

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

BTS MERCADO LIVRE

Rua da Harmonia – Parque Industrial de Betim

Betim, MG

P.VAL.RJK.278/22

A/C Sr. Augusto Martins

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



CBRE





RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

Betim, MG – Brasil

BTS Mercado Livre

Data do relatório:

04 de maio de 2022.

Preparado para:

CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Representado por:

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO
CORRETORA DE VALORES S.A.

ÍNDICE

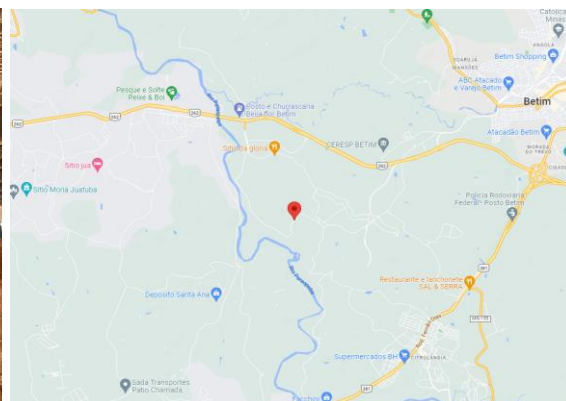
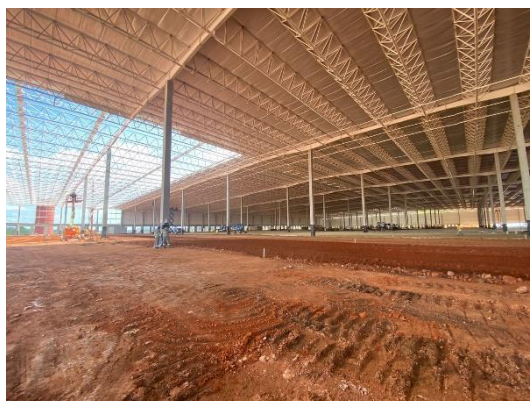
SUMÁRIO DE VALORAÇÃO	4
RELATÓRIO DE VALORAÇÃO	14
1. ANÁLISE DO IMÓVEL	15
1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	16
1.2 PLANEJAMENTO URBANO	21
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS	22
1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE	24
2. CONDIÇÕES DE MERCADO	25
2.1 ECONOMIA LOCAL	26
2.2 O MERCADO INDUSTRIAL E LOGÍSTICO	27
2.3 MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	32
3. ANÁLISE DE VALOR	39
3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR	40
3.2 VALORAÇÃO	45

APÊNDICES

A. FOTOGRAFIAS	47
B. EVIDÊNCIAS DE MERCADO	51
C. FLUXO DE CAIXA PROJETADO	53

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO



Data do Relatório	04 de maio de 2022;
Avaliadora	CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA. A CBRE estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ter constituído uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. Hoje, a CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba. O Departamento de Valoração e Aconselhamento Geral tem participado de diversas avaliações e reavaliações periódicas de FII, FIP e fundos de private equity, mantendo-se sempre atualizada e da possibilidade de futuros negócios. Como referência, mais de 4 milhões de metros quadrados locáveis em imóveis industriais e logísticos foram avaliados pela CBRE no Brasil em 2021.
Destinatário	CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, CNPJ: 11.728.688/0001; Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., CNPJ: 61.809.182/0001-30;
Objetivo	Determinar o valor de mercado;
Finalidade	Aquisição via FII;
Instrução	Conforme proposta P.VAL.RJK.278/22 de 31/03/2022;
Objeto	BTS Mercado Livre;
Tipologia	Terreno/Logístico;
Localização	Rua da Harmonia – Parque Industrial Betim - Betim, MG

Áreas	Terreno: 234.471,27 m ² ; Total Locável: 95.730,00 m ² ;
Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado;
Condições de Valoração	Considerando o imóvel como se pronto estivesse na data de valoração;
Data de Valoração Anterior	Não realizamos avaliação anterior deste imóvel para este destinatário;
Data de Valoração	1º de abril de 2022;
Opinião de Valor	<u>Valor de Mercado para 100,00% do Imóvel</u> R\$ 244.010.000,00 (DUZENTOS E QUARENTA E QUATRO MILHÕES E DEZ MIL REAIS)

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como:

“A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.”

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o “RELATÓRIO”) foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (“CBRE”) exclusivamente para CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“CLIENTE”), de acordo com os termos da Proposta P.VAL.RJK.278/22 de 31/03/2022, celebrada entre a CBRE e o CLIENTE (“PROPOSTA”). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizados pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO (“PARTE AUTORIZADA” ou “PARTES AUTORIZADAS”), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

Condições Gerais

Certificamos que, de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas e gerenciamento do imóvel avaliado, ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas do imóvel e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados;
2. Este relatório não faz qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação do imóvel avaliado;
3. Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho;
4. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação do imóvel. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação;
5. Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel sejam em termos de principal ou dos juros relativos aos mesmos;
6. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
7. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
8. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes da propriedade em que cada avaliação se baseia são os estabelecidos no presente relatório;
9. Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação foram (i) passadas para nós pelo proprietário do imóvel, pelo gestor do FII; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial investidor a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados;

10. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
11. Todas as medidas, áreas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas;
12. Na falta de qualquer informação em contrário, a CBRE assumiu que:
 - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
 - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção do imóvel;
 - (c) Os imóveis possuem título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - (d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - (e) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - (f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
13. A vistoria ao imóvel foi realizada em abril de 2022;
14. A elaboração do laudo de avaliação não configura uma recomendação de compra ou venda do imóvel avaliado, seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda do imóvel e sobre o valor a ser transacionado é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo;
15. A elaboração do laudo de avaliação não deve ser considerada como uma recomendação de investimento no FII sendo formatado.
16. Ao realizar o laudo de avaliação, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com o FII (Estruturador do FII, Coordenadores, Construtora, Administrador do FII, Administrador do Empreendimento, Auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme a projeção do fluxo de caixa do imóvel e/ou projeção do FII por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da estruturação do FII ou da entrega dos imóveis avaliados e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste laudo;
17. Recomendamos ao estruturador do FII que tome todas as medidas necessárias para mitigar os riscos imobiliários envolvidos na transação de compra e venda dos imóveis, inclusive prevendo mecanismos de defesa para o FII e seus cotistas.

Pressupostos Gerais

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no laudo de avaliação, as seguintes premissas devem ser consideradas:

1. No melhor conhecimento da CBRE, todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração de ambos os documentos apresentados;
2. As projeções, estimativas e declarações futuras constantes do laudo de avaliação têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do FII e dos empreendimentos em que investir. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos;
3. "As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do FII e seus empreendimentos podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, aos fatores de risco descritos no prospecto ou no regulamento do FII. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento;
4. O conteúdo do laudo de avaliação não constitui qualquer tipo de opinião ou recomendação de investimento ou transação. O Gestor do FII, bem como os demais responsáveis, não está vinculado às conclusões da CBRE para tomar suas decisões com relação ao FII;
5. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do laudo de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com os imóveis avaliados, e (ii) pelo retorno do investimento em cotas do FII.
6. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no laudo de avaliação, efetuada pelo FII, representado por seu administrador e/ou gestor, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição do FII, pelo Coordenador Líder e pelos potenciais investidores;

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Autorização de Uso do Relatório

Apenas os listados abaixo podem fazer uso e se basear neste relatório exclusivamente para a finalidade neste estipulada e nenhuma responsabilidade será aceita para com qualquer outra parte pelo todo ou parte do conteúdo do relatório:

- (i) Destinatário listado nesse relatório;
- (ii) Outras partes que tenham previamente recebido consentimento escrito da CBRE para tal no formato de uma carta de autorização;

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Análises do Mercado

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório.

Elaboração do Relatório

Este relatório foi elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Entretanto, a CBRE não se responsabiliza pela publicação accidental de informações incorretas. Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimentos.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular, declaração, prospecto e ofertas públicas de FII, nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

A publicação de parte deste relatório ou referência a ele não será permitida a menos que contenha referência suficiente às premissas especiais utilizadas e mencionadas neste relatório.

Fica o cliente (CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII) desde já autorizado a publicar este relatório na íntegra e disponibilizá-lo à CVM¹ para atender aos requisitos da instrução CVM 472/08.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV

CREA N.º 172.783/D

Diretor

Para e em nome de

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com

Responsável pelo Trabalho:

Victor Mandarano Ferreira

Engenheiro Civil

Consultor

T: + 55 11 2110 9188

E: victor.ferreira@cbre.com

¹ Comissão de Valores Mobiliários.

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

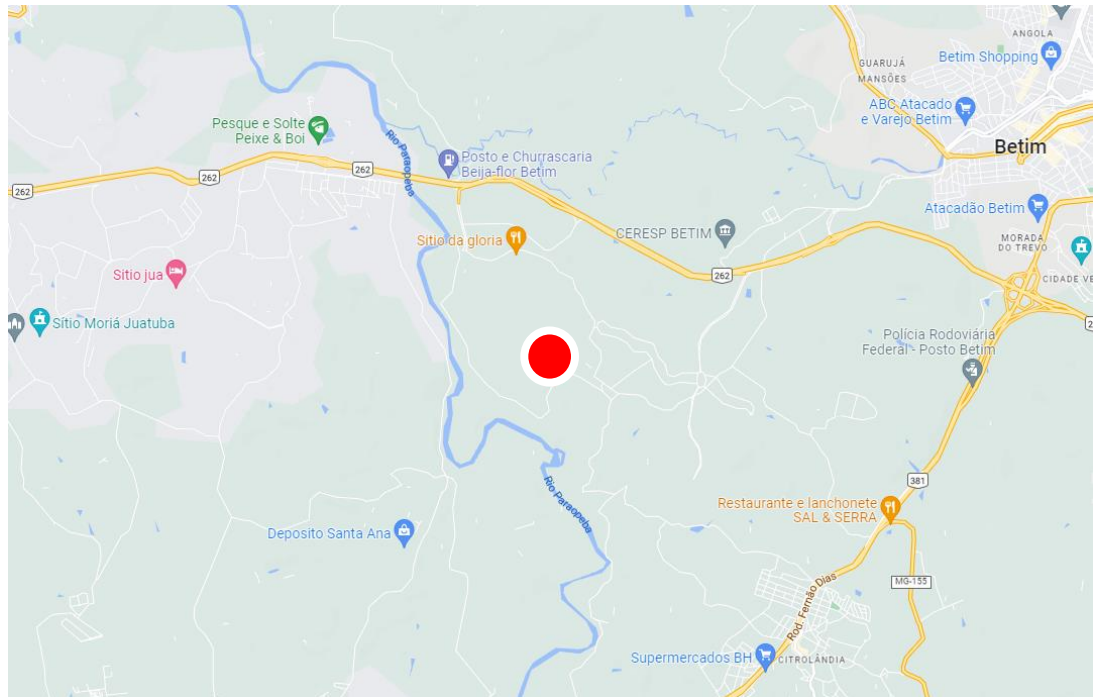
1

ANÁLISE DO IMÓVEL

1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

1.1.1 Localização e Situação

O imóvel está localizado na Rua da Harmonia, s/n – Parque Industrial de Betim, no município de Betim, estado de Minas Gerais.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



FOTO DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Como referência, o imóvel está a:

- 4,8 km da Rodovia BR-262;
- 8 km da Rodovia Fernão Dias;
- 9 km do centro de Betim;
- 22 km da FIAT;
- 22 km da Rodovia Juscelino Kubitschek;
- 47 km do centro de Belo Horizonte, MG;
- 80 km do Aeroporto Internacional de Confins – Tancredo Neves;
- 470 km do Rio de Janeiro, RJ;
- 560 km de São Paulo.

1.1.2 Ocupação Circunvizinha

O imóvel está localizado na região metropolitana de Belo Horizonte. A região possui ocupação predominantemente industrial e logística, principalmente ao longo das vias BR-381 (BH/São Paulo) e BR-262 (Anel Viário da RMBH), e das Avenidas Adutora Várzea das Flores (Via Expressa de Betim) e Juiz Marco Túlio Isaac. O núcleo industrial com porto seco e o Parque Industrial Paulo Camilo estão a cerca de 20 km do imóvel em estudo.

O imóvel está inserido na região do Parque Industrial de Betim (PIB), maior parque industrial da cidade com 6 milhões de metros quadrados em território. Observa-se a presença da Log CP com 2,9 milhões de m² na região em fase de desenvolvimento, no qual também inclui projetos residenciais, parque ecológico, boulevard e um centro cultural a serem incorporados em seu entorno.

Atualmente, o entorno imediato do imóvel apresenta-se pouco adensado, com imóveis industriais e centros de distribuição de porte diversificado, com destaque para as operações Toshiba, Atacadão, Copart e Gestamp, além da ETE-Copasa e do Parque de Exposições.

1.1.3 Melhoramentos Urbanos

O local é servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de comunicações, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

O acesso ao imóvel é feito através da Rua Harmonia, a qual não possui pavimentação asfáltica e encerra uma largura aproximada de 10 metros.

1.1.4 Comunicações

Quanto à malha de transportes, a via de acesso ao imóvel conecta-se à Rodovia Presidente Costa e Silva (BR-262), a qual faz a ligação e permite fácil acesso as demais rodovias da região, com destaque para a Rodovia Fernão Dias, a cerca de 8 km do imóvel em estudo – permitindo o fácil acesso à Belo Horizonte e às demais cidades do interior do estado.

Quanto ao transporte urbano, a região é servida de linhas de ônibus, que ligam a região ao centro de Betim e demais bairros da cidade, com pontos localizados na BR-262.

Quanto ao transporte aéreo, o Aeroporto de Internacional de Confins – Tancredo Neves está localizado a menos de 80 quilômetros ao nordeste do imóvel, funcionando com voos domésticos e internacionais.

1.1.5 Descrição

Terreno

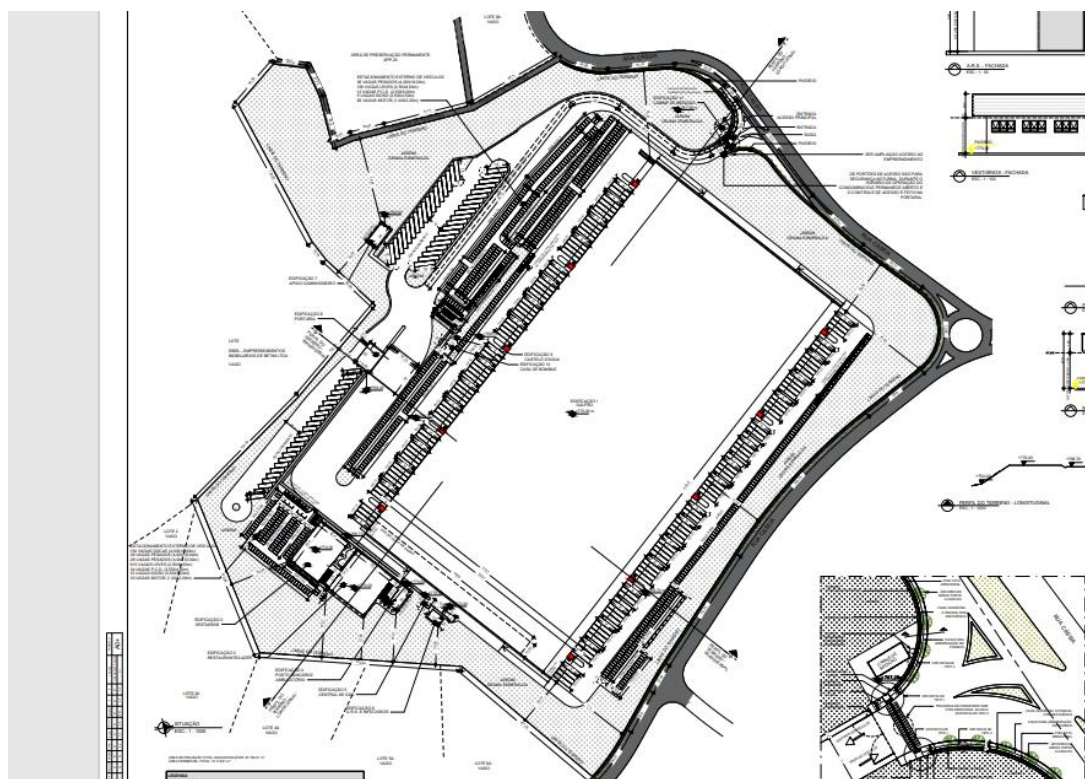
O terreno é formado por uma poligonal irregular, contando com platô com obras de terraplenagem já realizadas e superfície seca, que encerra uma área de terreno total de 234.471,27 m². Seu perímetro é estimado em 2.150 m.

Construções

Projeto de Imóvel Logístico Built to Suit (“BTS”)

De acordo com vistoria realizada, plantas e detalhes do projeto recebido, o imóvel encontra-se em obras para a construção de um futuro imóvel logístico na modalidade *Built-to-Suit*, e com construções sob medida para uma grande empresa do setor de e-commerce, com término de obras previsto para julho de 2022.

As imagens a seguir ilustram o projeto:



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO GERAL DO PROJETO



LATERAL DO GALPÃO – PROJETO EXISTENTE



MAQUETE DO PROJETO EXISTENTE – FOTOGRAFIAS TIRADAS EM VISTORIA AO IMÓVEL

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções futuras:

Composição Física e Uso Previsto

O imóvel será composto por um galpão logístico, portaria, prédio de apoio funcional, área administrativa e utilidades, além de pátios de circulação e manobra de caminhões, vestiários, restaurante, estacionamento de veículos leves e carretas.

A área de galpão possui configuração retangular, com pé direito livre de 12 metros e piso de alta resistência nivelado a laser, com *cross-docking* e aproximadamente 170 docas.

Entre as características construtivas do galpão, destacamos a superestrutura em concreto pré-moldado, com fechamentos em placas de concreto e chapas metálicas e cobertura em telhas antitérmicas sobre estrutura metálica.

O galpão ainda contará com equipamentos e instalações sob medida ao inquilino, como *sprinklers*, geradores, mezaninos etc.

1.1.6 Quadro de Áreas

Conforme instruído, nós confiamos nas áreas fornecidas pela contratante e apresentadas no quadro a seguir:

Quadro de Áreas | Imóvel Logístico *Built to Suit* ("BTS")

Quadro de Áreas - Área a Construir (m²)	
1º Pavimento	82.397,67
Mezanino	2.281,12
Docas	4.868,40
Área Comum	6.182,81
Total	95.730,00

Fonte: Planta de projeto fornecida pelo cliente.

De acordo com as informações disponibilizadas na planta do projeto fornecida pelo cliente, o imóvel avaliando possuirá 95.730,00 m² em área total locável quando pronto estiver.

1.1.7 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum².

² A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

1.2 PLANEJAMENTO URBANO

1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

O uso e a ocupação do solo do Município de Betim são disciplinados pela Lei Complementar nº 9 de 09/09/2019 que estabelece os parâmetros básicos para o aproveitamento das áreas urbanas e suburbanas.

De acordo com a referida lei, o imóvel situado em Zona Urbana e na macrozona ZAE-I (Zona de Atividades Especiais I), com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação definidos na lei:

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo | ZAE-I

Lote Mínimo p/ Parcelamento:	Conforme Plano Diretor	
Afastamentos Mínimos:	Frente:	3,00 m
	Fundos:	De acordo com art. 20 da Lei
	Lateral:	De acordo com art. 20 da Lei
Coefficiente de Aproveitamento:	Básico:	n/i
	Máximo:	n/i
Taxa de Ocupação:	70%	
Taxa de Permeabilidade:	20% (p/ áreas superiores a 1.000 m²)	
Número máximo de pavimentos:	04 pavimentos	
Altura na divisa:	10,00 m	

Fonte: Prefeitura Municipal de Betim-MG.

Consideramos que as construções ali existentes e/ou em construção estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

1.3.1 Titulação

Recebemos cópias das certidões de matrículas do imóvel, todas registradas no Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim e de propriedade de BETIM I INCORPORAÇÃO SPE LTDA, emitidas em 15 de fevereiro de 2022.

As áreas e os números das matrículas estão demonstrados no quadro a seguir:

Matrícula	Área (m²)
170.185	14.342,33
170.188	14.137,18
170.197	21.205,63
170.187	11.499,69
170.199	14.703,97
170.201	13.524,63
170.206	11.867,39
170.204	13.756,90
170.207	22.139,08
170.203	17.324,49
170.184	16.259,70
170.179	10.768,87
170.202	13.348,94
170.200	19.696,37
170.186	11.689,81
170.182	11.847,95
170.181	10.616,76
170.180	10.958,50
170.178	11.204,97
170.177	25.931,65
170.205	11.360,48
170.183	17.163,08
170.198	17.489,52
Total	342.837,89

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópias das notificações de imposto predial e territorial urbano (IPTU) para o exercício de 2022, onde constam as informações a seguir:

IPTU - 2022	
Proprietário	Betim I Incorporação SPE LTDA
Compromissário	Betim I Incorporação SPE LTDA
Área Construída (m²)	-
Área de Terreno (m²)	307.495,09
Valor Venal (R\$)	12.200.314,84
Valor do Imposto (R\$):	112.343,76

Fonte: Prefeitura do Município de Betim, MG.

Portanto, as despesas operacionais com IPTU estão em torno de R\$ 0,12/m² de área de terreno por mês.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE

1.4.1 Ocupação

Recebemos cópia do contrato de locação e aditivos contratuais, o qual prevê a construção e posterior locação de um imóvel logístico em formato atípico (*built to suit*), sob medida para um único inquilino/ocupante.

As principais informações estão presentes no quadro a seguir:

As informações do(s) contrato(s) de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Para fins de valoração, consideramos o aluguel mensal de 1.500.000,00 (R\$ 15,67/m²) aplicável ao imóvel em estudo a data de valoração, conforme informado pelo CONTRATANTE e acordado entre as partes.

1.4.2 Habitabilidade

De acordo com vistoria realizada, o imóvel encontra-se em construção. Sendo assim, consideramos que o imóvel atenderá os requisitos da legislação local quanto à habitabilidade e uso. No caso de embargos, quaisquer que sejam em relação à habitabilidade e/ou uso, os valores expressos neste relatório deverão ser revistos.

2

CONDIÇÕES DE MERCADO

2.1 ECONOMIA LOCAL

O município de Betim está localizado na Região Metropolitana de Belo Horizonte no estado de Minas Gerais, juntamente com 16 municípios que compõem o colar metropolitano junto a Belo Horizonte, capital do estado.

Dista 26 km a oeste da capital do estado, na chamada Zona Metalúrgica da RMBH, e conta com uma população de 450 mil habitantes³ distribuídos em 344 km², sendo o 5º município mais populoso do estado.

Sua localização é estratégica principalmente do ponto de vista rodoviário, sendo o município abastecido pelas Rodovias MG-060, MG-050, BR-381, BR-040 e BR-262.

O Produto Interno Bruto (PIB) do município registrado em 2016 foi de R\$ 28 bilhões, terceiro maior do estado. Antiga rota dos bandeirantes, o município é um importante polo industrial do país. A região iniciou o seu processo de industrialização em meados da década de 1940, com as primeiras indústrias ligadas ao Parque Siderúrgico Nacional, com sequente desenvolvimento das indústrias de base na década de 50⁴.

Atualmente tem os setores automotivo e petroquímico como principais segmentos de atuação, com destaque para a primeira e maior operação da Fiat Chrysler Automóveis (FCA) no país, além de empresas dos setores de metalurgia, alumínio, mecânica, serviços e logísticas (centros de distribuição e armazenagem).



Foto: FCA/Divulgação— Fábrica da FCA, em Betim/MG

³ Fonte: IBGE, População Estimada em 2021.

⁴ http://www.betim.mg.gov.br/prefeitura_de_betim

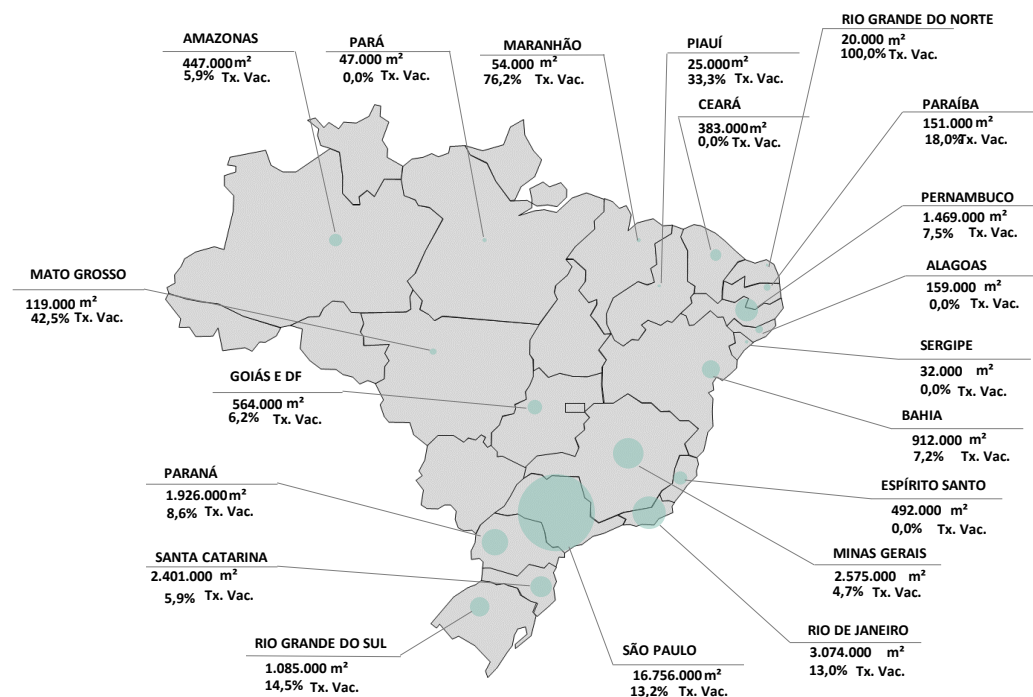
2.2 O MERCADO INDUSTRIAL E LOGÍSTICO

2.2.1 O Mercado de Industrial Parks – Brasil

O mercado nacional possui hoje mais de 31 milhões de m² de estoque de Industrial Parks prontos e entregues (com habite-se).

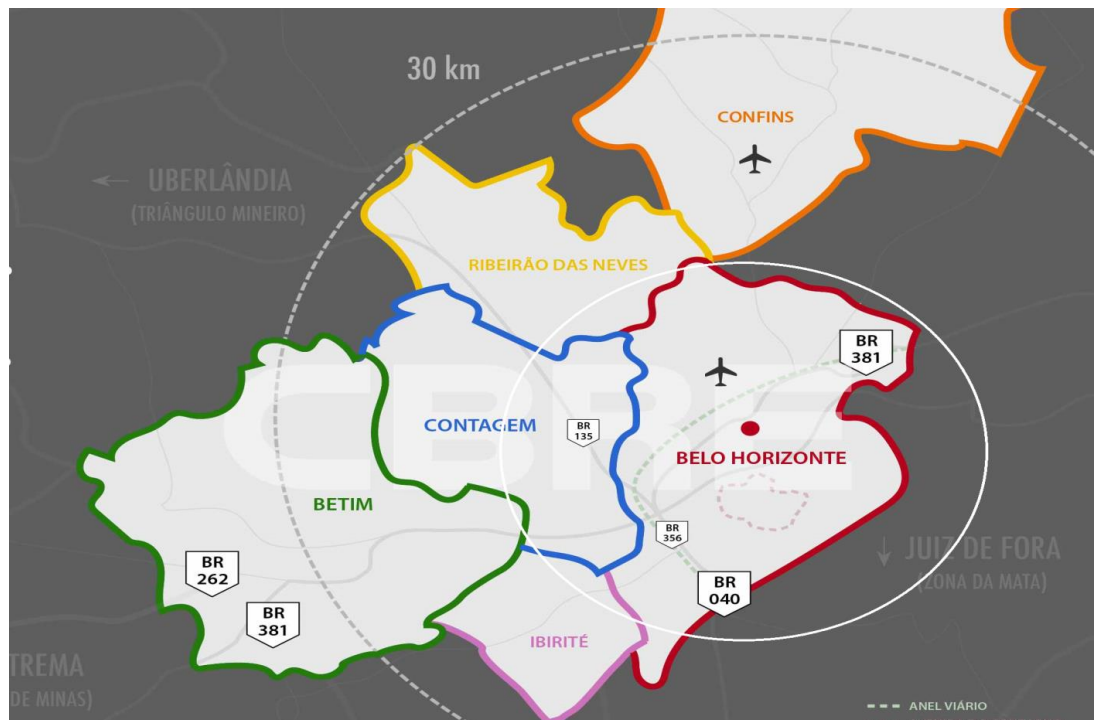
A maior concentração de estoque de Industrial Parks encontra-se em São Paulo, com cerca de 16 milhões de metros quadrados, e no Rio de Janeiro, com 3 milhões de metros quadrados. Além destes, pode-se destacar também os mercados do Paraná, Minas Gerais e da região Nordeste do país.

ESTOQUE TOTAL POR ESTADO – LOGISTIC PARKS



Ao analisar o mercado de Industrial Parks no Estado de Minas Gerais, há um estoque atual de pouco mais de 2,5 milhões de metros quadrados distribuídos em 70 industrial parks.

Os principais condomínios estão situados em 7 regiões, de acordo com o mapa e o gráfico apresentados a seguir, totalizando 2,47 milhões de metros quadrados.



a. Indicadores de Oferta e Demanda

Apresentamos a seguir os principais indicadores utilizados para análise do mercado de imóveis industriais e logísticos.

Estoque Total

O estoque total contabiliza a totalidade de espaços disponíveis, ocupados ou vagos, em determinada região.

Novo Estoque

Chamamos de novo estoque os novos empreendimentos entregues com habite-se em cada período, assim como os empreendimentos que passaram por retrofit (modernização e/ou atualização de especificações) e foram novamente disponibilizados para ocupação.

Oferta Disponível

A oferta disponível corresponde ao total de espaços disponíveis para locação na cidade, seja de edifícios novos ou usados, sendo resultado do novo estoque ainda não ocupado e da movimentação das empresas de um prédio para outro.

Absorção

A CBRE classifica a absorção do mercado em dois tipos: absorção bruta e absorção líquida. A absorção bruta reflete o total negociado no mercado. A absorção líquida é a diferença entre o total absorvido e o devolvido para o mercado em um mesmo período, refletindo o deslocamento das empresas quanto a expansões, devoluções e novas ocupações.

Taxa de Vacância

A taxa de vacância é a relação percentual entre a oferta disponível e o estoque total. Taxas de vacância elevadas tendem a ajustes nos preços praticados e, opostamente, taxas reduzidas pressionam a elevação dos preços pedidos pela escassez de produtos ofertados.

A seguir, uma breve análise do mercado analisado.

b. Mercado Geral | Minas Gerais

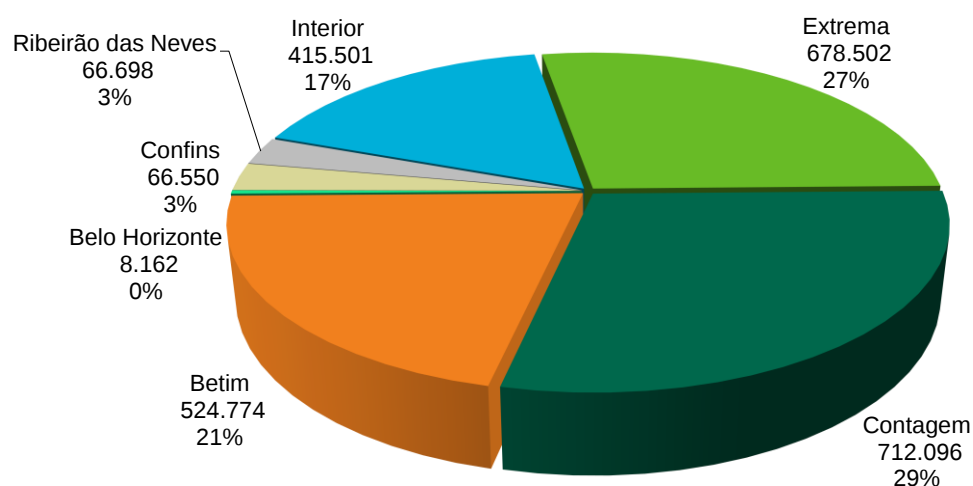
Segundo o último levantamento realizado pela CBRE, o mercado de *industrial parks* do estado de Minas Gerais é o quarto maior estoque do país e totaliza mais de 2,4 milhão de metros quadrados construídos, atualmente distribuídos em 70 condomínios logísticos.

Trata-se de um mercado relativamente novo quando comparado aos galpões isolados (*stand alone*) existentes, os quais totalizam mais de 6 milhões de metros quadrados no estado – com base no universo de cobertura da CBRE-Pesquisa.

A Região Metropolitana de Belo Horizonte – que abrange as cidades de Contagem, Betim, Confins, Ibirité e Ribeirão das Neves – concentra a maior parte estoque total, conforme apresentado no gráfico a seguir:

MINAS GERAIS – DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE

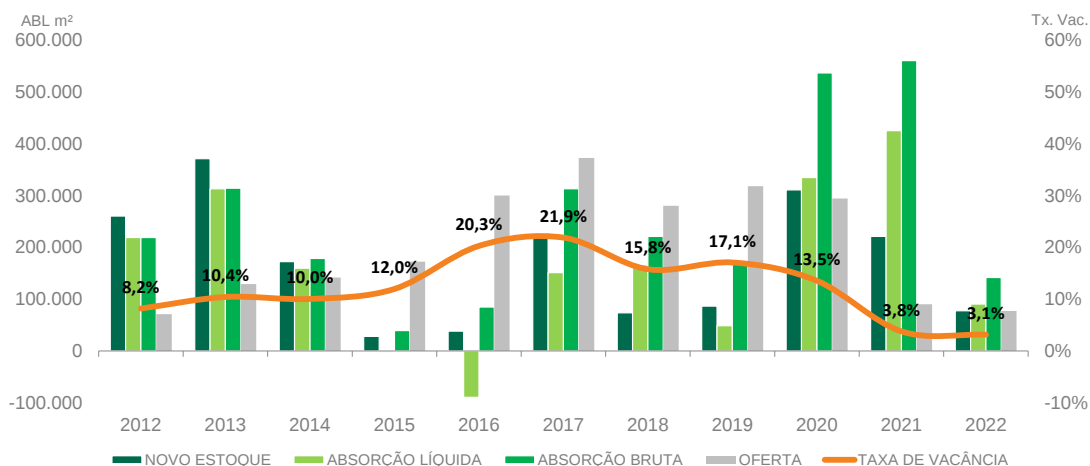
70 Logistic Parks | 2.472.300 m²



A seguir, a evolução dos indicadores no estado de Minas Gerais:

MINAS GERAIS – PRINCIPAIS INDICADORES

70 Logistic Parks | 2,472,300 m²



Do gráfico anterior, podemos observar que mais de 50% do estoque existente foi entregue desde 2012. O aumento da oferta disponível entre 2017 e 2021 foi acompanhada por altos números de absorção, com destaque para 2021, o qual apresentou 425.000 e 560.000 m² de absorção líquida e bruta, respectivamente, um recorde para o período analisado.

Há também de se destacar o desenvolvimento da Região de Extrema nos últimos anos, grande responsável pelo novo estoque e com baixa disponibilidade de espaços disponíveis.

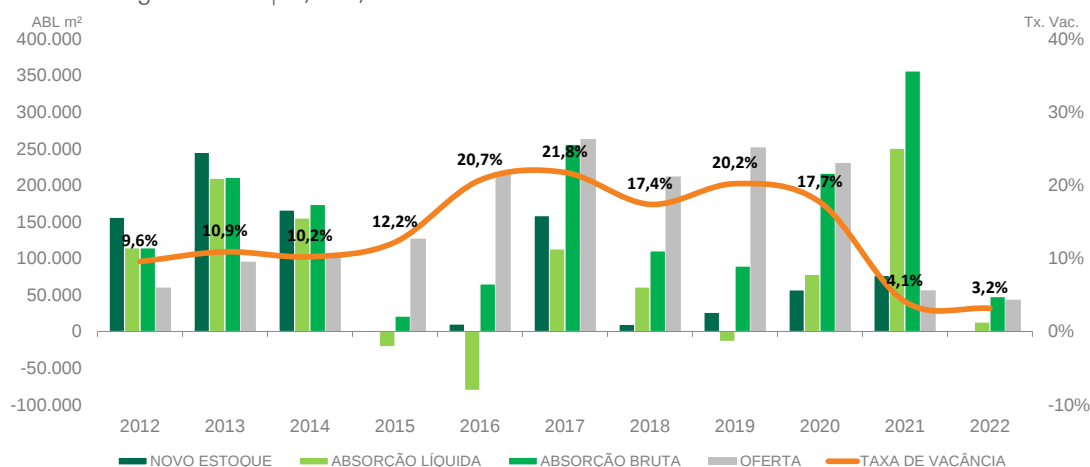
Pode-se dizer que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado, ideal tanto para inquilinos como para proprietários, é entre 12% e 15%. Deste modo, a taxa de vacância atual na ordem de 3,1% encontra-se abaixo dos patamares de equilíbrio de mercado, tendendo a favorecer proprietários nas regiões com menor quantidade de espaços disponíveis no segmento.

c. Mercado Específico | RM Belo Horizonte

A RM Belo Horizonte representa cerca de 55% do estoque total do estado, com 1,37 milhão de metros quadrados distribuídos em 45 condomínios logísticos.

Atualmente, nota-se a presença de diversos condomínios logísticos com bom padrão construtivo, de médio e grande porte, que se espalharam pelas zonas industriais de Betim e outras cidades da Região Metropolitana, como Ribeirão das Neves, Vespasiano e Esmeraldas. Observam-se *players* de destaque do segmento atuantes na região: Log CP, GLP, Goodman, Bresco e empresas tradicionais locais.

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

RM BELO HORIZONTE – PRINCIPAIS INDICADORES45 Logistic Parks | 1,378,300 m²

Ao término de 2019, o mercado apresentou taxa de vacância em 20,2%, patamar praticamente estabilizado quando comparado aos índices registrados desde 2016.

A partir de 2020, observa-se uma rápida recuperação do mercado da região, com um índice de absorção bruta na casa dos 216.000 m². Em 2021, o mercado apresenta absorções líquida e bruta recordes, de 250.000 e 350.000 m², respectivamente, muito acima do novo estoque entregue no mesmo período, o que contribui para a forte redução na taxa de vacância, atualmente na casa dos 3,2%.

A melhora nos índices de absorção nos últimos anos pode ser atribuída a diversos fatores, os principais deles sendo as movimentações do tipo *flight to quality*, expansões de operações existentes e o aumento da demanda por espaços provocado por empresas de e-commerce, associados à pandemia global do coronavírus.

O eixo BH-Contagem-Betim é o mais tradicional polo industrial da região, com destaque para a fábrica da FIAT em Betim instalada em 1976. Em adição, o fácil acesso pela BR-381 e BR-262 e a proximidade à malha ferroviária operada pela Ferrovia Centro Atlântica são fatores atrativos para centros de distribuição na região, com destaque para a instalação da B2W e Amazon, mais recentemente instalada em Betim.

2.2.2 Preços Praticados

A pesquisa realizada identificou galpões entre 1.153 m² e 4.081 m², com preços pedidos entre R\$ 15/m² e R\$ 33/m² por mês. Trata-se de espaços em condomínios industriais e logísticos de alto padrão localizados na RM Belo Horizonte em Contagem e Betim.

Em relação às transações, observamos as transações mais recentes com valores unitários nominais entre 14/m² e R\$ 28/m², referentes a locação espaços de 4.080 m² a 25.546 m² construídos na região.

As evidências de mercado estão anexadas ao Apêndice B do presente relatório.

2.3 MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

2.3.1 Investidores Nacionais

a. Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos *built-to-suit* ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). A seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários:

Principais empresas do mercado imobiliário por segmento

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

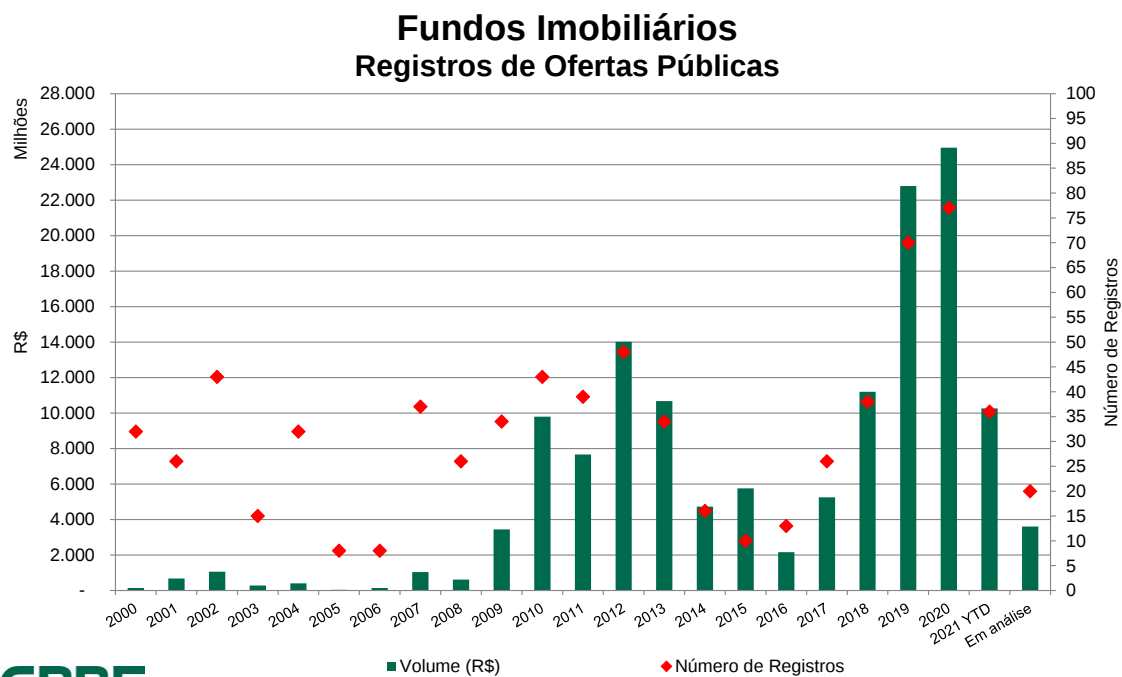
b. Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



CBRE

O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R\$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R\$ 9,5 Bilhões e R\$ 14 Bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,5 Bilhões e R\$ 4,7 Bilhões, respectivamente.

O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que nos anos seguintes, 2019 e 2020, os volumes de ofertas foram recordes, com 67 e 75 registros totalizando R\$ 21,4 bilhões e R\$ 24,6 bilhões, respectivamente. No ano de 2021 foram realizados 17 registros que totalizam R\$ 9,85 Bilhões.

c. Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

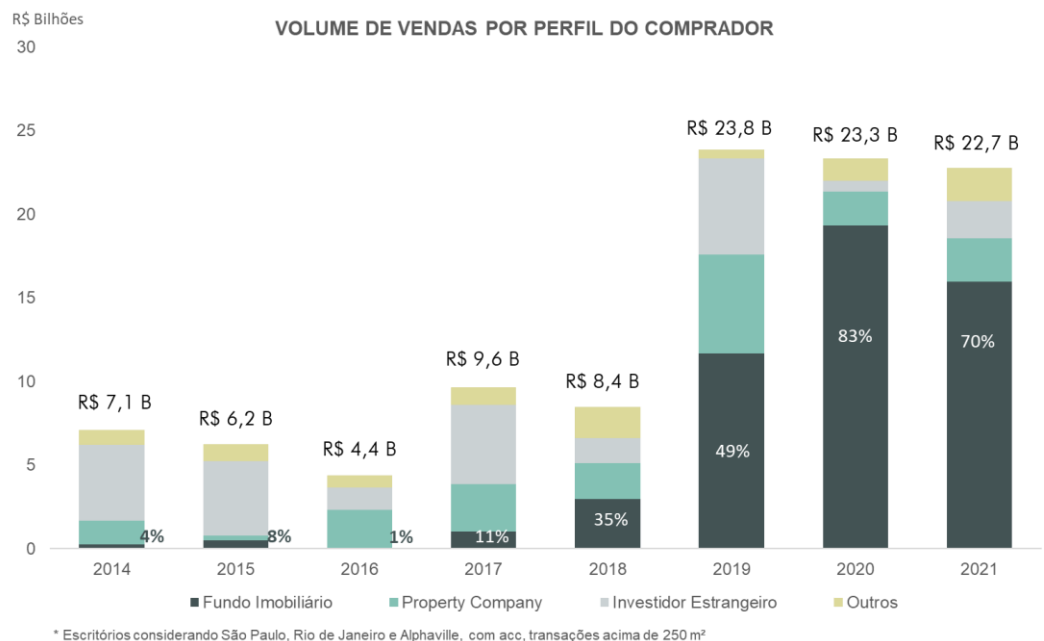
Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no “ticket” médio dos investidores.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 milhões e algumas alcancem até R\$ 20 milhões.

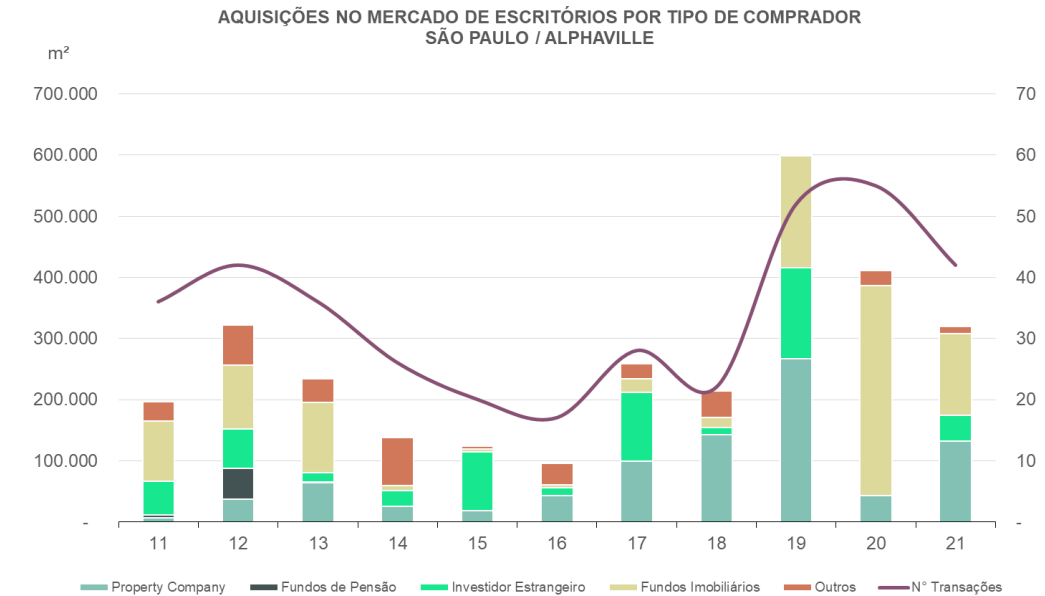
2.3.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra o volume de vendas por perfil do comprador nos mercados mais demandados do Brasil: São Paulo e Rio de Janeiro.



O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.

**CBRE**

* Escritórios considerando São Paulo, Rio de Janeiro e Alphaville, com acc, transações acima de 250 m²

Atualizado em : 12 / 2021

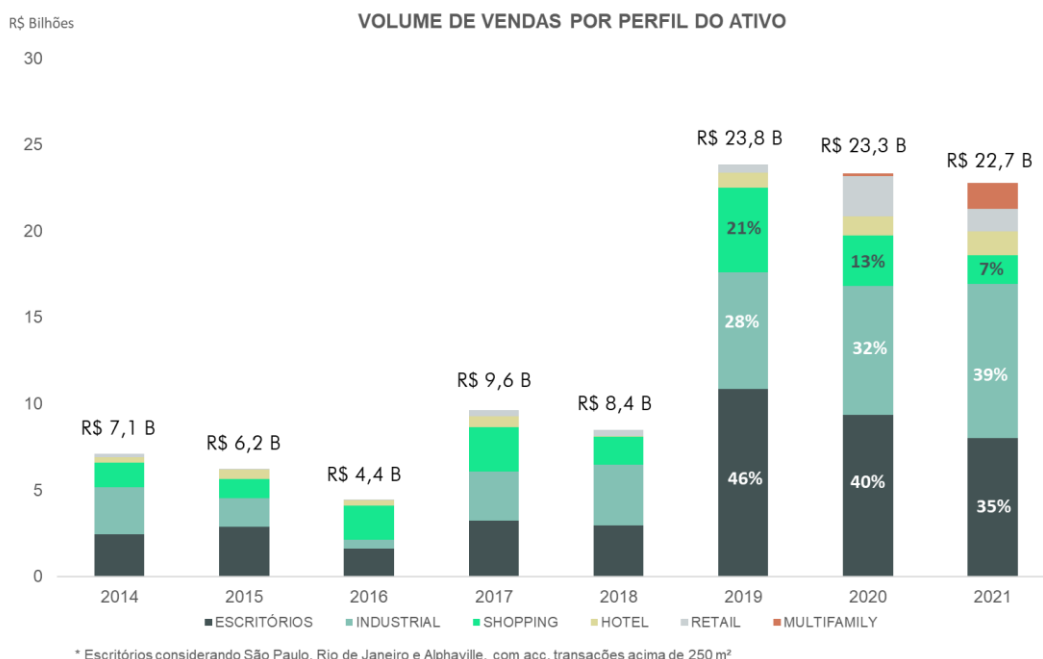
No período entre 2014 a 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 600.000 m² transacionados.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

2.3.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

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



2.3.4 Retorno Inicial (Initial Yield)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários.

É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma “migração” de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem “alavancar” aquisições a um custo menor.

Nos últimos 10 anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, seja aumentando para controlar a inflação ou diminuindo para estimular o consumo e/ou combater o desemprego.

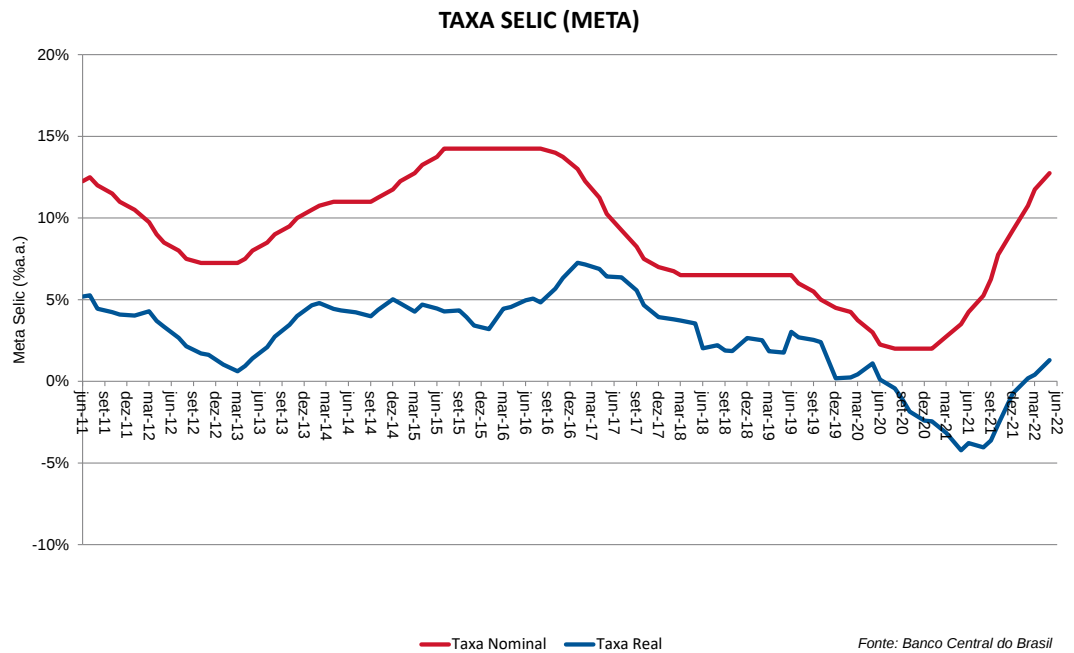
A partir de 2013 o Banco Central iniciou uma nova política de elevação da taxa básica de juros, principalmente devido a alteração do cenário macroeconômico, sendo que, em julho de 2015, a meta Selic atingiu o patamar de 14,25% a.a..

Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic em outubro de 2016, até atingir o patamar de 4,25% em fevereiro de 2020.

Com a declaração da Pandemia Global, promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), o BCB manteve a tendência de redução da Selic, acompanhando os Bancos Centrais em diversos países do mundo, com o intuito de reduzir os possíveis impactos econômicos resultantes da Pandemia do COVID-19. Em agosto de 2020 a Selic atingiu seu patamar mínimo histórico de 2,00%.

A partir de março de 2021 o BCB iniciou a elevação da Selic e atualmente encontra-se em 12,75% a.a.⁵.

O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica da Taxa Selic nos últimos 10 anos:



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

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

⁵ Reunião Copom de 04 de maio 2022.

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

Principais Transações de Imóveis Industriais e Logísticos em 2021

#	Imóvel	Cidade	Tipo	Cap. Rate da Transação	ABL (m²)	Valor da Transação (R\$)
1	MASTER BUILDERS SOLUTIONS BRASIL IND	São Paulo, SP	Stand Alone	8,20%	12.946	49.723.000
2	GR GUARULHOS, HORTOLÂNDIA E RÉGIS	SEVERAL CITIES	Stand Alone	8,00%	86.822	195.000.000
3	STANDALONE AMAZON E ACQUALIMP	SEVERAL CITIES	Stand Alone	7,00%	110.938	305.111.872
4	KSM LOG EXTREMA	Extrema, MG	Stand Alone	8,00%	74.969	242.496.094,40
5	AMBEV	Feira de Santana, BA	Stand Alone	9,07%	11.186	42.754.908
6	ALMAVI CONDOMÍNIO DE GALPÕES	Ipojuca, PE	Stand Alone	10,07%	70.222	132.769.550
7	BRESCO BAHIA	Lauro de Freitas, BA	Stand Alone	8,00%	56.066	194.573.891
8	CTCE DOS CORREIOS	Contagem, MG	Industrial Park	-	56.749	350.000.000
9	WTLOG RBR I	Franco da Rocha, SP	Industrial Park	8,30%	60.885	164.696.592
10	GOODMAN ABCD1	São Bernardo do Campo, SP	Industrial Park	-	26.910	108.000.000
11	PORTO CANOA LOG	Serra, ES	Industrial Park	8,00%	98.438	286.908.314
12	ESTRADA DA PEDREIRA	Cascavel, PR	Stand Alone	9,25%	5.000	26.711.185
13	GO-070, KM 2	Goiânia, GO	Stand Alone	-	10.000	7.400.000
14	R. IZA COSTA	Goiânia, GO	Stand Alone	10,10%	73.013	207.382.983
15	BR 452	Itumbiara, GO	Stand Alone	-	19.977	45.000.000
16	BR 497	Iturama, MG	Stand Alone	9,10%	153.876	99.338.848
17	PR 182	Maripá, PR	Stand Alone	9,25%	3.000	12.242.627
18	PR 364	Palotina, PR	Stand Alone	9,25%	3.000	20.033.389
19	GLP WASHINGTON LUIZ	Duque de Caxias, RJ	Industrial Park	8,10%	48.270	109.267.521
20	LOG DAFITI	Extrema, MG	Industrial Park	6,90%	77.000	272.700.000
21	ESPAÇO GAIA - TERRA (IV)	Jarinu, SP	Industrial Park	-	62.765	156.504.413
22	GLP RIBEIRÃO PRETO	Ribeirão Preto, SP	Industrial Park	7,90%	63.372	167.699.914
23	TRX DUTRA	Rio de Janeiro, RJ	Industrial Park	8,00%	17.244	22.920.600
24	R. JERÔNIMO TELES JUNIOR, 54	São Paulo, SP	Stand Alone	8,00%	8.057	50.030.840
25	ROD. MIGUEL MELHADO CAMPOS, KM 79,5	Vinhedo, SP	Stand Alone	8,00%	10.439	29.571.878
26	ROD. SP - 324	Vinhedo, SP	Stand Alone	8,00%	13.851	66.358.284
27	RUA ATALAIA	Vila Velha, ES	Stand Alone	9,60%	4.436	48.233.989
28	GOLGI SEROPÉDICA - GALPÃO B (I)	Seropédica, RJ	Industrial Park	7,70%	82.049	185.000.000
29	AIRPORT TOWN III (GUARULHOS)	Guarulhos, SP	Industrial Park	8,40%	20.738	63.950.000
30	AV. OTAVIANO ALVES DE LIMA, 4400	São Paulo, SP	Stand Alone	-	55.414	118.000.000
31	GLP JANDIRA I E GLP JANDIRA II	Jandira, SP	Industrial Park	7,50%	35.771	162.000.000
32	ESPAÇO GAIA - AR	Jarinu, SP	Industrial Park	8,00%	34.507	94.000.000
33	VBI LOG ARATU	Simões Filho, BA	Industrial Park	8,80%	100.552	196.561.284
34	SOROCABA BUSINESS PARK	Sorocaba, SP	Industrial Park	9,50%	3.520	6.213.080
35	R. ENG. ALAN DA COSTA BATISTA, 100	Resende, RJ	Stand Alone	-	23.867	82.963.410
36	CONDOMÍNIO LOGÍSTICO SÃO CARLOS	São Carlos, SP	Industrial Park	-	80.193	177.000.000
37	ATIVO PIRITUBA - ESTOQUE FUTURO	São Paulo, SP	Industrial Park	11,00%	5.070	16.900.000
38	BTGL RIBEIRÃO PRETO	Ribeirão Preto, SP	Industrial Park	8,30%	57.143	169.200.000
39	AMBEV (CERVEJA COLORADO)	São Paulo	Stand Alone	8,30%	3.000	
40	AMBEV CD	São Paulo	Stand Alone	8,30%	9.852	
41	SOLISTICA LOGÍSTICA	São Paulo	Stand Alone	8,30%	9.177	26.600.000
42	ATEM DISTRIBUIDORA DE PETROLEO	Manaus, AM	Stand Alone	-	1.500.000	989.076.300
43	VBI LOG CAJAMAR	Cajamar, SP	Industrial Park	7,80%	35.690	123.215.442
44	REC LOG QUEIMADOS	Queimados, RJ	Industrial Park	11,00%	12.335	18.976.694
45	MAGNA SAP (EX-TRX)	Rio Grande do Sul	Industrial Park	12,70%	5.909	12.650.000
46	VACANT	Santa Catarina	Stand Alone	-	15.500	16.000.000
47	POSTALL LOG	São Paulo	Stand Alone	8,40%	9.527	24.504.159
48	CEA - CENTRO EMPRESARIAL ATIBAIA	Atibaia, SP	Industrial Park	7,80%	7.747	18.185.166
49	LOG DAFITI (II)	Extrema, MG	Industrial Park	N.I.	27.405	81.419.000
50	CONDOMÍNIO LOGÍSTICO GOIAZEM	Goiânia, GO	Industrial Park	9,0%	128.372	70.000.000
51	R. FRANCISCO LANZI TANCLER, 133	Indaiatuba, SP	Stand Alone	N.I.	8.283	14.000.000
52	AV. BRASIL, 51.000	Itaguaí, RJ	Stand Alone	N.I.	27.897	55.000.000
53	ALIANZA PARK	Benevides, PA	Industrial Park	9,0%	45.500	135.000.000
54	CONE MULTIMODAL G4 - COLD STORAGE	Cabo De Santo Agostinho, PE	Industrial Park	Vacant Sale	18.467	30.000.000
55	WTORRE - CAJAMAR / G-100	Cajamar, SP	Industrial Park	N.I.	21.349	80.069.771
56	R. HERMAN	Osasco, SP	Stand Alone	Vacant Sale	10.121	39.480.000
57	AV. JOÃO PESSOA, 500	Santo André, SP	Stand Alone	7,3%	38.400	78.181.904
58	ESPAÇO GAIA - AR	Jarinu, SP	Industrial Park	7,3%	34.507	103.145.991
59	VIA DE LIGAÇÃO CAMAÇARI S/N	Dias D'Ávila, BA	Stand Alone	9,5%	23.260	62.545.642
60	GLP MAUÁ	Mauá, SP	Industrial Park	N.I.	79.572	345.000.000
61	CONDOMÍNIO TECNOPOLO I	Resende, RJ	Industrial Park	Vacant Sale	7.534	10.000.000
62	ROD. JUSCELINO KUBITSCHEK DE OLIVEIRA	Frutal, MG	Stand Alone	6,3%	464.958	150.000.000
						7.168.268.534

3

ANÁLISE DE VALOR

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.1.1 Fatores-Chave de Valoração

- Localização estratégica sob o ponto de vista industrial/ logístico, com boa acessibilidade às principais rodovias da região e proximidade a Belo Horizonte;
- O entorno imediato apresenta boa infraestrutura urbana e disponibilidade de comércio e serviços, com a predominância de uso industrial e logístico ao longo da Rodovia Fernão Dias;
- O imóvel conta com projeto aprovado relacionado à construção de um condomínio logístico de alto padrão construtivo e boas especificações técnicas, com término de construção previsto para julho de 2022;
- Quando pronto, o imóvel será locado sob contrato atípico de longa duração no formato *Built-to-Suit* para um grande *player* do segmento de e-commerce, o que o destaca perante o cenário mercadológico atual;
- O valor de aluguel unitário previsto em contrato se encontra pouco abaixo dos preços normalmente praticados na região, indicando um potencial de *upside* das receitas a longo prazo. Contudo, há de se ressaltar o grande porte do imóvel e a sua ocupação por um único inquilino, o que pode influenciar nos valores negociados;
- Acreditamos que o imóvel poderia ter como potenciais compradores os investidores qualificados do segmento imobiliário específico e voltados para a renda do empreendimento, tais como investidores qualificados, como fundos imobiliários, institucionais e estrangeiros.

3.1.2 Raciocínio de Valor

a. Metodologia | Valor de Mercado

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e baseadas na identificação de seus potenciais compradores. Foram utilizados os métodos que refletissem de maneira mais fiel a realidade do mercado local e as possibilidades de uso do imóvel.

A pedido do cliente, o imóvel foi avaliado como se pronto estivesse. Portanto, não foram considerados custos e prazos de construção nas análises realizadas.

A seguir, é descrito a metodologia aplicada.

b. Venda para Investimento | Método da Renda

Base Capitalização Direta

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

Consideramos uma taxa de capitalização para a receita potencial e um prêmio ao risco para a receita potencial excedente.

Assim, o cálculo da capitalização direta é expresso a seguir:

Premissas de Valor Base Capitalização Direta	
Receita Atual Anual:	R\$ 18.000.000,00
Aluguel de Mercado (Potencial) Mensal:	R\$ 18,50/m²
Área Locável Total:	95.730,00 m²
Receita Potencial Anual:	R\$ 21.252.060,00
Receita Excedente Anual:	R\$ 3.252.060,00
Cap Rate Receita Atual (a.a.):	7,75% – 8,75%
Prêmio ao Risco – Upside:	+225 bps
Cap Rate Receita Excedente (a.a.):	10,00% – 11,00%

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

[R\$]	Cap Rate (a.a.) Receita Potencial		
	7,75%	8,25%	8,75%
Receita Atual Anual (R\$)	18.000.000	232.260.000	218.180.000

[R\$]	Cap Rate (a.a.) Receita Excedente		
	10,00%	10,50%	11,00%
Receita Excedente Anual (R\$)	3.252.060	32.520.000	30.970.000

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

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

Valor de Venda para Investimento

Base: Método da Renda – Capitalização Direta

R\$ 235.270.000 a R\$ 264.780.000

Base Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita líquida operacional do ano consecutivo.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

Assim, o valor presente do fluxo de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista de um potencial comprador.

Entre os principais fatores de risco, podemos salientar:

Comentários Sobre Taxa de Desconto e Perpetuidade

A teoria de finanças (CAPM, WACC etc.) para determinar taxas de desconto é amplamente empregada para avaliação de empresas, mas não é aplicável para avaliação de imóveis. Desta forma, procuramos ser o mais coerente possível com a realidade local.

Para estimar as taxas de desconto de um empreendimento de renda, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda, informações de players do mercado e resultados parciais de transações de venda em curso.

A CBRE está envolvida na grande maioria das transações quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou tem sido a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

Todas as transações são equalizadas, formando um banco de dados de transações padronizado. Os ativos avaliados por nós são comparados com este banco de dados para a conclusão das taxas aplicáveis a cada ativo individualmente. Contato com agentes de mercado e análise de transações de venda em andamento ajudam a identificar o pensamento atual e as tendências, tornando possível ajustar as taxas, se necessário, devido a qualquer obsolescência do nosso banco de dados.

Adicionalmente, as taxas devem refletir - além das questões de mercado citadas anteriormente - os riscos intrínsecos ao imóvel e às premissas utilizadas na projeção do fluxo de caixa, considerando as características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, etc., além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Mercados secundários ou mercados em que o timing de recuperação é mais difícil de prever, por exemplo, são os mercados que exigem taxas de desconto e taxas de capitalização mais altas do que os ativos mais bem posicionados, devido a um aumento nos riscos percebidos pelos investidores.

A seguir, as principais premissas utilizadas:

Premissas de Valor Base Fluxo de Caixa Descontado	
Mês de Início:	Abril/2022
Mês de Término:	Março/2032
Área Locável Total:	95.730,00 m²
Receita de Locação – (Base Março-22):	R\$ 1.500.000,00 (R\$ 15,67/m²)
Receita Potencial de Locação – Ano 1 ⁶ :	R\$ 18,50/m² por mês
Crescimento Real da Receita Potencial de Locação:	1,00% a.a. a partir do Ano 5
Despesas Operacionais:	Condomínio e IPTU: R\$ 0,12/m²
Probabilidade de Renovação do Contrato:	80% Renovação / 20% Nova locação (6 meses)
Comissões de Locação/ Renovação:	1,50 Aluguel / 0,50 Aluguéis
Conservação e Manutenção:	1,50% da Receita de Locação
Taxa de Desconto (Atratividade):	7,75% - 8,75% (a.a.)
Taxa de Capitalização (Ano 10):	7,50% - 8,50%

A tabela a seguir apresenta os resultados obtidos quanto ao Valor Presente Líquido (VPL) para os intervalos arbitrados para a taxa de desconto e taxa de capitalização da receita no Ano 10:

Análise de Sensibilidade | Valor Presente Líquido (R\$)

Taxa de Desconto (a.a.)	Perpetuidade		
	7,50%	8,00%	8,50%
7,75%	R\$261.500.000	R\$252.680.000	R\$244.890.000
8,25%	R\$252.430.000	R\$244.010.000	R\$236.570.000
8,75%	R\$243.770.000	R\$235.730.000	R\$228.630.000

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Base Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

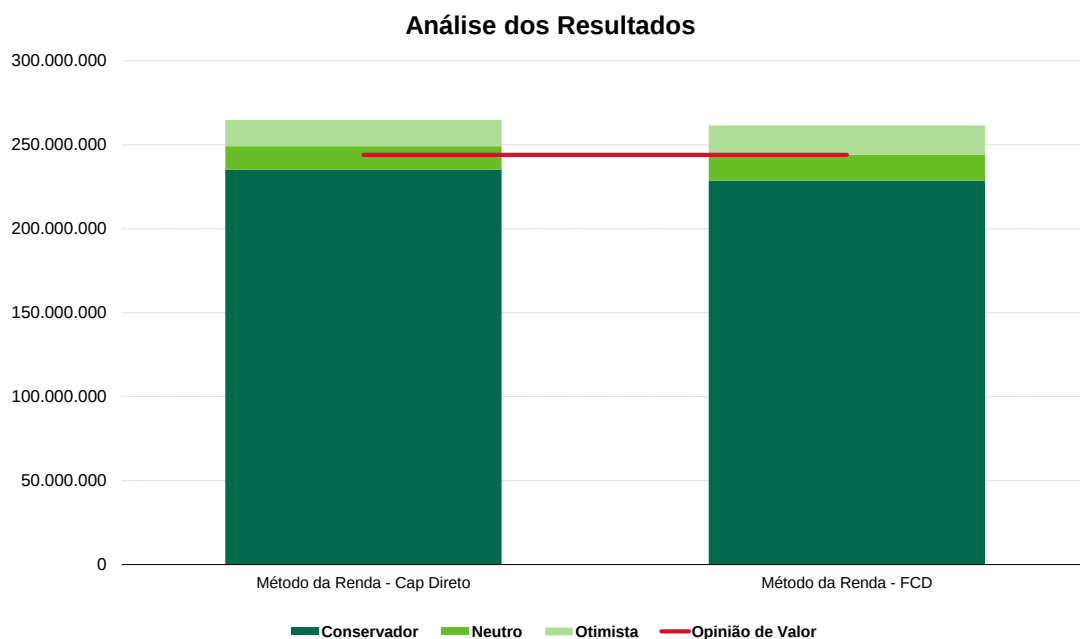
R\$ 228.630.000 a R\$ 261.500.000

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

⁶ A receita potencial de locação foi estimada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – as evidências de mercado e o memorial de cálculo são apresentados no Apêndice B deste relatório.

c. Análise de Resultados

O gráfico abaixo apresenta a análise dos resultados obtidos:



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

Portanto, os resultados apontam para uma faixa de valor provável para o imóvel avaliando entre **R\$ 230.000.000** e **R\$ 260.000.000**.

3.2 VALORAÇÃO

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 1º de abril de 2022, estava em torno de **R\$ 244.010.000,00 (DUZENTOS E QUARENTA E QUATRO MILHÕES E DEZ MIL REAIS).**

3.2.2 Grau de Fundamentação

Segundo o item 10.1 da NBR 14.653-4:2002 – *Avaliação de bens, Parte 4: Empreendimentos*, as avaliações serão enquadradas segundo sua fundamentação, de acordo com a “Tabela 4 – identificação de valor e indicadores de viabilidade” e “Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)”.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é apresentada a seguir:

a. Grau de fundamentação no caso de identificação de valor

Item	Descrição	Grau	Pontos
7.5.1.1	Análise Operacional do Empreendimento	III	3
7.5.1.2.	Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
7.5.1.3	Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
7.5.1.4	Taxas de Desconto	II	2
7.5.1.5	Escolha do Modelo	II	2
7.5.1.5.1	Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
7.5.1.5.2	Cenários Fundamentados	I	1
7.5.1.5.3	Análise de Sensibilidade	II	2
7.5.1.5.4	Análise de Risco	-	-
Total		II	18

Para este trabalho, a pontuação atingida foi de 18 de 24 pontos possíveis. Desta forma, considerando estes e demais condições complementares também estabelecidas pela norma vigente, a avaliação realizada atingiu o **Grau de Fundamentação II**, conforme preceitos da NBR14.653-4:2002, item 10.2.3.

A

FOTOGRAFIAS

FOTOGRAFIAS



VISTA EXTERNA DO GALPÃO EM CONSTRUÇÃO



VISTA EXTERNA

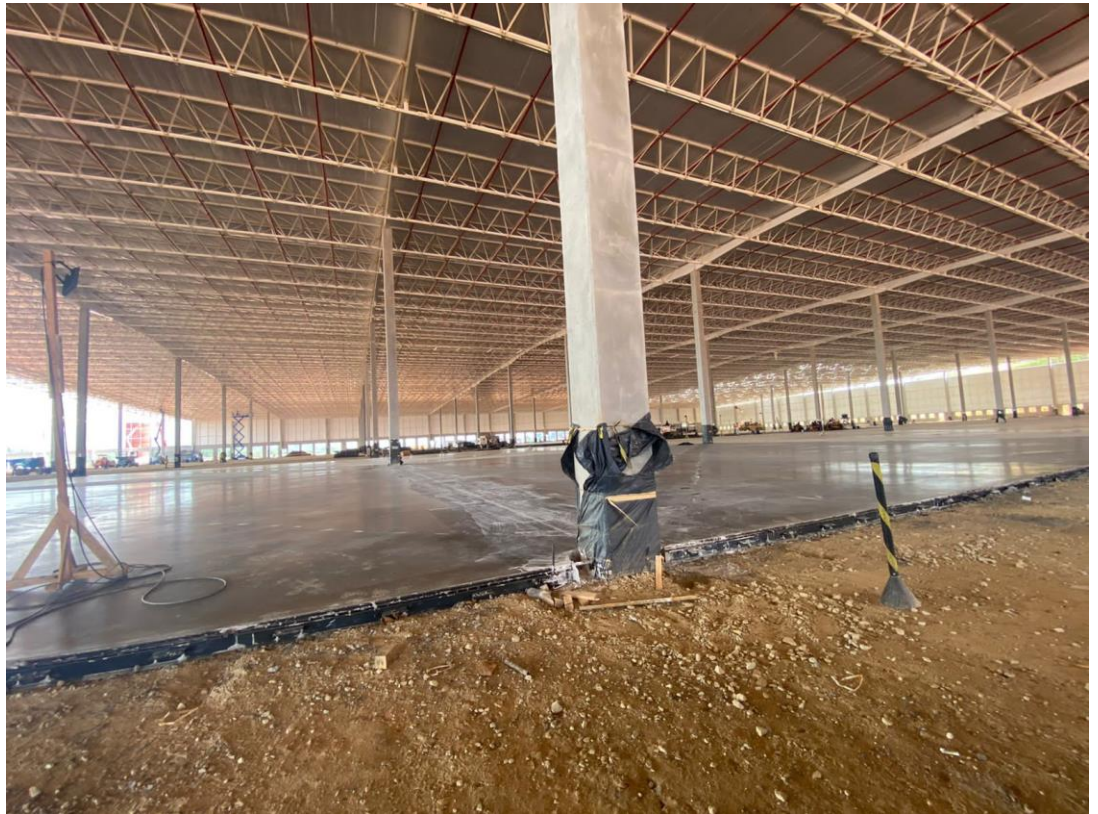


VISTA EXTERNA

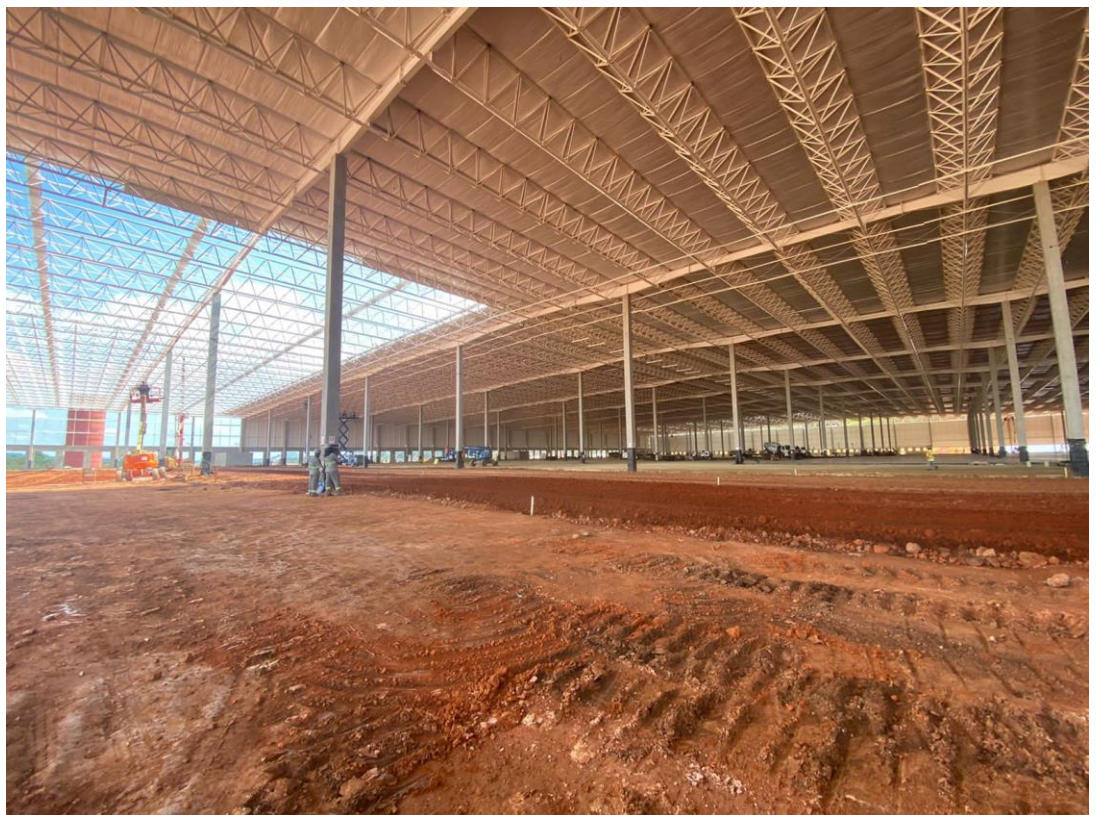


VISTA INTERNA

FOTOGRAFIAS



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

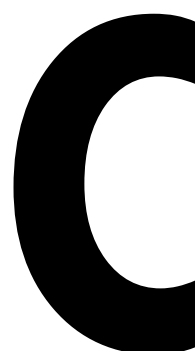
B

EVIDÊNCIAS DE MERCADO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Por este método, a receita potencial de locação aplicável a um imóvel foi definida com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Tais evidências foram então homogeneizadas de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor, através de ponderação dos seguintes fatores: (i) fator de oferta: desconto de até 10% nos preços pedidos, refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na demanda da região; (ii) fator localização: equilibrou as diferenças de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo algumas mais nobres do que outras quanto ao logradouro, acessibilidade viária e aos transportes públicos, infraestrutura de comércio e serviços; (iii) fator especificação: faz menção às diferenças qualitativas físicas dos imóveis, tais como estado de conservação, idade construtiva, formato, leiaute construtivo e porte do galpão, pé direito livre, carga de piso, quantidade de docas, estacionamento, entre outras características construtivas e especificações técnicas.

As evidências de mercado utilizadas foram disponibilizadas e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.



FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

