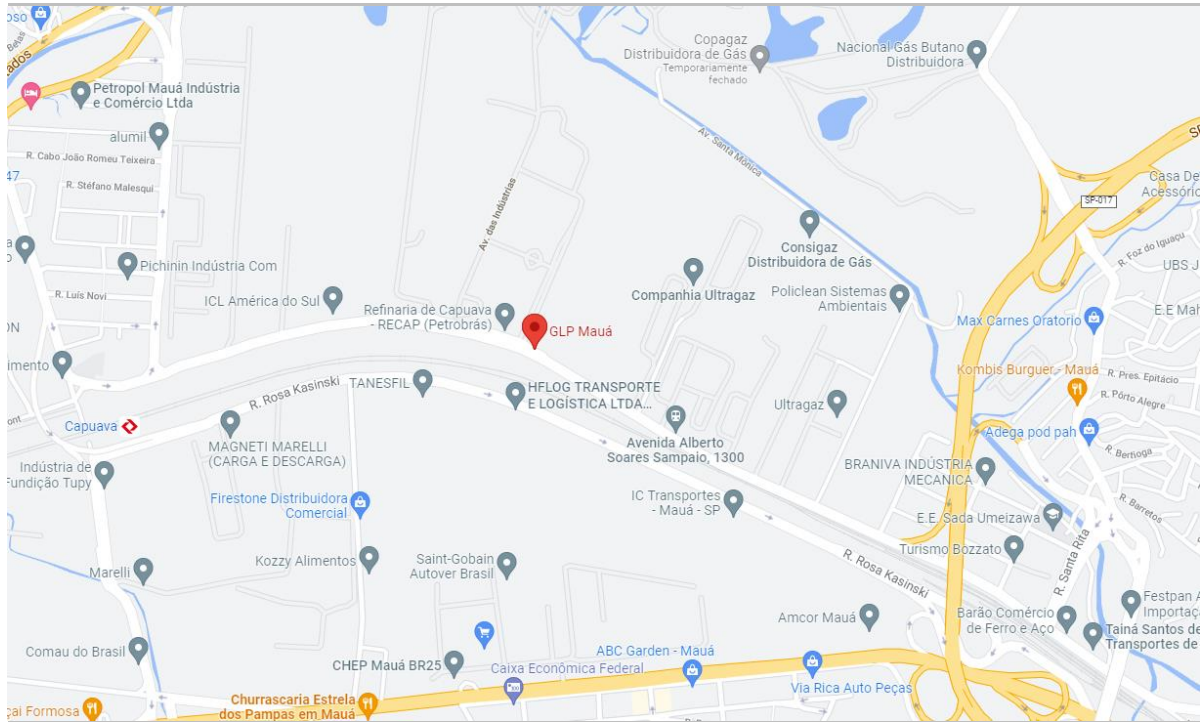
Contrato de Locação

Os contratos e aditivos foram recebidos e analisados.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 900 m da SPA-086;
- ✓ 1,60 km do Mauá Plaza Shopping;
- ✓ 3,20 km do Hipermercado Carrefour Santo André.

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
Padrão Econômico:	Médio-Baixo
Nível de Acesso:	Ótimo
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Sim
Polos Valorizantes:	Shopping center / transporte público / estação de trem
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Industrial / Logístico / Institucional
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



Av. Alberto Soares Sampaio – Imóvel à esquerda

Av. Alberto Soares Sampaio – Imóvel à direita

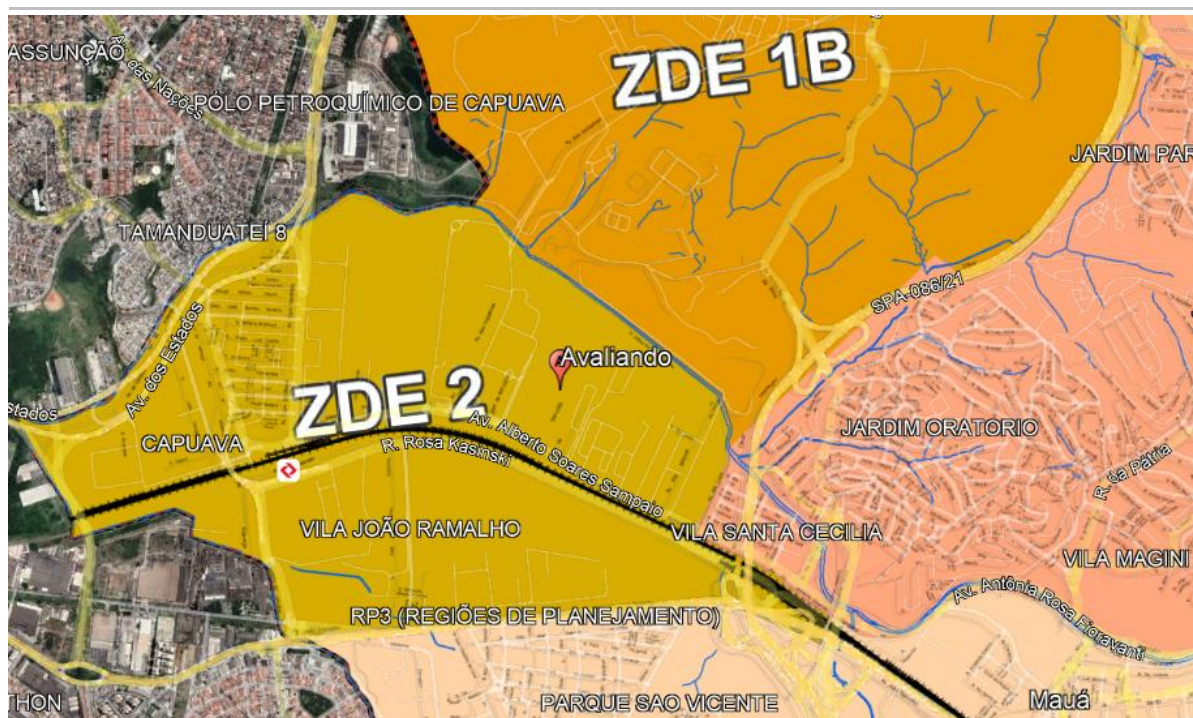


Fachada do imóvel e estacionamento

Portaria de acesso ao imóvel

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 nº 4.968 - 01 de julho de 2014 - Dispõe Sobre o Uso, Ocupação e Urbanização do Solo e dá Outras Providências
Zona de Uso - Descrição		ZDE 2 - Zona de Desenvolvimento Econômico 2
T.O. (Taxa de Ocupação)		70%
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	2,0
	Máximo	5,0
Gabarito		n/a
Lote Mínimo		500,00 m ²
Principais Usos Permitidos		Comercial, Industrial e Logístico
Principais Usos Vetados		Residenciais
Outros		Coeficiente de Aproveitamento máximo somente com Outorga Onerosa

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 (m ²)	Área construída (m ²)	Área locável (m ²)	Vagas de Garagem
Matrícula	144.327,96	8.020,78	n/i	n/i
IPTU	0,00	0,00	n/a	n/a
Planta	180.347,00	84.355,42	88.774,00	355
ADOTADA EM CÁLCULO	144.327,96	84.355,42	88.774,00	355

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

Nota: A área construída diz respeito à área já existente no imóvel, enquanto a área locável leva em consideração também os mezaninos que ainda serão entregues.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um empreendimento logístico parcialmente ocupado por inquilinos. O imóvel é composto por 2 galpões, nomeados Galpão A e Galpão B.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Testada Principal	95,61 m – Av. Alberto Soares Sampaio
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

4.2.2. Construção



Vista externa

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	Apenas térreo
Pé Direito	12,0 metros
Estrutura	Metálica
Cobertura	Telha metálica “sanduíche” (térmica)
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Telha metálica
Fachada	Telha metálica com pintura
Esquadrias e Vidros	Alumínio / Ferro Vidro Transparente
Padrão Construtivo (IBAPE)	Galpão – Superior
Estado de Conservação	Novo (A)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Ótima
Finalidade da Construção	Logística
Idade Estimada	0 anos (novo)
Vida Útil Remanescente	80 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Recepção, Salas administrativas do empreendimento e portaria	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Modular
Refeitório	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Modular
Cozinha do Refeitório	Cerâmico	Cerâmica	Forro de PVC
Armazenamento de alimentos	Cerâmico	Divisória isolante térmico	Forro de PVC
Galpões	Cimentado nivelado à laser	Telha metálica	Telha metálica "sanduiche" (isolante térmica)
Sanitários dos Galpões	Cerâmico	Gesso com pintura / cerâmica	Forro de PVC
Sanitários / Vestiários	Cerâmico	Cerâmica	Modular

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso. ▪ Guarita Blindada ▪ Portarias com garra tigre ▪ CFTV ▪ Portas rápidas com acionamento elétrico
Hidráulica	▪ 1 reservatório de água de reuso com capacidade para 100 mil litros; ▪ 1 reservatório com capacidade para 650 mil litros, destinado à reserva de incêndio.
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório ▪ 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 aprox. 7 horas e que atende à área de vestiários e refeitório
Ar-Condicionado	▪ Ar-condicionado tipo Split presentes nos ambientes do refeitório e administração do empreendimento (junto à portaria)

Outros

- 117 Docas elevadas com portões automáticos, sendo 80 no galpão A e 37 no Galpão B;
 - Sala refrigerada na cozinha do refeitório;
 - Pé Direito 12m na armazenagem dos dois Galpões;
 - Piso de concreto protendido nivelado a laser com capacidade de 6ton/m²
 - Vagas de estacionamento com ponto de recarga de carros elétricos
-

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Cabine primária



Acesso ao empreendimento



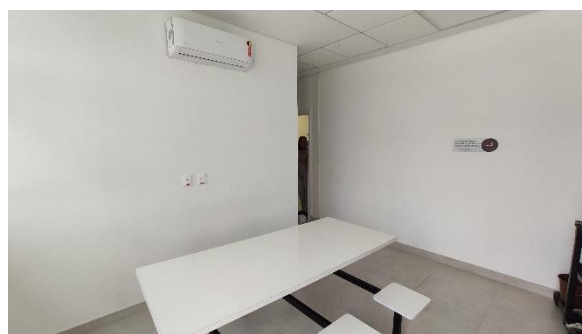
Estacionamento



Fachada do acesso aos galpões e portaria



Portaria e áreas administrativas



Área de apoio ao caminhoneiro



Copa



Vista dos portões de acesso



Reservatório de águas pluviais e casa de bombas



Refeitório e vestiários



Cozinha do Refeitório



Rua General Mário Tourinho
ffdfdsfdfsdfsdfsdfsdf



Cozinha do Refeitório



Depósito refrigerado do refeitório



Galpão A



Galpão B



Vista do empreendimento com os dois galpões



Ponto de recarga de carros elétricos



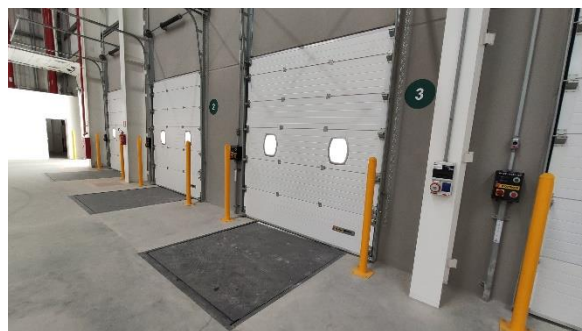
Vista interna do galpão B



Vista interna do galpão B



Vista interna do galpão A



Docas elevadas



Fundos do imóvel



Fundos do terreno

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Mauá / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	61,91 km ²	1.521,11 km ²	1.525,54 km ²
População Estimada [2020]	477.552 hab.	12.325.232 hab.	38.017 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 15.287.482,92	R\$ 714.683.362,46	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 32.655,23	R\$ 58.691,90	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,766	0,805	0,659

(Fonte: IBGE)

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

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Construção de Qualidade;
- ✓ Bom estado de conservação (novo);
- ✓ Configuração do imóvel conforme demanda na região;
- ✓ Bom pé direito;
- ✓ Boa Localização e Acesso (Próximo do Rodoanel, rodovias litorâneas e Avenida do Estado).

Pontos Fracos:

- ✓ Não observados

Oportunidades:

- ✓ Baixa vacância histórica na região;
- ✓ Escassez de terrenos para desenvolvimento de novos empreendimentos.

Ameaças:

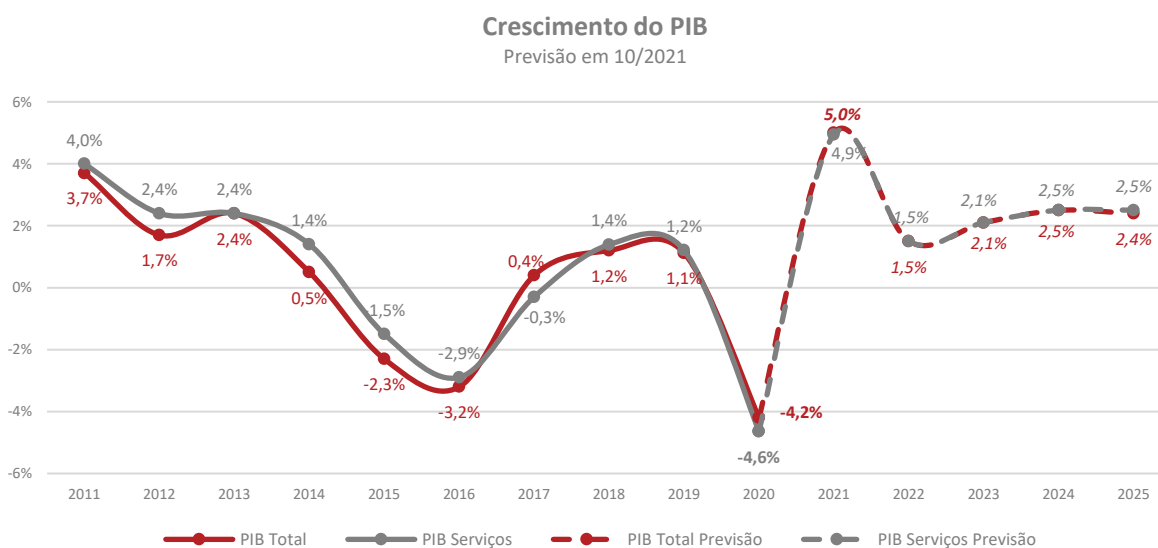
- ✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e, no momento, ainda não temos como mensurar o impacto da crise provocada pela COVID 19.

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

O desempenho econômico do Brasil, assim como dos demais países do globo, é reflexo da influência do COVID-19 e consequentes instabilidades geradas durante o período mais crítico da pandemia. A recuperação da atividade econômica continua ocorrendo ao passo da imunização da população e aumento da mobilidade, com abertura de diferentes setores do mercado.

Os impasses políticos aliados à recente pressão inflacionária contribuem para um cenário ainda conservador em termos de recuperação econômica no Brasil; de qualquer forma, os poucos avanços conseguidos em reformas econômicas, o crescimento de investimento privado e a retomada do setor de serviços, com a vacinação em massa, fundamentaram a projeção para retomada econômica do país.



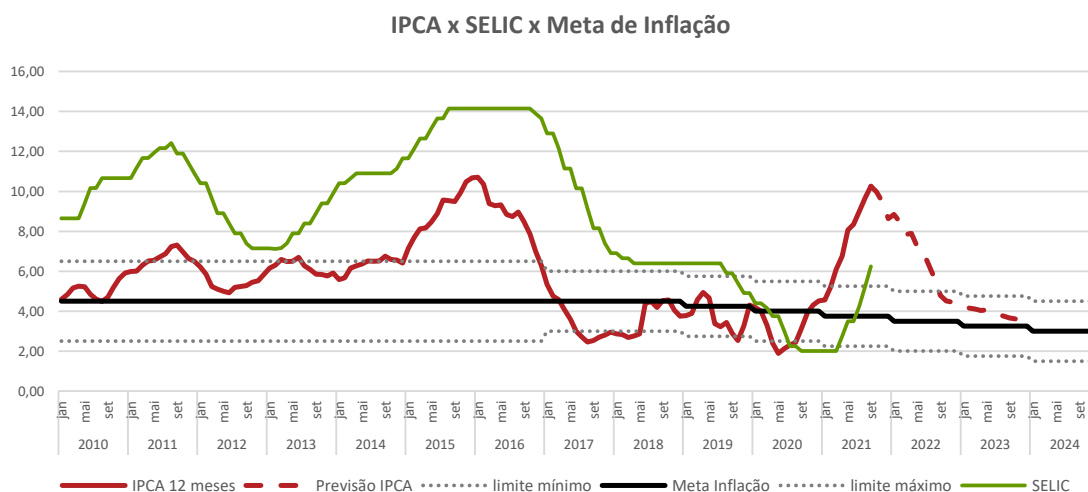
Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2021

Depois de sofrer retração de 4,2% em 2020, o ano de 2021 aparece com previsão de crescimento do PIB Total em 5%, após oscilações em torno do agravamento da pandemia no início do ano, porém com perspectivas positivas à medida em que avança a vacinação da população e consequente retomada da economia. As projeções para o futuro indicam ainda crescimento tímido, com PIB Total em torno de 1,5% a.a. em 2022 e entre 2,1% e 2,4% até 2025.

A recuperação da atividade econômica continua ocorrendo de forma heterogênea. Por um lado, serviços e comércio, que têm alta representatividade na composição do PIB Total, vão se

beneficiando diretamente do aumento da mobilidade, enquanto indústria sofre com escassez de matéria prima e custos de energia, os mesmos choques de oferta que têm afetado a inflação.

Em relação a projeções futuras de taxas de juros, nota-se a pressão inflacionária, com recentes aumentos nos índices de IPCA e taxa SELIC, após atingir os patamares mais baixos da série histórica em 2020. Atualmente, a SELIC está fixada em 9,25% e o IPCA acumulado dos últimos 12 meses atinge 10,74% em outubro de 2021, acima da meta de inflação de 3,75%.



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

Segundo projeções da OCDE (Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico), a disseminação da variante delta do COVID-19, desacelerou o ritmo de recuperação da economia global, mas não irá interrompê-la. Os efeitos da elevação de preços de commodities, dos gargalos na cadeia produtiva e da reabertura das economias se refletiram sobre as taxas de inflação em economias avançadas e emergentes. 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;
- ✓ Nos EUA, o mercado de trabalho segue em recuperação, porém a taxa de desemprego ainda segue distante do período pré-pandemia. Na zona do Euro, indicadores mostram impulso no setor de serviços e indústria de transformação também está em recuperação, porém impactada pela escassez de insumos.

¹ Análise realizada com base nos relatórios de mercado da OCDE, BCP, IPEA e banco Bradesco (Set,2021).

- ✓ China apresenta sinais de desaceleração no ritmo de crescimento, devido a ressurgências localizadas do coronavírus que afetam mobilidade urbana, além de desaceleração no setor imobiliário, com medidas regulatórias para conter excesso de alavancagem no setor;
- ✓ Em economias mais avançadas a inflação tem se elevado nos últimos meses, mas a interpretação dos bancos centrais é de que se trata de elevação temporária, fruto da reabertura das atividades econômicas e dos choques de oferta;
- ✓ Países emergentes observam avanço gradual da vacinação, porém com programas mais vagarosos em relação aos países desenvolvidos. Frente à pressão inflacionária, alguns países já iniciam mudanças em políticas monetárias;
- ✓ No Brasil, espera-se a volta à normalidade econômica ainda esse ano com o avanço do calendário de vacinações e maior mobilidade da população. Pandemia ainda proporciona diferenças de recuperação no PIB entre segmentos mais e menos afetados;
- ✓ Perspectiva positiva para agropecuária e indústria extrativa, em ambiente de preços internacionais de commodities ainda elevados;
- ✓ Previsão de crescimento do Brasil alinhado à melhora no mercado de trabalho e reabertura da economia, além da expansão do mercado de crédito e da dinâmica do cenário global. De qualquer forma, incertezas políticas, pressão inflacionária e crise hídrica refletem em previsão mais conservadora de crescimento para 2022;

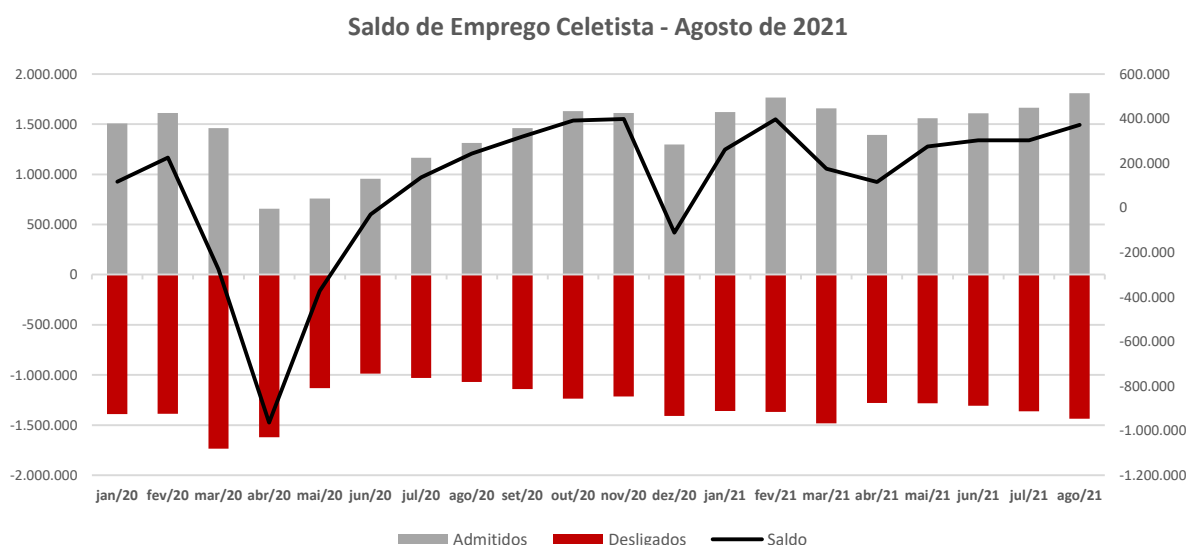
TRABALHO FORMAL

Desde janeiro de 2020, o uso do sistema do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) foi substituído pelo sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (eSocial) para parte das empresas, conforme estabelecido pela Portaria SEPRT nº 1.127 de 14/10/2019. Permanece a obrigatoriedade de envio das informações por meio do CAGED apenas para órgãos públicos e organizações internacionais que contratam celetistas.

Para viabilizar a divulgação de estatísticas do emprego formal durante este período de transição, foi feita imputação de dados de outras fontes, captadas dos sistemas eSocial, CAGED e Empregador Web. De acordo com este estudo, o emprego formal no Brasil apresentou saldo positivo de 372.265 novos postos de trabalho em agosto de 2021.

Com a pandemia de COVID-19, houve uma forte retração no emprego formal entre março e maio de 2020, com perda de 963.703 postos de trabalho no mês de abril de 2020. A partir de maio de 2020 inicia-se alguma recuperação, mas ainda acontecem oscilações, como a sazonalidade de dezembro e

nova retração, ainda que de menor intensidade, em março e abril de 2021, em função do aumento expressivo de internações por COVID-19 e novas ações de “lockdown”. Após este período, apresentamos saldo de aproximadamente 300mil novos postos de trabalhos entre maio e agosto, o que é um sinal positivo, mas ainda tímido em relação ao atual nível de desemprego do país, que atinge 13,7% da população, segundo dados do IBGE de julho de 2021.

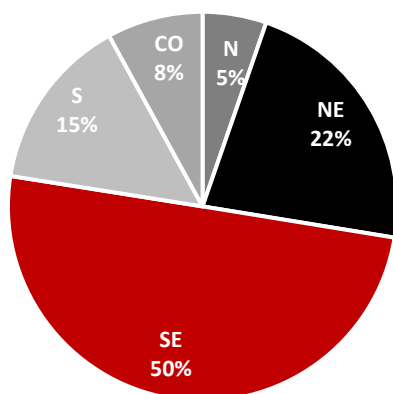


Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – outubro/21

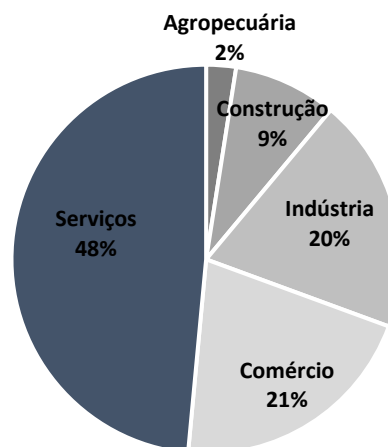
No recorte geográfico, verificou-se que todas as regiões apresentaram saldo de emprego positivo em agosto de 2021, com maior participação da região Sudeste, seguida por Nordeste e Sul.

A análise setorial indica maior participação do setor de serviços no estoque de postos de trabalho no país, seguida por comércio e indústria.

Novos Postos de Trabalho por Região - Agosto/2021



Novos Postos de Trabalho por Grupamento - Agosto/2021



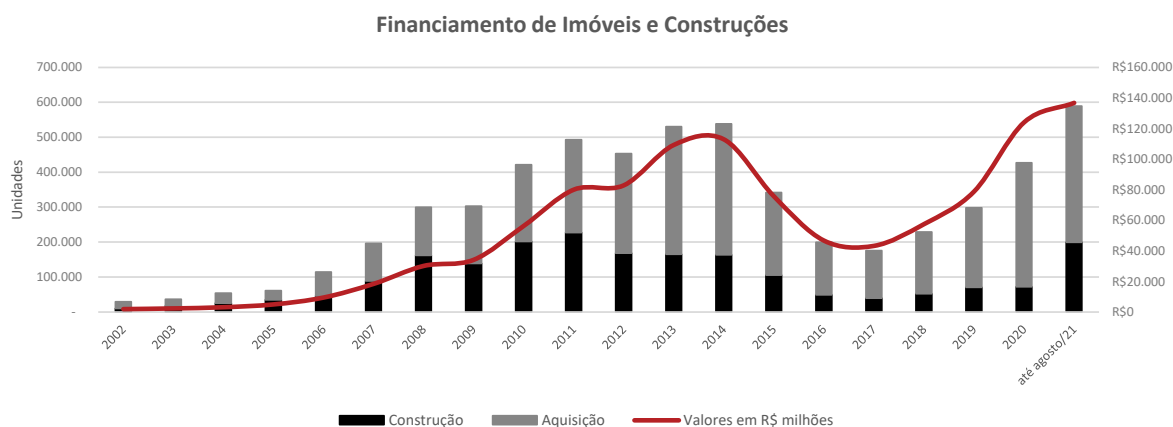
Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – outubro/21

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

O financiamento imobiliário às famílias mostra sinais de estabilização depois de meses em expansão, com os bancos começando a elevar os juros dos novos contratos.

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, alinhada à política de baixa de juros. Mesmo com a pandemia de COVID-19, o volume negociado em 2020 foi 43% superior ao de 2019 e, já em 2021, o volume negociado supera os patamares atingidos em 2014, com número recorde na série histórica.



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

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 e, apesar da oscilação em virtude do agravamento da pandemia em março, a vacinação da população e aumento de mobilidade vêm proporcionando reação positiva. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram este cenário de recuperação. 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 e 2021, 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 – outubro/21

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

A Binswanger realiza pesquisas de caráter trimestral, acompanhando o desempenho do mercado imobiliário de escritórios corporativos e condomínios logísticos e industriais nas principais regiões do Brasil.

O Condomínio GLP Mauá é classificado pelos padrões da Binswanger Brazil como Classe A+. Ele se encontra em Mauá, dentro da região de galpões logísticos do ABCD.

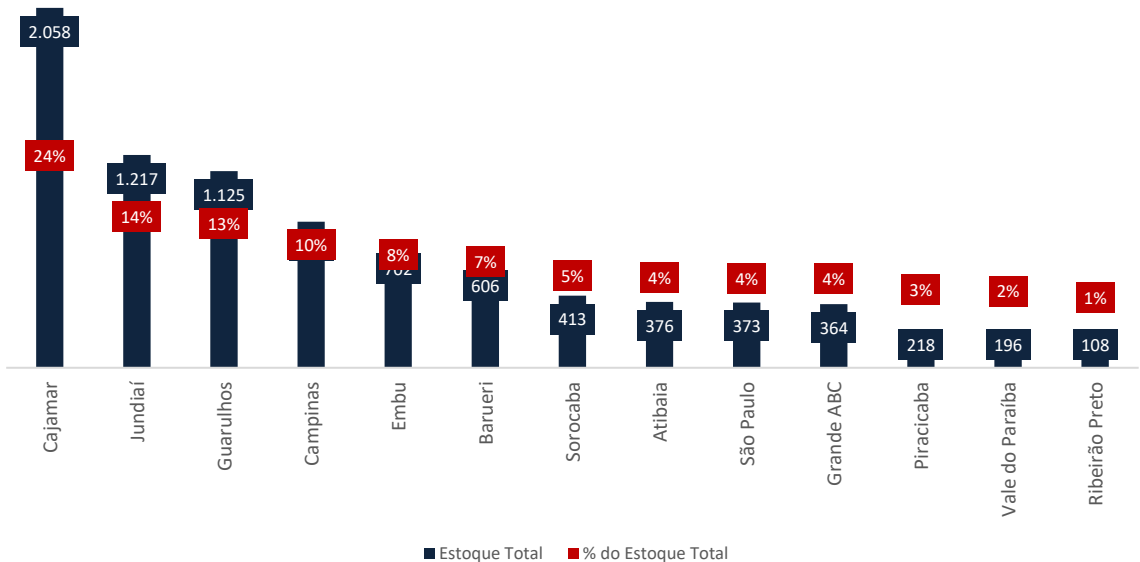
Para as análises a seguir utilizaremos a data-base setembro de 2021, uma vez que até o fechamento desse laudo os dados referentes ao 4º trimestre do ano ainda não estão disponíveis.

ESTOQUE

De acordo com o fechamento do 3º trimestre de 2021, atualmente São Paulo tem aproximadamente 8,6M m² de estoque de alto padrão ou Classe A+/A, conforme a classificação utilizada pela Binswanger. As regiões analisadas pela Binswanger Brazil no estado são: Atibaia, Barueri, Cajamar, Campinas, Embu, Grande ABC, Guarulhos, Jundiaí, Piracicaba, Ribeirão Preto, São Paulo, Sorocaba e Vale do Paraíba. Ao todo, o mercado é formado por 60 empreendimentos de Classe A+ e 72 de Classe A.

Dentro disso, as regiões de Jundiaí, Campinas e Cajamar concentram o maior número de empreendimentos, com respectivos 25, 24 e 14. Em termos de estoque, Cajamar se apresenta com o maior estoque, com 2,0 milhões de m².

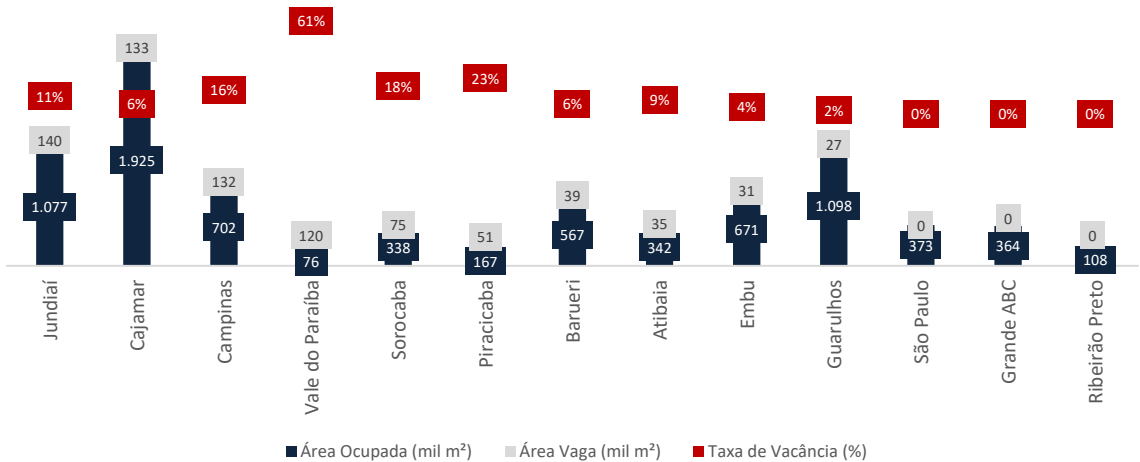
Estoque por Mercado A+/A



TAXA DE VACÂNCIA

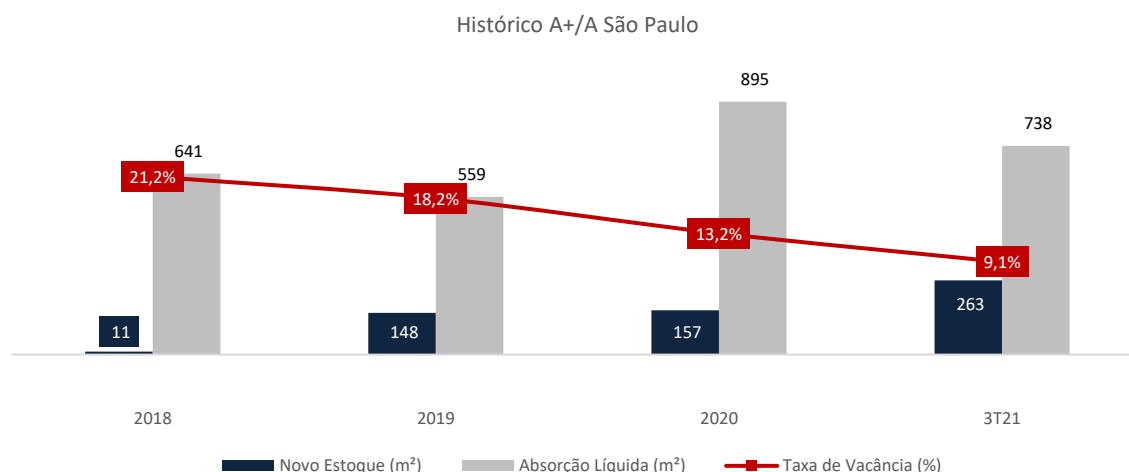
O mercado de São Paulo de empreendimentos logísticos Classe A+/A apresenta hoje uma taxa de vacância de 9,1%. Vale do Paraíba, Piracicaba e Sorocaba apresentam as maiores taxas de vacância do mercado, com 61,1%, 23,2% e 18,1%, respectivamente. Em termos de área, Jundiaí apresenta o maior estoque vago, com 140 mil m² vagos.

Vacância por Mercado A+/A



Excetuando o 2T20, quando a Taxa de Vacância subiu 0,6p.p., este índice apresenta tendência de queda desde o 2T17, quando o mercado apresentou Taxa de Vacância de 31,4%. No trimestre atual,

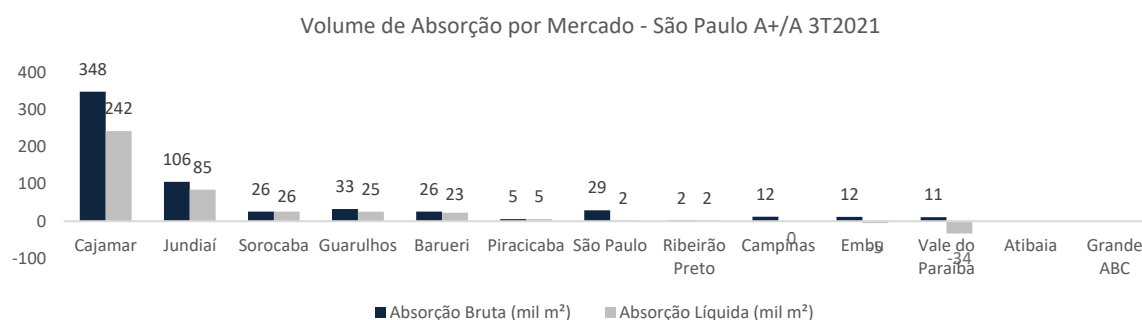
este mercado apresentou a menor Taxa de Vacância da série histórica, com 9,1%, apesar dos 263 mil m² de Novo Estoque.



ABSORÇÃO LÍQUIDA

Com absorção líquida de 370 mil m² no trimestre, São Paulo acumula 739 mil m² absorvidos no ano de 2021. Tal volume representa 83% do total absorvido em 2020, quando este mercado absorveu 895 mil m², o maior volume absorvido por ano na série histórica.

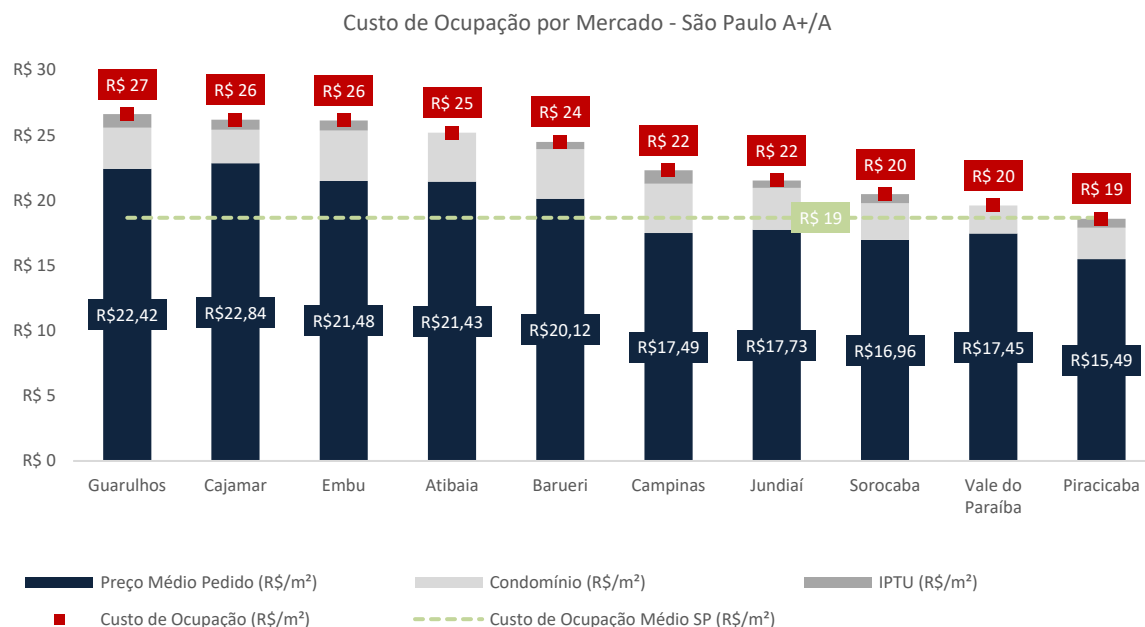
Esta tendência de altas absorções tem se repetido desde o início do ano de 2020. Os impactos da pandemia covid-19 aceleraram tendências de consumo pela internet e pelo varejo online, estimulando a ocupação de grandes empresas destes segmentos.



CUSTO DE OCUPAÇÃO

A média do custo de ocupação em empreendimentos Classe A+/A no mercado de São Paulo fechou o 3º trimestre de 2021 em R\$22,79/m²/mês, sendo muito impulsionado por Cajamar e Guarulhos, onde os valores chegaram a R\$26,19/m² e R\$26,61/m², respectivamente. Em contraponto, os

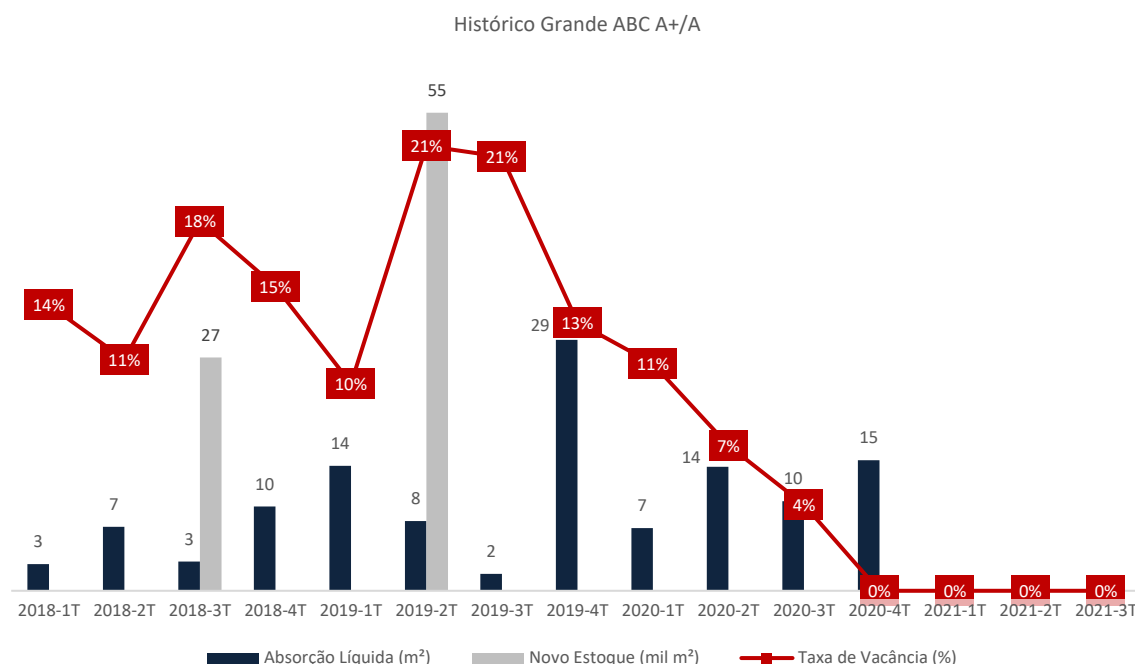
mercados de Vale do Paraíba, Sorocaba e Piracicaba tem as médias mais baixas: R\$19,60/m², R\$20,47/m² e R\$18,58/m², respectivamente. Com relação ao preço médio pedido, cuja média do estado encontra-se em R\$18,66/m², Cajamar se destaca pelo valor de R\$22,84/m².



DETALHE REGIÃO GRANDE ABC A+ / A

O gráfico a seguir ilustra o comportamento trimestral de absorção líquida, entrega de novo estoque e taxa de vacância do segmento Classe A+/A na região do Grande ABC. Atualmente, a região conta com 0% de taxa de vacância, valor que se estabeleceu no 4T2020 em meados da pandemia do covid-19. A redução da vacância nesse período acompanhou a curva nacional e, especificamente para Grande ABC, foi incentivada pela posição da região, próxima a São Paulo e com fácil acesso para as diversas áreas da metrópole.

Com a taxa de vacância se mantendo em 0% ao longo de 2021, não ocorreram movimentações de locação e devolução no ano. Entretanto, contando com um estoque de 364 mil m², a região aguarda 679 mil m² até 2025, representando um crescimento de 87%. Dentro disso, está previsto a entrega de 84 mil m² do GLP Mauá para o 4T2021 e entre 2022 e 2025 estão previstos 3 empreendimentos A+/A: CLIR Imigrantes, Condomínio Ford SBC e o MBigucci Business Park Santo André, com respectivos 72 mil m², 460 mil m² e 65 mil m².



5.3. 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 lidado com períodos de quarentena e aberturas graduais, com decisões sendo tomadas à medida dos acontecimentos enquanto se espera a imunização da população. Em todo o mundo as medidas para contenção de contágio foram impactando diretamente sobre a economia.

Atualmente, vivemos um momento de retorno da atividade econômica, que vem acontecendo gradualmente, com maior aceleração em países onde a maior parte da população já foi vacinada. Porém, o risco de novas ondas ou variantes, como a Delta, ainda persiste e mantém incertezas.

Alguns setores foram mais afetados do que outros e a recuperação econômica também tem se mostrado heterogênea, com os setores de serviços e comércio, inicialmente mais afetados, agora se recuperando de forma mais robusta à medida em que ocorre abertura, mesmo com restrições sanitárias. O segmento de outros serviços, que engloba atividades mais fortemente dependentes de interações presenciais, como alojamento e alimentação, atividades artísticas e culturais, ainda se encontra em patamar deprimido e poderá apresentar crescimento à medida da recuperação da mobilidade e progresso da campanha de vacinação.

No mercado imobiliário, índices de vacância de escritórios ainda se mantêm em patamares altos, mas nota-se movimento de ocupação de alguns setores, principalmente ligados ao e-commerce. A

perspectiva é de que haja alteração na forma de ocupação dos escritórios, com adoção do modelo híbrido de trabalho home-office e presencial.

Atividades relacionadas a varejo foram beneficiadas pelo e-commerce, alavancando o mercado de galpões logísticos. Lojas e shopping centers tiveram operações prejudicadas em função das medidas de “lockdown” e somente registraram recuperação em conjunto com medidas de flexibilização.

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 focado 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 Eng^o 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 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%

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 o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	23,02	27,08	31,14

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de locação.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = Vu \times A$, onde:

Vu = Valor Unitário adotado	R\$ 27,08
A = Área locável	84.355,42 m²
V = Valor Total	R\$ 2.284.344,77
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 2.284.000,00

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.
- **Renda Mensal Garantida (RMG):** conforme informações do contratante, há uma RMG de R\$ 25,50/m² a ser recebida no prazo de 16 meses. Dessa forma, incluímos no fluxo de caixa o montante mensal adicional para atingir o total operacional de R\$ 2.151.063,21.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$27,08/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, as partes têm direito a revisional para valor de mercado. Para contratos vigentes, adotamos o valor médio 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:** as áreas vagas serão absorvidas proporcionalmente, na média de 9.694,64m² a cada 2 meses, a partir da primeira absorção, que ocorrerá 2 meses após o início do fluxo.

- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Carência inicial:** 2 meses para os espaços vagos. Os contratos atuais possuem as seguintes carências iniciais:

Contrato	Carência
Galpão A – Módulos 1 e 2	3 meses (2 restantes após o início do fluxo)
Galpão B – Módulo 3	1 mês (0 restante após o início do fluxo)
Galpão B – Módulo 1	3 meses (3 restantes após o início do fluxo)

- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** conforme os contratos de locação, os seguintes descontos serão concedidos após o período de carência:

Contrato	Desconto	Prazo
Galpão A – Módulos 1 e 2	16,75%	9 meses
Galpão B – Módulo 1	16,75%	9 meses

- **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, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente.
- **Vacância Constante:** não considerada.
- **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% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 3,72/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme projeção para 2022 enviada pelo cliente).
- **IPTU:** R\$ 0,48/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2021).
- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** como o empreendimento foi entregue há 2 meses, ainda possui garantia de obra de mais 5 anos, portanto, até esta data, o custo do FRA não será considerado e após este período estimamos 1,5% sobre receita (em meses de receita positiva).

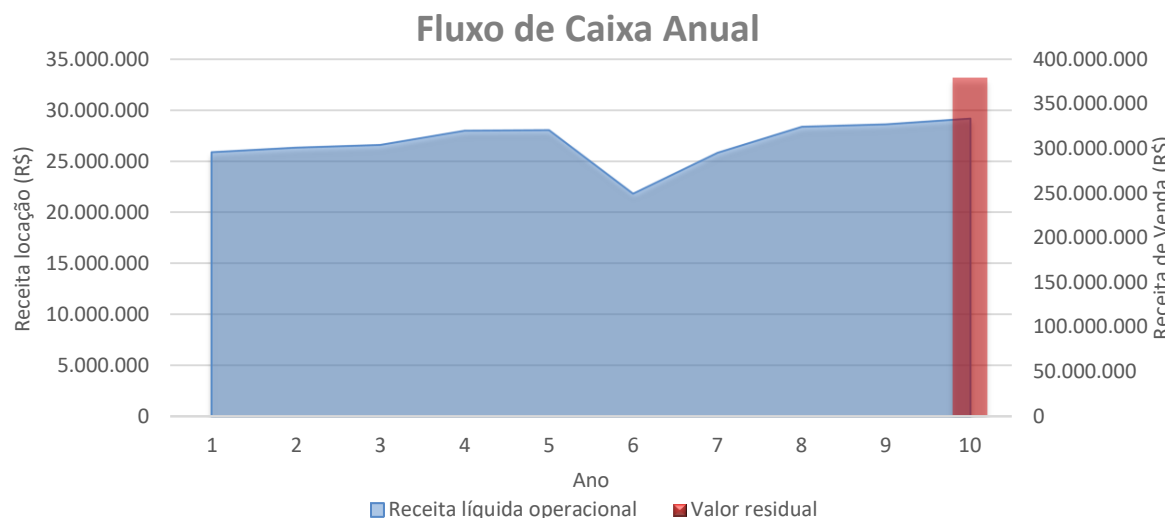
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,00% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 7,75% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

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

VALOR JUSTO DE VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 360.880.000,00	Trezentos E Sessenta Milhões Oitocentos E Oitenta Mil Reais
-----------------------------	-----------------------	---------------------------	--

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





BTLG11 - Mauá													
	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas													
Receita de Locação Corrigida			28.624.605	26.904.660	26.651.176	28.060.483	28.164.002	23.438.386	27.197.362	28.882.997	29.123.833	29.708.699	276.756.204
Desconto de locação			32.973.437	27.429.721	26.651.176	28.060.483	28.164.002	25.624.019	28.303.996	28.882.997	29.123.833	29.708.699	284.922.363
Carência			-684.913	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-684.913
			-3.663.918	-525.062	0	0	0	-2.185.633	-1.106.633	0	0	0	-7.481.246
Total de despesas													
Comissão de locação			-2.811.847	-652.468	-133.256	-140.302	-176.075	-1.681.013	-1.438.988	-577.660	-582.477	-594.174	-8.788.260
Condomínio			-1.050.123	-525.062	0	0	0	-821.243	-830.159	0	0	0	-3.226.587
IPTU			-1.514.690	0	0	0	0	-360.641	-72.128	0	0	0	-1.947.459
Inadimplência			-196.503	0	0	0	0	-46.786	-9.357	0	0	0	-252.647
Fundo de Reposição de Ativo - FRA			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestão de contrato			-50.530	-127.406	-133.256	-140.302	-140.820	-113.086	-131.836	-144.415	-145.619	-148.543	-2.085.753
													-1.275.814
Recetta líquida operacional													
Valor de Venda			25.812.759	26.252.192	26.517.921	27.920.181	27.987.926	21.757.373	25.758.374	28.305.337	28.541.356	29.114.525	267.967.944
Comissão de venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	386.841.946	386.841.946
Valor residual			0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7.736.839	-7.736.839
VPL (Valor Presente Líquido)			-360.876.312	0	0	0	0	0	0	0	0	379.105.107	379.105.107
Fluxo de caixa													
Fluxo de caixa acumulado			25.812.759	26.252.192	26.517.921	27.920.181	27.987.926	21.757.373	25.758.374	28.305.337	28.541.356	408.219.633	647.073.051
			25.812.759	52.064.951	78.582.871	106.508.052	134.490.978	156.248.351	182.006.725	210.312.062	238.853.419	647.073.051	

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 – 10% a + 10%;

Análise de sensibilidade

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

Valor de locação - Consolidado										
Taxa de desconto		21,66	23,02	24,37	25,73	27,08	28,43	29,79	31,14	32,50
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
	6,50%	-1,50%	333.448.556	349.924.879	366.401.201	382.877.524	399.353.847	415.830.170	432.306.493	448.782.816
	7,00%	-1,00%	322.474.621	338.339.380	354.204.138	370.068.897	385.933.655	401.798.414	417.663.173	433.527.931
	7,50%	-0,50%	311.992.307	327.273.779	342.555.250	357.836.722	373.118.193	388.399.665	403.681.136	418.962.608
	8,00%	0,00%	301.976.369	316.701.355	331.426.341	346.151.327	360.876.312	375.601.298	390.326.284	405.051.270
	8,50%	0,50%	292.402.991	306.596.901	320.790.811	334.984.721	349.178.632	363.372.542	377.566.452	391.760.362
	9,00%	1,00%	283.249.701	296.936.633	310.623.565	324.310.497	337.997.428	351.684.360	365.371.292	379.058.224
	9,50%	1,50%	274.495.285	287.698.098	300.900.912	314.103.725	327.306.538	340.509.352	353.712.165	366.914.978

Valor de locação Unitário Consolidado										
Taxa de desconto		21,66	23,02	24,37	25,73	27,08	28,43	29,79	31,14	32,50
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
	6,50%	-1,50%	3.953	4.148	4.344	4.539	4.734	4.930	5.125	5.320
	7,00%	-1,00%	3.823	4.011	4.199	4.387	4.575	4.763	4.951	5.139
	7,50%	-0,50%	3.699	3.880	4.061	4.242	4.423	4.604	4.785	4.967
	8,00%	0,00%	3.580	3.754	3.929	4.103	4.278	4.453	4.627	4.802
	8,50%	0,50%	3.466	3.635	3.803	3.971	4.139	4.308	4.476	4.644
	9,00%	1,00%	3.358	3.520	3.682	3.845	4.007	4.169	4.331	4.494
	9,50%	1,50%	3.254	3.411	3.567	3.724	3.880	4.037	4.193	4.350

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

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

VALOR JUSTO DE VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 360.880.000,00	Trezentos E Sessenta Milhões Oitocentos E Oitenta Mil Reais
---------------------------------	-----------------------	---------------------------	--

Binswanger Brazil
CREA: 494866

DocuSigned by:

0F430D29C3BE4D9
Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA: 506.893.304-8

DocuSigned by:

0F430D29C3BE4D9
Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

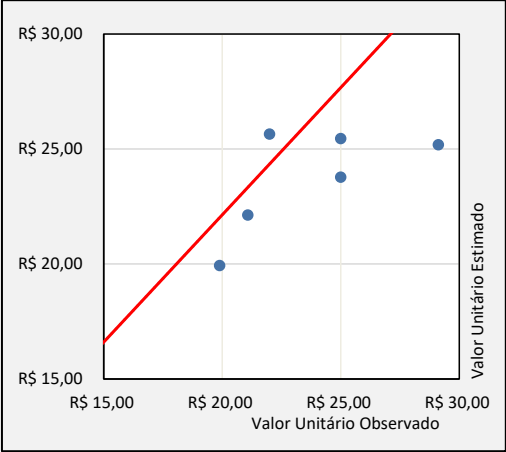
Item	Endereço	Empreendimento	Áreas		Construções			Contato
			Área construída (m²)	Idade	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	
Aval.	Av. Alberto Soares Sampaio, 1764	GLP Mauá	84.355,42 m²	0 anos	80 anos	a - novo	galpão superior	-
1	Avenida Casa Grande, 850 - Unidade G.1 - M5	Centro Empresarial Acta Casa Grande	905,00 m²	10 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (-)	SiiLA
2	Estrada Sedae Takagi, 1500 - Unidade G1	GLP de São Bernardo do Campo II	29.540,00 m²	20 anos	80 anos	c - regular	galpão superior	SiiLA
3	Avenida Fagundes de Oliveira, 538 - Unidade G-A - M19, M20	Mbigucci Business Park	2.050,80 m²	10 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (+)	SiiLA
4	Avenida Fagundes de Oliveira, 538 - Unidade G-A - M11, M12, M13	Mbigucci Business Park	3.076,20 m²	10 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (+)	SiiLA
5	Rodovia Índio Tibiriça, 6000 - Unidade G.B e G.C	One Park Condomínio Empresarial	24.096,40 m²	20 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	SiiLA
6	Rua Makita Brasil, 2290 - 100%	GLP São Bernardo do Campo	10.754,00 m²	10 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (+)	SiiLA

Cálculo

Item	Área construída (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)			
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Padrão	Depreciação	Fator final	Unitário Homogeneizado
Aval.	-	-	-	-	OK	OK		
1	905,00 m²	R\$ 18.000,45	1,00	R\$ 19,89/m²	1,295	1,065	1,360	R\$ 27,04/m²
2	29.540,00 m²	R\$ 738.500,00	1,00	R\$ 25,00/m²	1,000	1,132	1,132	R\$ 28,31/m²
3	2.050,80 m²	R\$ 51.270,00	1,00	R\$ 25,00/m²	1,000	1,065	1,065	R\$ 26,63/m²
4	3.076,20 m²	R\$ 67.676,40	1,00	R\$ 22,00/m²	1,000	1,065	1,065	R\$ 23,44/m²
5	24.096,40 m²	R\$ 507.952,11	1,00	R\$ 21,08/m²	1,103	1,132	1,235	R\$ 26,04/m²
6	10.754,00 m²	R\$ 313.156,48	1,00	R\$ 29,12/m²	1,000	1,065	1,065	R\$ 31,02/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	6	Área construída (m²)	84.355,42 m²
Graus de liberdade:	5	Idade:	0 anos
tc (tabelado):	1,476	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 3,03/m²	Padrão:	galpão superior
		Conservação:	a - novo
Limite inferior:	R\$ 25,56/m²		
Média:	R\$ 27,08/m²		
Limite superior:	R\$ 28,59/m²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 23,44/m²	Limite inferior (-30%):	R\$ 18,96/m²
Valor máximo:	R\$ 31,02/m²	Média:	R\$ 27,08/m²
		Limite superior (+30%):	R\$ 35,20/m²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 23,02/m²	R\$ 23,02/m²	
Média:	R\$ 27,08/m²	R\$ 27,08/m²	
Limite superior:	R\$ 31,14/m²	R\$ 31,14/m²	



Especificação da Avaliação

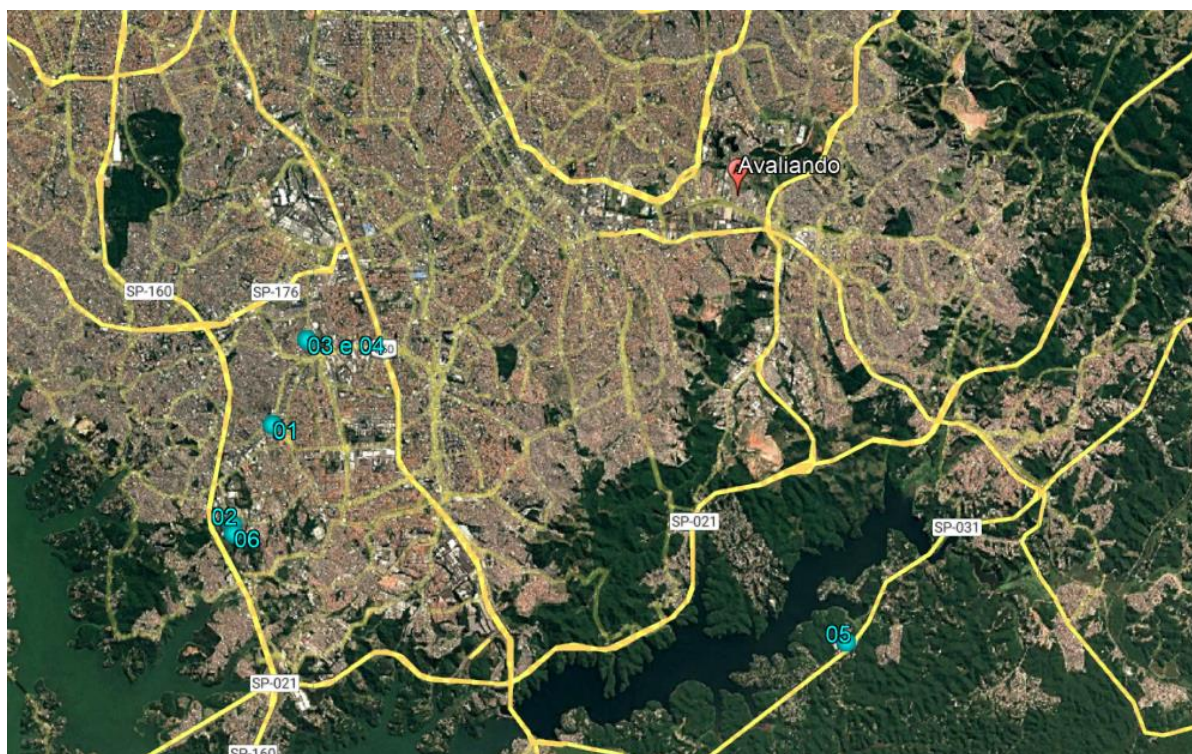
ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

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



Elementos 3 e 4



Elemento 5



Elemento 6



ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Gaião B - Módulo 4																		
Período		Receita										Despesas						
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas
dez-21	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jan-22	1	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
fev-22	2	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
mar-22	3	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
abr-22	4	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
mai-22	5	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
jun-22	6	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
jul-22	7	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
ago-22	8	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
set-22	9	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
out-22	10	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
nov-22	11	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
dez-22	12	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
jan-23	13	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
fev-23	14	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
mar-23	15	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
abr-23	16	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
mai-23	17	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
jun-23	18	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
jul-23	19	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
ago-23	20	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
set-23	21	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
out-23	22	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
nov-23	23	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
dez-23	24	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
jan-24	25	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
fev-24	26	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
mar-24	27	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
abr-24	28	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
mai-24	29	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
jun-24	30	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
jul-24	31	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
ago-24	32	100%	24,00	1,00	24,00	87,083	0	0	0	87,083	0	0	0	0	0	0	-435	86,647
set-24	33	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
out-24	34	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
nov-24	35	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
dez-24	36	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
jan-25	37	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
fev-25	38	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
mar-25	39	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
abr-25	40	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
mai-25	41	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
jun-25	42	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
jul-25	43	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
ago-25	44	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
set-25	45	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
out-25	46	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
nov-25	47	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
dez-25	48	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
jan-26	49	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
fev-26	50	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
mar-26	51	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
abr-26	52	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
mai-26	53	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
jun-26	54	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
jul-26	55	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
ago-26	56	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
set-26	57	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
out-26	58	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
nov-26	59	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	0	-501	99,732
dez-26	60	100%	28,18	1,04	28,18	102,248	0	0	0	102,248	0	0	0	0	0	-1,534	-511	100,203
jan-27	61	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	-1,534	-511	100,203
fev-27	62	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	-1,534	-511	100,203
mar-27	63	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	-1,534	-511	100,203
abr-27	64	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	-1,534	-511	100,203
mai-27	65	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	-1,534	-511	100,203
jun-27	66	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	-1,534	-511	100,203
jul-27	67	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	-1,534	-511	100,203
ago-27	68	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	-1,534	-511	100,203
set-27	69	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	-1,534	-511	100,203
out-27	70	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	-1,534	-511	100,203
nov-27	71	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	-1,534	-511	100,203
dez-27	72	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	-1,534	-511	100,203
jan-28	73	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	-1,534	-511	100,203
fev-28	74	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	-1,534	-511	100,203
mar-28	75	100%	27,62	1,02	27,62	100,233	0	0	0	100,233	0	0	0	0	0	-1,534	-511	



Galpão A - Módulos 1 e 2																			
Período			Receita							Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt base	Fator de crescimento	Valor unt corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
dez-21	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jan-22	1	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	-324.401	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
fev-22	2	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	-324.401	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mar-22	3	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	-54.337	0	0	270.064	0	0	0	0	0	0	-1.350	-1.350	268.714
abr-22	4	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	-54.337	0	0	270.064	0	0	0	0	0	0	-1.350	-1.350	268.714
mai-22	5	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	-54.337	0	0	270.064	0	0	0	0	0	0	-1.350	-1.350	268.714
jun-22	6	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	-54.337	0	0	270.064	0	0	0	0	0	0	-1.350	-1.350	268.714
jul-22	7	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	-54.337	0	0	270.064	0	0	0	0	0	0	-1.350	-1.350	268.714
ago-22	8	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	-54.337	0	0	270.064	0	0	0	0	0	0	-1.350	-1.350	268.714
set-22	9	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	-54.337	0	0	270.064	0	0	0	0	0	0	-1.350	-1.350	268.714
out-22	10	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	-54.337	0	0	270.064	0	0	0	0	0	0	-1.350	-1.350	268.714
nov-22	11	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	-54.337	0	0	270.064	0	0	0	0	0	0	-1.350	-1.350	268.714
dez-22	12	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
jan-23	13	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
fev-23	14	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
mar-23	15	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
abr-23	16	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
mai-23	17	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
jun-23	18	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
jul-23	19	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
ago-23	20	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
set-23	21	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
out-23	22	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
nov-23	23	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
dez-23	24	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
jan-24	25	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
fev-24	26	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
mar-24	27	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
abr-24	28	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
mai-24	29	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
jun-24	30	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
jul-24	31	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
ago-24	32	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
set-24	33	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
out-24	34	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
nov-24	35	100%	24,00	1,00	24,00	324.401	0	0	0	324.401	0	0	0	0	0	0	-1.622	-1.622	322.779
dez-24	36	100%	27,62	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
jan-25	37	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
fev-25	38	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
mar-25	39	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
abr-25	40	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
mai-25	41	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
jun-25	42	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
jul-25	43	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
ago-25	44	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
set-25	45	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
out-25	46	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
nov-25	47	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
dez-25	48	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
jan-26	49	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
fev-26	50	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
mar-26	51	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
abr-26	52	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
mai-26	53	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
jun-26	54	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
jul-26	55	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
ago-26	56	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
set-26	57	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
out-26	58	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
nov-26	59	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	0	-1.867	-1.867	371.523
dez-26	60	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	-5.601	-1.867	-7.468	365.922
jan-27	61	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	-5.601	-1.867	-7.468	365.922
fev-27	62	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	-5.601	-1.867	-7.468	365.922
mar-27	63	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	-5.601	-1.867	-7.468	365.922
abr-27	64	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	-5.601	-1.867	-7.468	365.922
mai-27	65	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	-5.601	-1.867	-7.468	365.922
jun-27	66	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	-5.601	-1.867	-7.468	365.922
jul-27	67	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	-5.601	-1.867	-7.468	365.922
ago-27	68	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	-5.601	-1.867	-7.468	365.922
set-27	69	100%	27,68	1,02	27,62	373.390	0	0	0	373.390	0	0	0	0	0	-5.601	-1.867	-7.468	365.92



Galpão B - Módulo 3																			
Receita										Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
dez-21	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jan-22	1	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
fev-22	2	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
mar-22	3	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
abr-22	4	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
mai-22	5	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
jun-22	6	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
jul-22	7	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
ago-22	8	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
set-22	9	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
out-22	10	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
nov-22	11	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
dez-22	12	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
jan-23	13	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
fev-23	14	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
mar-23	15	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
abr-23	16	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
mai-23	17	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
jun-23	18	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
jul-23	19	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
ago-23	20	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
set-23	21	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
out-23	22	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
nov-23	23	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
dez-23	24	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
jan-24	25	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
fev-24	26	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
mar-24	27	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
abr-24	28	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
mai-24	29	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
jun-24	30	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
jul-24	31	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
ago-24	32	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
set-24	33	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
out-24	34	100%	26,00	1,00	26,00	94.339	0	0	0	94.339	0	0	0	0	0	0	-472	-472	93.868
nov-24	35	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
dez-24	36	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
jan-25	37	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
fev-25	38	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
mar-25	39	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
abr-25	40	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
mai-25	41	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
jun-25	42	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
jul-25	43	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
ago-25	44	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
set-25	45	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
out-25	46	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
nov-25	47	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
dez-25	48	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
jan-26	49	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
fev-26	50	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
mar-26	51	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
abr-26	52	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
mai-26	53	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
jun-26	54	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
jul-26	55	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
ago-26	56	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
set-26	57	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
out-26	58	100%	27,08	1,02	27,62	100.233	0	0	0	100.233	0	0	0	0	0	0	-501	-501	99.732
nov-26	59	100%	27,08	1,04	28,18	102.248	0	0	0	102.248	0	0	0	0	0	-1.534	-511	-2.045	100.203
dez-26	60	100%	27,08	1,04	28,18	102.248	0	0	0	102.248	0	0	0	0	0	-1.534	-511	-2.045	100.203
jan-27	61	100%	27,08	1,04	28,18	102.248	0	0	0	102.248	0	0	0	0	0	-1.534	-511	-2.045	100.203
fev-27	62	100%	27,08	1,04	28,18	102.248	0	0	0	102.248	0	0	0	0	0	-1.534	-511	-2.045	100.203
mar-27	63	100%	27,08	1,04	28,18	102.248	0	0	0	102.248	0	0	0	0	0	-1.534	-511	-2.045	100.203
abr-27	64	100%	27,08	1,04	28,18	102.248	0	0	0	102.248	0	0	0	0	0	-1.534	-511	-2.045	100.203
mai-27	65	100%	27,08	1,04	28,18	102.248	0	0	0	102.248	0	0	0	0	0	-1.534	-511		



Galpão B - Módulo B1																			
Receita										Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
dez-21	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jan-22	1	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	-129.936	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
fev-22	2	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	-129.936	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mar-22	3	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	-129.936	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
abr-22	4	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	-21.764	0	0	108.172	0	0	0	0	0	0	-541	-541	107.631
mai-22	5	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	-21.764	0	0	108.172	0	0	0	0	0	0	-541	-541	107.631
jun-22	6	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	-21.764	0	0	108.172	0	0	0	0	0	0	-541	-541	107.631
jul-22	7	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	-21.764	0	0	108.172	0	0	0	0	0	0	-541	-541	107.631
ago-22	8	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	-21.764	0	0	108.172	0	0	0	0	0	0	-541	-541	107.631
set-22	9	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	-21.764	0	0	108.172	0	0	0	0	0	0	-541	-541	107.631
out-22	10	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	-21.764	0	0	108.172	0	0	0	0	0	0	-541	-541	107.631
nov-22	11	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	-21.764	0	0	108.172	0	0	0	0	0	0	-541	-541	107.631
dez-22	12	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	-21.764	0	0	108.172	0	0	0	0	0	0	-541	-541	107.631
jan-23	13	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
fev-23	14	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
mar-23	15	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
abr-23	16	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
mai-23	17	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
jun-23	18	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
jul-23	19	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
ago-23	20	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
set-23	21	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
out-23	22	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
nov-23	23	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
dez-23	24	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
jan-24	25	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
fev-24	26	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
mar-24	27	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
abr-24	28	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
mai-24	29	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
jun-24	30	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
jul-24	31	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
ago-24	32	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
set-24	33	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
out-24	34	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
nov-24	35	100%	24,00	1,00	24,00	129.936	0	0	0	129.936	0	0	0	0	0	0	-650	-650	129.286
dez-24	36	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
jan-25	37	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
fev-25	38	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
mar-25	39	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
abr-25	40	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
mai-25	41	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
jun-25	42	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
jul-25	43	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
ago-25	44	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
set-25	45	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
out-25	46	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
nov-25	47	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
dez-25	48	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
jan-26	49	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
fev-26	50	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
mar-26	51	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
abr-26	52	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
mai-26	53	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
jun-26	54	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
jul-26	55	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
ago-26	56	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
set-26	57	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
out-26	58	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
nov-26	59	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	0	-748	-748	148.810
dez-26	60	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	-2.243	-748	-2.991	146.567
jan-27	61	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	-2.243	-748	-2.991	146.567
fev-27	62	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	-2.243	-748	-2.991	146.567
mar-27	63	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	-2.243	-748	-2.991	146.567
abr-27	64	100%	27,08	1,02	27,62	149.558	0	0	0	149.558	0	0	0	0	0	-2.243	-748	-2.991	146.567
mai-27																			



										Vagos										Despesas									
										Receita																			
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condominio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional										
dez-21	0	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
jan-22	1	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-216.384	-28.072	0	0	0	-244.456	-244.456										
fev-22	2	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-216.384	-28.072	0	0	0	-244.456	-244.456										
mar-22	3	17%	27,08	1,00	27,08	262.531	0	-262.531	0	0	0	0	-180.320	-23.393	0	0	0	-203.713	-203.713										
abr-22	4	17%	27,08	1,00	27,08	262.531	0	-262.531	0	0	0	0	-180.320	-23.393	0	0	0	-203.713	-203.713										
mai-22	5	33%	27,08	1,00	27,08	525.062	0	-262.531	262.531	-262.531	-262.531	0	-144.256	-18.715	0	0	0	-425.502	-162.971										
jun-22	6	33%	27,08	1,00	27,08	525.062	0	-262.531	262.531	-262.531	0	0	-144.256	-18.715	0	0	-1.313	-164.283	98.267										
jul-22	7	50%	27,08	1,00	27,08	787.592	0	-262.531	525.062	-262.531	0	0	-108.192	-14.036	0	0	-1.313	-386.072	138.890										
ago-22	8	50%	27,08	1,00	27,08	787.592	0	-262.531	525.062	-262.531	0	0	-108.192	-14.036	0	0	-2.625	-124.853	400.208										
set-22	9	67%	27,08	1,00	27,08	1.050.123	0	-262.531	787.592	-262.531	0	0	-72.128	-9.357	0	0	-2.625	-346.642	440.951										
out-22	10	67%	27,08	1,00	27,08	1.050.123	0	-262.531	787.592	-262.531	0	0	-72.128	-9.357	0	0	-1.938	-45.423	702.169										
nov-22	11	83%	27,08	1,00	27,08	1.312.654	0	-262.531	1.050.123	-262.531	0	0	-36.064	-4.679	0	0	-3.938	-307.211	742.912										
dez-22	12	83%	27,08	1,00	27,08	1.312.654	0	-262.531	1.050.123	-262.531	0	0	-36.064	-4.679	0	0	-5.251	-45.993	1.004.130										
jan-23	13	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	-262.531	1.312.654	-262.531	0	0	0	0	0	0	-5.251	-267.781	1.044.873										
fev-23	14	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	-262.531	1.312.654	-262.531	0	0	0	0	0	0	-6.563	-269.094	1.306.091										
mar-23	15	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	-262.531	0	0	0	0	0	0	-6.563	-269.094	1.306.091										
abr-23	16	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
mai-23	17	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
jun-23	18	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
jul-23	19	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
ago-23	20	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
set-23	21	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
out-23	22	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
nov-23	23	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
dez-23	24	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
jan-24	25	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
fev-24	26	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
mar-24	27	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
abr-24	28	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
mai-24	29	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
jun-24	30	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
jul-24	31	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
ago-24	32	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
set-24	33	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
out-24	34	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
nov-24	35	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
dez-24	36	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
jan-25	37	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
fev-25	38	100%	27,08	1,00	27,08	1.575.185	0	0	1.575.185	0	0	0	0	0	0	0	-7.876	-7.876	1.567.309										
mar-25	39	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
abr-25	40	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
mai-25	41	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
jun-25	42	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
jul-25	43	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
ago-25	44	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
set-25	45	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
out-25	46	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
nov-25	47	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
dez-25	48	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
jan-26	49	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
fev-26	50	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
mar-26	51	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
abr-26	52	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
mai-26	53	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
jun-26	54	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
jul-26	55	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
ago-26	56	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
set-26	57	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
out-26	58	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
nov-26	59	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	0	-1.115	-1.115	1.634.800										
dez-26	60	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915	0	0	1.622.915	0	0	0	0	0	0	-24.344	-1.115	-32.458	1.590.456										
jan-27	61	100%	27,08	1,03	27,90	1.622.915																							

RMG				
Período		Receita		
Ano	Mês	Receita de Locação Corrigida	Total de receitas	Total Operacional
dez-21	0	0	0	0
jan-22	1	2.215.004	2.215.004	2.215.004
fev-22	2	2.215.004	2.215.004	2.215.004
mar-22	3	1.905.548	1.905.548	1.905.548
abr-22	4	1.797.917	1.797.917	1.797.917
mai-22	5	1.757.175	1.757.175	1.757.175
jun-22	6	1.495.957	1.495.957	1.495.957
jul-22	7	1.455.214	1.455.214	1.455.214
ago-22	8	1.193.996	1.193.996	1.193.996
set-22	9	1.153.253	1.153.253	1.153.253
out-22	10	892.035	892.035	892.035
nov-22	11	851.292	851.292	851.292
dez-22	12	536.009	536.009	536.009
jan-23	13	473.610	473.610	473.610
fev-23	14	212.392	212.392	212.392
mar-23	15	212.392	212.392	212.392

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor					
		Grau III		Grau II		Grau I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3 ✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1 ✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura	1 ✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada		Arbitrada	1 ✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico	1 ✓
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3 ✓	Simplificada		Rendas Líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1	1 ✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável		Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado	
Pontuação							11

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau I

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	Para identificação de valor		
	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

ANEXO C – 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 D – 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.