

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII

FINALIDADE: Fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário em
cumprimento à instrução CVM 472/08

PROPRIEDADE: Tower Bridge Corporate / Escritório (prédio)
localizado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85 - São
Paulo/SP

DATA: 2 de abril de 2020

São Paulo, 2 de abril de 2020.

JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII.
Avenida Paulista, 2150 - 12º Andar
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Tower Bridge Corporate / Escritório (prédio) localizado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85 - São Paulo/SP

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado para venda do imóvel em referência, para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário em cumprimento à instrução CVM 472/08.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 67 páginas e destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo para o JS Real Estate Multigestão FII, em consonância com a instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16).

Da propriedade em estudo: trata-se do Tower Bridge Corporate, escritório (prédio) localizado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85, Berrini, São Paulo/SP.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 2 de abril de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

TOWER BRIDGE CORPORATE

Área: 56.447,68 m² - BOMA

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado para venda	R\$ 1.098.488.000,00 (Um Bilhão, Noventa e Oito Milhões, Quatrocentos e Oitenta e Oito Mil Reais)	R\$ 19.460,28

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- O imóvel avaliando encontra-se parcialmente ocupado, com contratos de locação assinados com o cliente contratante. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições dos contratos de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contratos sejam alterados, a Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui condições hipotéticas.

DS
EHS

DS
TA

DocuSigned by:
JS
Assinado por: RODRIGO DA SILVA.22779478810
CPF: 22779478810
Data/Hora da Assinatura: 08/04/2020 | 07:46:58 PDT
ICP
Brasil
F8841B15AC1641C5AAB68715AC102183

DocuSigned by:
RJ
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI.1268098813
CPF: 1268098813
Data/Hora da Assinatura: 08/04/2020 | 09:30:29 PDT
ICP
Brasil
3301A13E270541FF834549292DD240FD

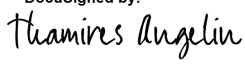
JS REAL ESTATE FII
Avenida Paulista, 2150 - 12º Andar.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

B7A6BBF8AE914A0...
Thamires Angelin
Consultora - Escritório e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Assinado por: RODRIGO DA SILVA:22779478810
CPF: 22779478810
Data/Hora da Assinatura: 08/04/2020 | 07:46:58 PDT
ICP-Brasil
F6841B15AC1641C5AAB68715AC102183
Rodrigo da Silva
Gerente - Office e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

EB3F03A6D64A4B0...
Erick Hurpia
Coordenador - Escritório e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 08/04/2020 | 09:30:29 PDT
ICP-Brasil
3501A13E220541F5A344B92DD340FD
Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered
Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

Resumo das Principais Características e Conclusões

A propriedade trata-se do edifício comercial Tower Bridge Corporate, composto por uma torre com 24 pavimentos tipo com terraços, 3 coberturas, 6 subsolos, sendo um deles intermediário para estacionamento, pavimento térreo e boulevard com lojas.

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)
Nome da propriedade	Tower Bridge Corporate
Endereço	Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85, São Paulo/SP, 04576-000
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	02/04/2020
Data do valor	02/04/2020
Data da inspeção	24/03/2020
Objetivo da avaliação	Determinar o valor de mercado para venda
Finalidade	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para Fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário em cumprimento à instrução CVM 472/08
Metodologias	Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield / contrato	AP-20-66032-900164

PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL

TOWER BRIDGE CORPORATE

Número de contribuinte	Não fornecido
Matrícula	Registrado no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº 224.565 // 224.566 // 224.567 // 224.568 // 224.569 // 224.570 // 224.571 // 224.572 // 224.573 // 224.574 // 224.575 // 224.576 // 224.577 // 224.578 // 224.579 // 224.580 // 224.581 // 224.582 // 224.583 // 224.584 // 224.585 // 224.586 // 224.587 // 224.588 // 224.589 // 224.590 // 224.591 // 224.592 // 224.593 // 224.594 // 224.595 // 224.596 // 224.597 // 224.598 // 224.599 // 224.600 // 224.601 // 224.602 // 224.603 // 224.604 // 224.605 // 224.606 // 224.607 // 224.608 // 224.609 // 224.610 // 224.611 // 224.612 // 224.613 // 224.614 // 224.615 // 224.616 // 224.617 // 224.618 // 224.619 // 224.620 // 224.621 // 224.622 // 224.623 // 224.624 // 224.625 // 224.626 // 224.627 // 224.628 // 224.629 // 224.630 // 224.631 // 224.632 // 224.633 // 224.634 // 224.635 // 224.636 // 224.637 // 224.638 // 224.639 // 224.640
Contrato de locação	Não fornecido
Outros documentos recebidos	Planilhas de aluguéis vigentes, IPTU 2020, receita extra e custo condominial

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE
TERRENO

Descrição da propriedade	Trata-se do edifício comercial Tower Bridge Corporate, composto por uma torre com 24 pavimentos tipo com terraços, 3 coberturas, 6 subsolos, sendo um deles intermediário para estacionamento, pavimento térreo e boulevard com lojas		
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)		
Área bruta total	13.223,59 m ²	Área total de APP	0,00 m ²
Área excedente (m ²)	0,00 m ²	Área útil de terreno (m ²)	13.223,59 m ²
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Testada	270,00 m	Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível
Número de prédios	1,00		

CONSTRUÇÕES
TOWER BRIDGE CORPORATE

Tipo de Imóvel	Escritório (prédio)
Ocupação	Multiusuário
Estado de conservação	Entre novo e regular
Número de vagas	840,00
Coeficiente de estacionamento	67,20
Tipo de estacionamento	Garagem subterrânea
Área BOMA (m ²)	56.447,68
Área Privativa (m ²)	48.836,19

ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m ²)	FONTE DA ÁREA
BOMA	56.447,68	Contrato de locação
Privativa	48.836,19	Matrícula

ZONEAMENTO

Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	Zona Centralidade (ZC). Destacamos que o imóvel está enquadrado na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Lei nº 13.260/2001 e 15.416/2011), Setor Berrini
Coeficiente de aproveitamento básico	Construção não pode exceder 1,00 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	Construção não pode exceder 4,00 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,0%

PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Está localizado na região da Berrini, uma das principais regiões comerciais de São Paulo;
- Seu uso está adequado à ocupação da região, que se caracteriza por prédios de escritórios;
- A região da Berrini é uma das regiões com maior visibilidade para investimentos;
- A operação urbana traz melhorias à região que irão beneficiar o imóvel; e
- A taxa de vacância para edifícios A+ na região da Berrini, classe em que se enquadra o avaliando, está se adequando à faixa de equilíbrio (em torno de 10%), o que indica uma tendência de aumento de preços em curto prazo, exatamente pela falta de oferta de espaços na região, que é um dos principais centros financeiros de São Paulo e distante apenas 1,50 km da Av. Brig. Faria Lima.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Dada o aumento da ocupação na região da Berrini em edifícios classe A+ e tendência de possível aumento de valores locatícios em curto prazo na região, inquilinos poderiam estar sujeitos a migrar para localizações mais afastadas com preços ainda mais competitivos; e
- Atualmente o cenário econômico passa por um momento de incertezas, que poderá ter impacto na liquidez da propriedade.

CONCLUSÃO DE VALORES

TOWER BRIDGE CORPORATE

Valor de mercado para venda	R\$ 1.098.488.000,00 (Um Bilhão, Noventa e Oito Milhões, Quatrocentos e Oitenta e Oito Mil Reais)	R\$/m² 19.460,28
-----------------------------	---	------------------

DS
EHS

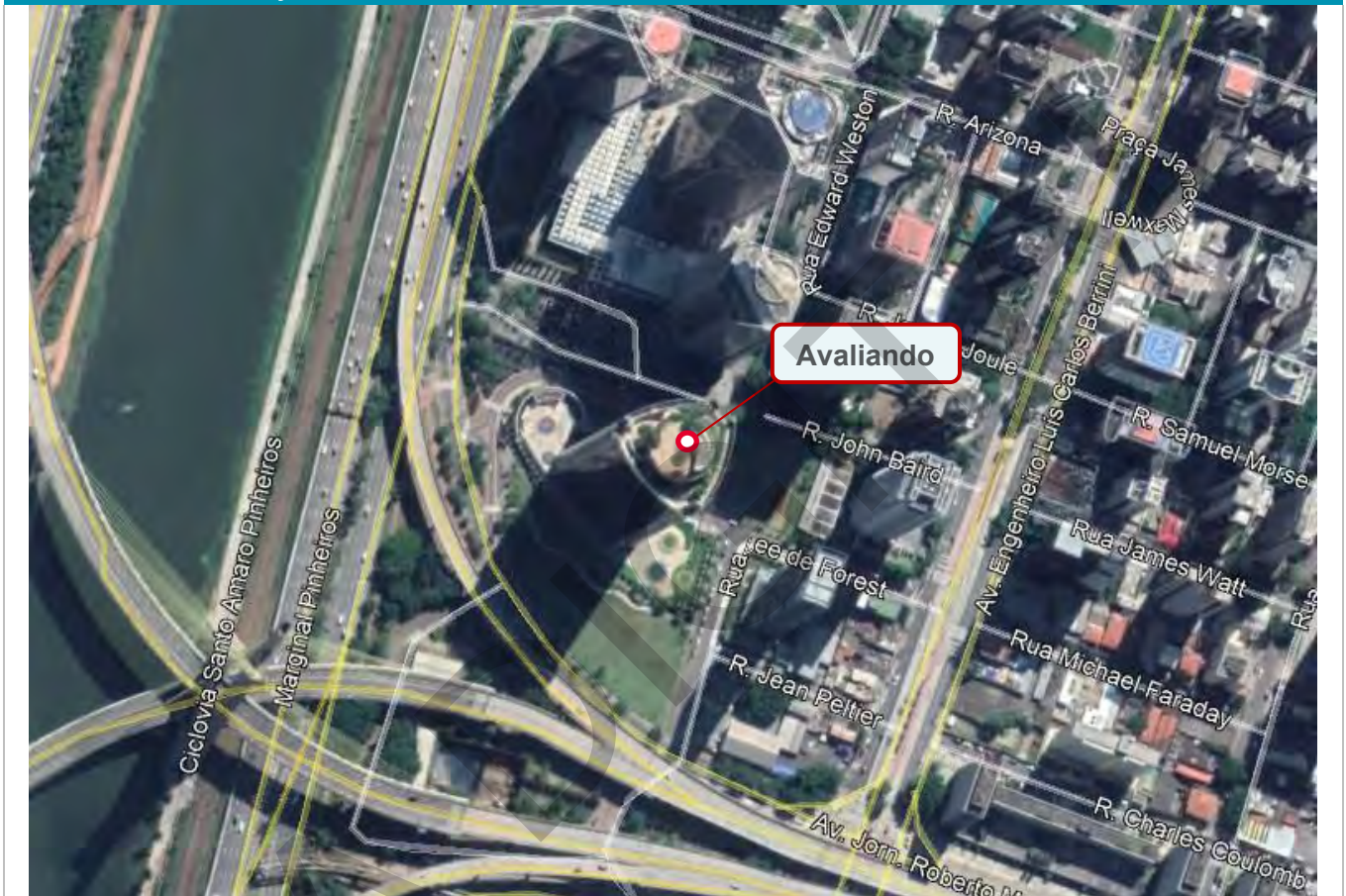
DocuSigned by:
K
Assinado por: RODRIGO DA SILVA:22779478810
CPF: 22779478810
Data/Hora da Assinatura: 08/04/2020 | 07:46:58 PDT
ICP
Brasil
F8841B15AC1641C5AAB68715AC102183

DS
TA

DocuSigned by:
K
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 08/04/2020 | 09:30:29 PDT
ICP
Brasil
3301A13E270541FF83454929D2D240FD

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

ASPECTOS GERAIS - FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS – COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS – COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS – COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS – PAVIMENTO TIPO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS – PAVIMENTO TIPO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS – PAVIMENTO TIPO



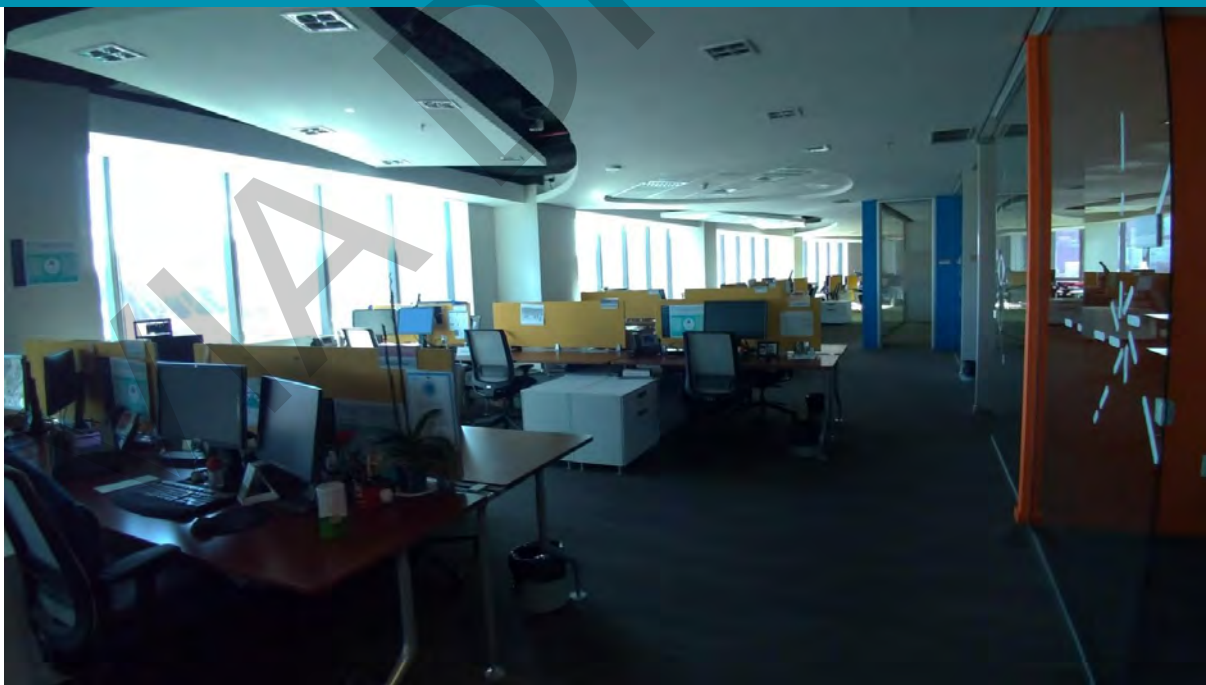
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS – PAVIMENTO TIPO



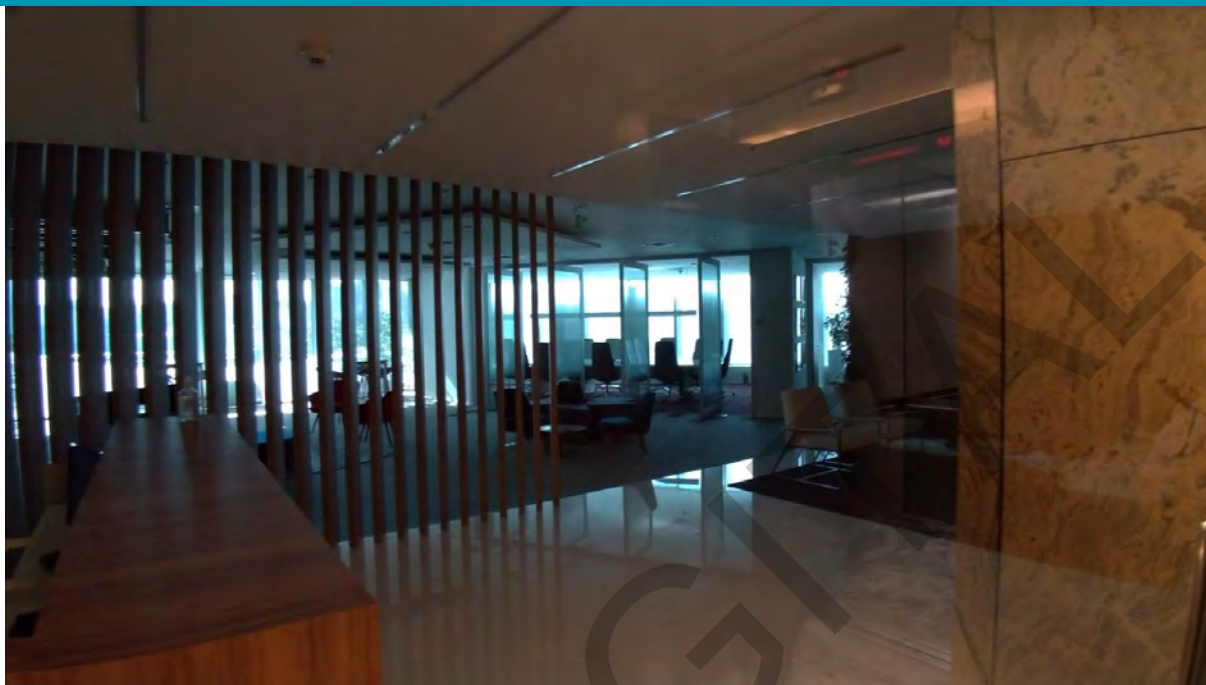
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS – PAVIMENTO TIPO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS – PAVIMENTO TIPO



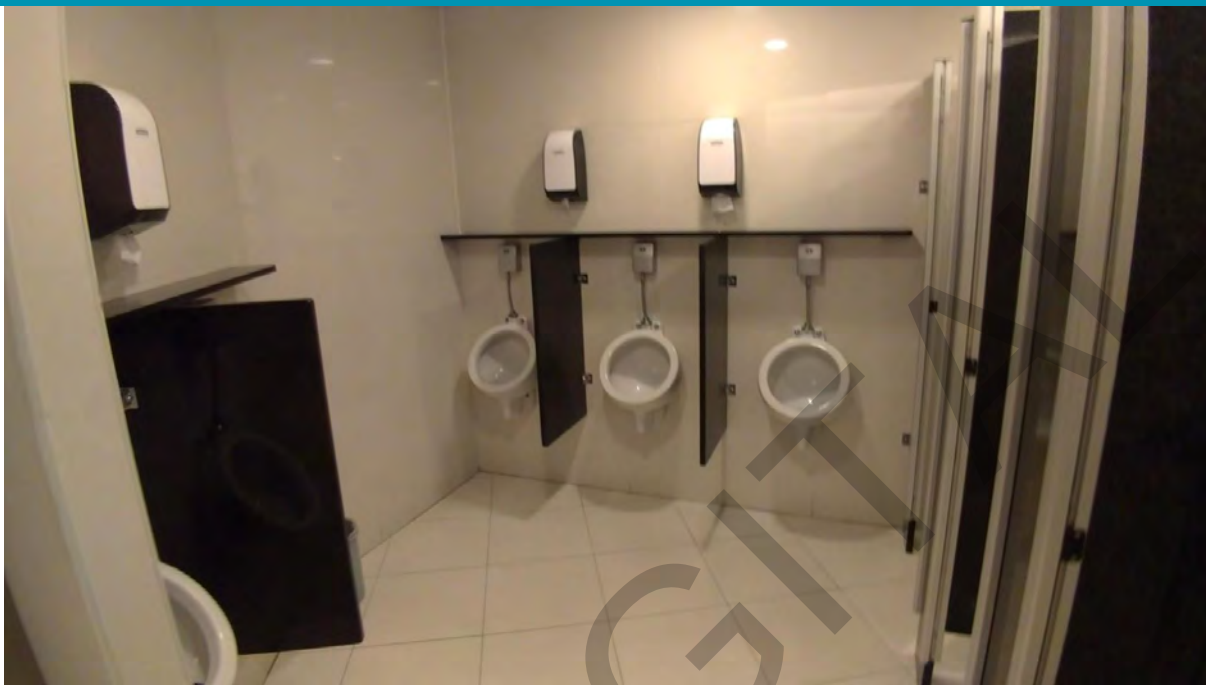
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS – PAVIMENTO TIPO - SANITÁRIO



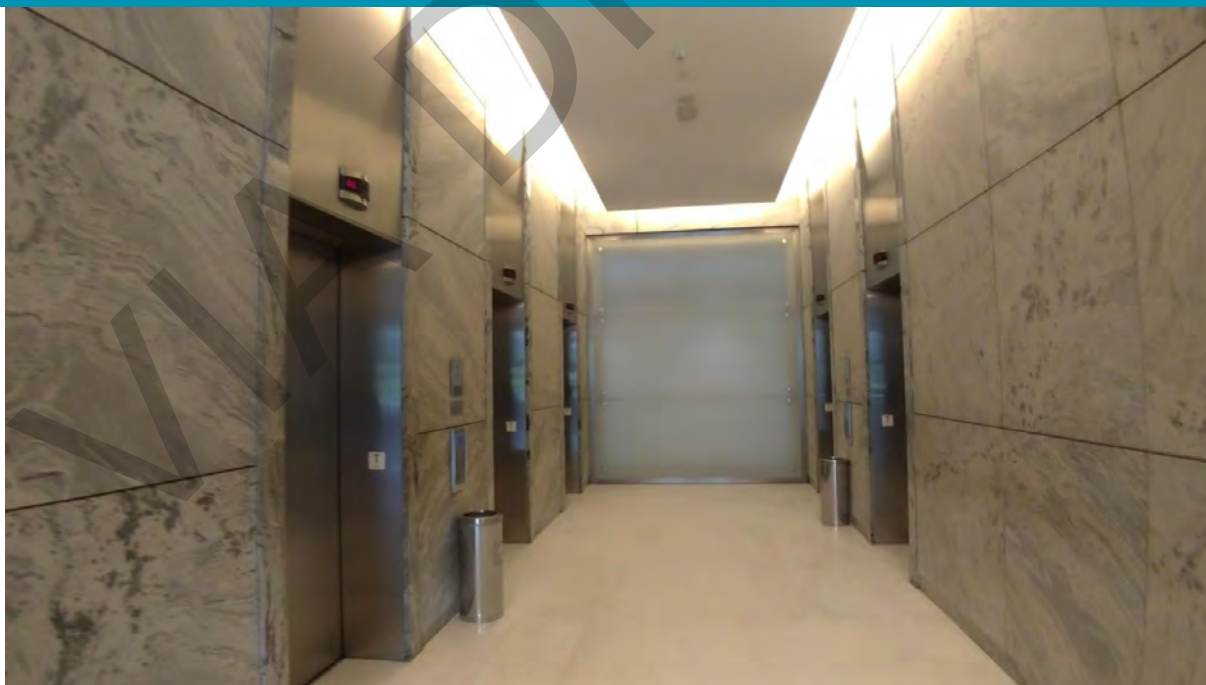
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS – PAVIMENTO TIPO - SANITÁRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS – PAVIMENTO TIPO - HALL DE ELEVADORES



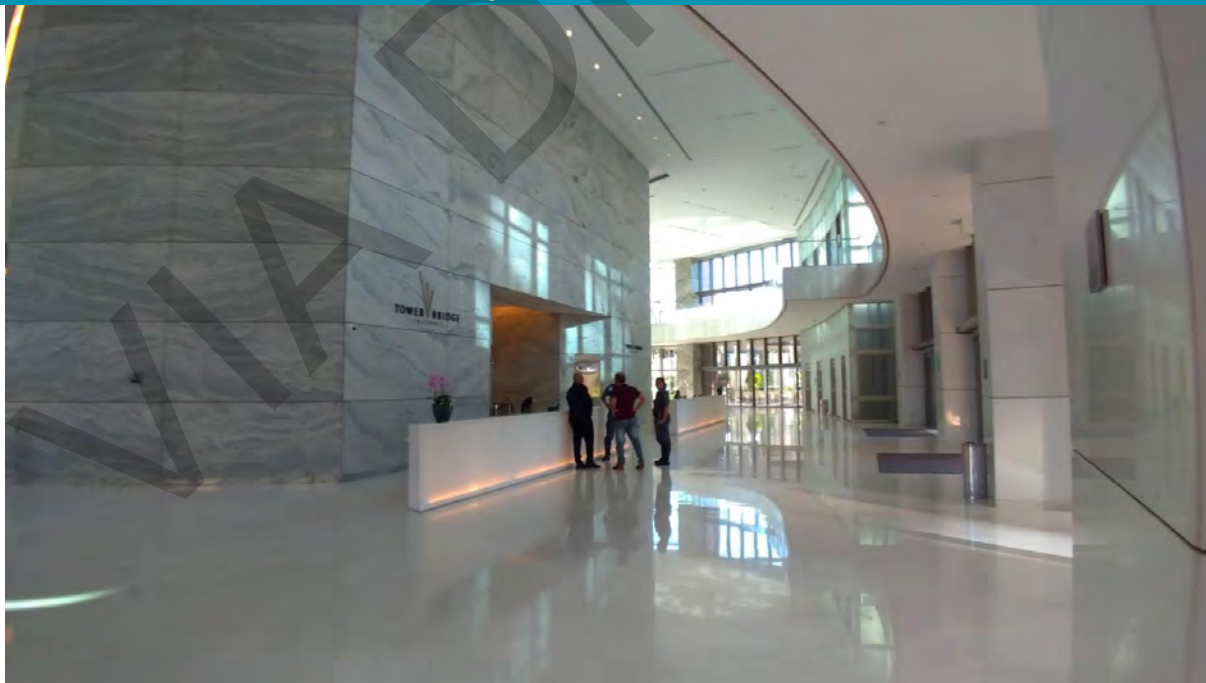
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS – TÉRREO - RECEPÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS – TÉRREO - RECEPÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS – TÉRREO - PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



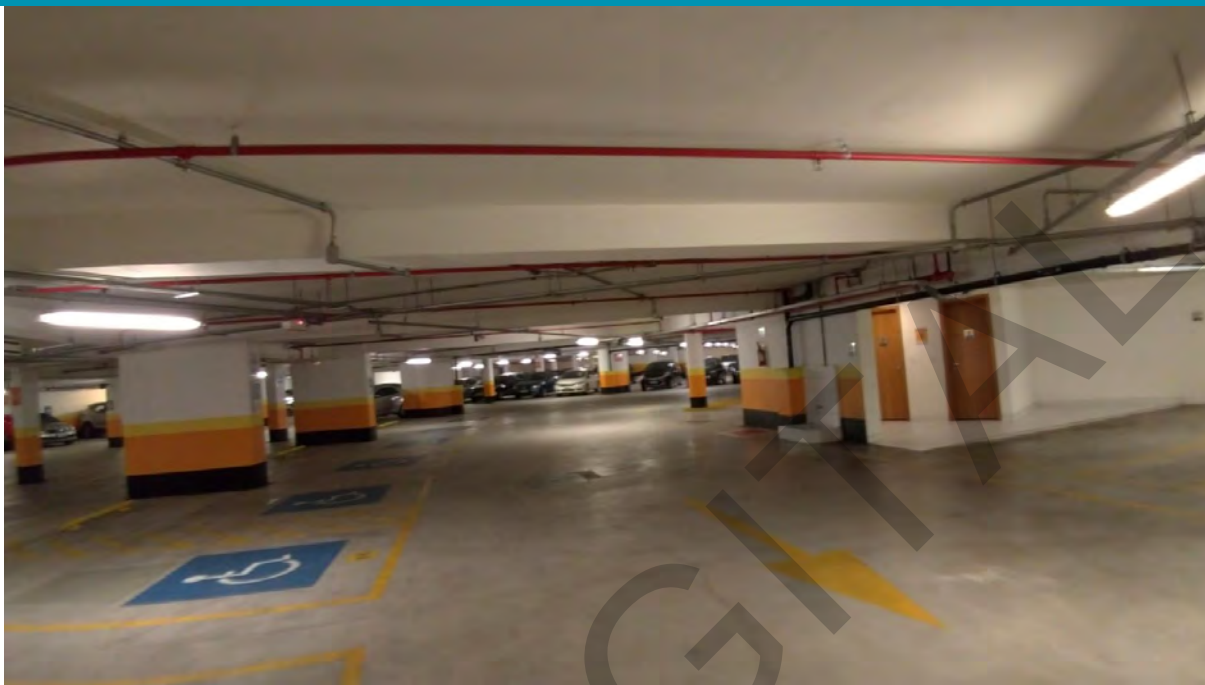
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS – TÉRREO – LOJA



Fonte: Cushman & Wakefield

ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

CIRCUNVIZINHANÇA



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	XVII
INTRODUÇÃO	1
OBJETO(S)	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS	2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS	2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE	2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	3
ANÁLISE REGIONAL	5
INTRODUÇÃO	5
CENÁRIO ECONÔMICO	6
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA	11
ASPECTOS GERAIS	11
A CIRCUNVIZINHANÇA	11
ACESSO	12
MERCADO	13
CONCLUSÃO	23
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	24
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	24
QUADRO DE ÁREAS	28
ZONEAMENTO	29
CONCLUSÃO	30
AVALIAÇÃO	31
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	31
METODOLOGIA	31

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA –POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	34
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA	41
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	42
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	60
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	61
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	64
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	67
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o escritório (prédio) da contratante JS Real Estate Multigestão FII, localizado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85, São Paulo - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário em cumprimento à instrução CVM 472/08.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante JS Real Estate Multigestão FII.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante, exceto para registro junto à CVM.

Divulgação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 2 de abril de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 24 de março de 2020.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- O imóvel avaliando encontra-se parcialmente ocupado, com contratos de locação assinados com o cliente contratante. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições dos contratos de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contratos sejam alterados, a Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui condições hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Tower Bridge Corporate e está situada na Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85, Berrini - São Paulo/SP.

A propriedade em estudo localiza-se na região da Berrini, um dos principais centros de escritórios de São Paulo. A ocupação é em geral mista, onde observamos estabelecimentos comerciais, de serviços, culturais, educacionais, de saúde e institucionais. Podemos destacar como principais pontos, o Shopping D&D, Centro Empresarial Nações Unidas e a Marginal do Rio Pinheiros.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 100 m do Shopping D&D;
- 250 m da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini;
- 800 m da Estação Berrini da CPTM - Linha Esmeralda;
- 2,0 km dos shoppings Morumbi e Market Place;
- 4,5 km da Avenida Brigadeiro Faria Lima; e
- 8,5 km da Avenida Paulista.

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

MATRÍCULA

TOWER BRIDGE CORPORATE

Número do registro	224.565 // 224.566 // 224.567 // 224.568 // 224.569 // 224.570 // 224.571 // 224.572 // 224.573 // 224.574 // 224.575 // 224.576 // 224.577 // 224.578 // 224.579 // 224.580 // 224.581 // 224.582 // 224.583 // 224.584 // 224.585 // 224.586 // 224.587 // 224.588 // 224.589 // 224.590 // 224.591 // 224.592 // 224.593 // 224.594 // 224.595 // 224.596 // 224.597 // 224.598 // 224.599 // 224.600 // 224.601 // 224.602 // 224.603 // 224.604 // 224.605 // 224.606 // 224.607 // 224.608 // 224.609 // 224.610 // 224.611 // 224.612 // 224.613 // 224.614 // 224.615 // 224.616 // 224.617 // 224.618 // 224.619 // 224.620 // 224.621 // 224.622 // 224.623 // 224.624 // 224.625 // 224.626 // 224.627 // 224.628 // 224.629 // 224.630 // 224.631 // 224.632 // 224.633 // 224.634 // 224.635 // 224.636 // 224.637 // 224.638 // 224.639 // 224.640
Cartório	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Data da matrícula	03/03/2020
Endereço do imóvel	Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85
Proprietário	BTG Pactual Serviços Financeiros S/A
Área construída (m²)	48,73 // 33,08 // 33,08 // 33,08 // 48,73 // 121,99 // 1.104,45 // 2.232,92 // 123,50 // 2.667,54 // 1.272,52 // 2.667,54 // 1.272,52 // 2.667,54 // 1.272,52 // 2.667,54 // 1.272,52 // 2.667,54 // 1.272,52 // 2.667,54 // 1.272,52 // 2.611,34 // 1.272,52 // 2.724,56 // 1.272,52 // 2.724,56 // 1.272,52 // 2.724,56 // 1.272,52 // 2.724,56 // 1.272,52 // 2.778,59 // 1.218,49 // 2.724,56 // 1.218,49 // 2.836,31 // 1.218,49 // 2.836,31 // 1.218,49 // 2.836,31 // 1.218,49 // 2.781,43 // 1.218,49 // 603,86 // 1.911,45 // 929,00 // 925,11 // 856,32 // 603,86 // 1.911,45 // 1.030,83 // 875,58 // 920,55 // 603,86 // 1.889,67 // 1.021,53 // 875,58 // 920,55 // 574,87 // 1.459,05 // 529,01 // 875,58

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU

TOWER BRIDGE CORPORATE

IPTU	Não Fornecido
------	---------------

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONTRATO DE LOCAÇÃO

TOWER BRIDGE CORPORATE

Contrato de locação

Não Fornecido

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

TOWER BRIDGE CORPORATE

Outros documentos recebidos

Planilhas de aluguéis vigentes, IPTU 2020, receita extra e custo condominial

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Posição atual

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

Análise Regional

MAPA DA REGIÃO EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, conseqüentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

A propriedade em estudo está localizada na cidade de São Paulo, região da Berrini e região metropolitana da Grande São Paulo.

Cenário econômico

Nem com a reforma da previdência aprovada no segundo semestre de 2019 e o mercado de capitais no rali de máxima nos últimos trimestres foram suficientes para atingir o crescimento do PIB de 2,27% projetados no início de 2019.

O Produto Interno Bruto de 2019 foi R\$7,3 trilhões, voltando ao mesmo patamar do primeiro trimestre de 2013, representando um crescimento de 1,1% no ano frente ao ano anterior. Um dos principais fatores que colaborou para o baixo crescimento foi a guerra comercial entre EUA e China, e mesmo os cortes na taxa Selic não foram suficientes para garantir um crescimento maior, contudo o aumento dos incentivos monetários foram suficientes para injetar uma nova onda de otimismo no mercado que mais uma vez depositou sua confiança no ano seguinte.

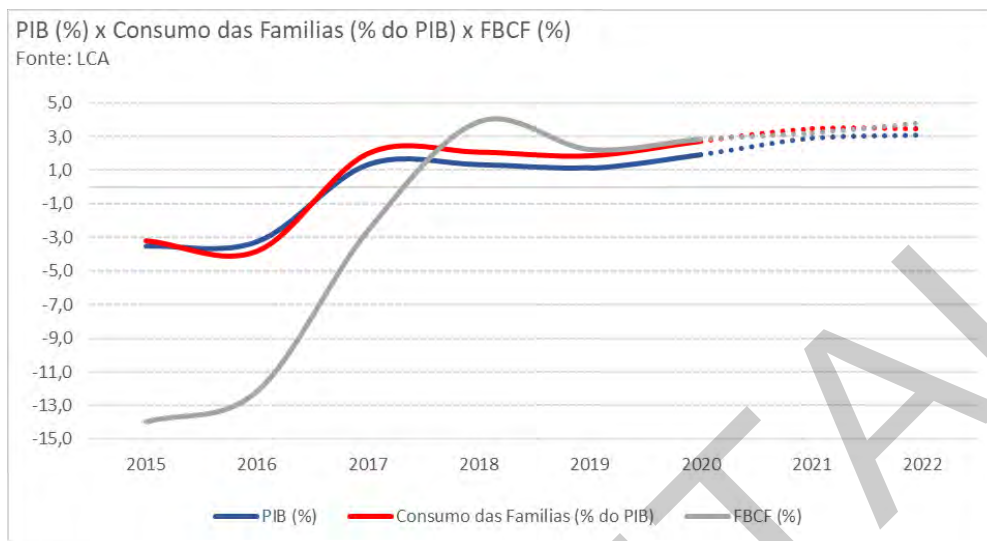
Por sua vez já no primeiro trimestre de 2020 o surto do novo vírus vindo da China, já causou danos nas economias globais, levando a uma queda de mais de 7% na bolsa brasileira em apenas um dia e o dólar americano à sua máxima histórica de R\$4,50. As projeções que no início de janeiro eram de um crescimento de 2,3% para o PIB em 2020 e do dólar fechar o ano em R\$4,00 já foram revisadas para baixo. O ambiente político interno também se apresentou desafiador, com a aprovação da reforma administrativa que assim como a reforma da previdência deve aumentar a volatilidade do mercado interno.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído a instabilidade político-econômico interna que permeou a reforma da previdência e externa que foi marcado pela guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

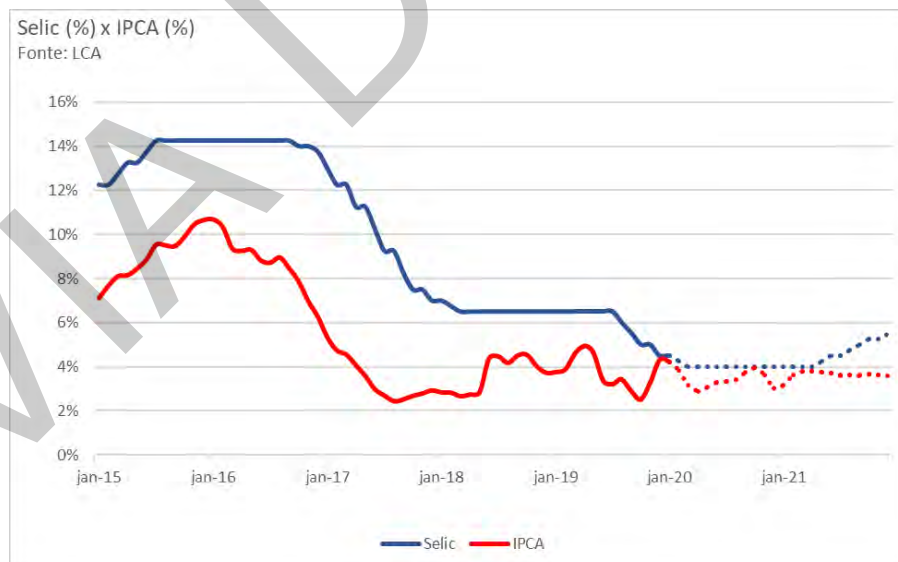
Apesar do crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

Os impactos causados pelo Corona vírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados fora da China tem aumentado dia após dia e as prévias dos indicadores econômicos chineses já sinalizam a redução no nível de atividade econômica do país. Diante teste cenário as projeções para o PIB de 2020 já foram reduzidos de 2,3% para 1,9%.



Taxa básica de juros e inflação

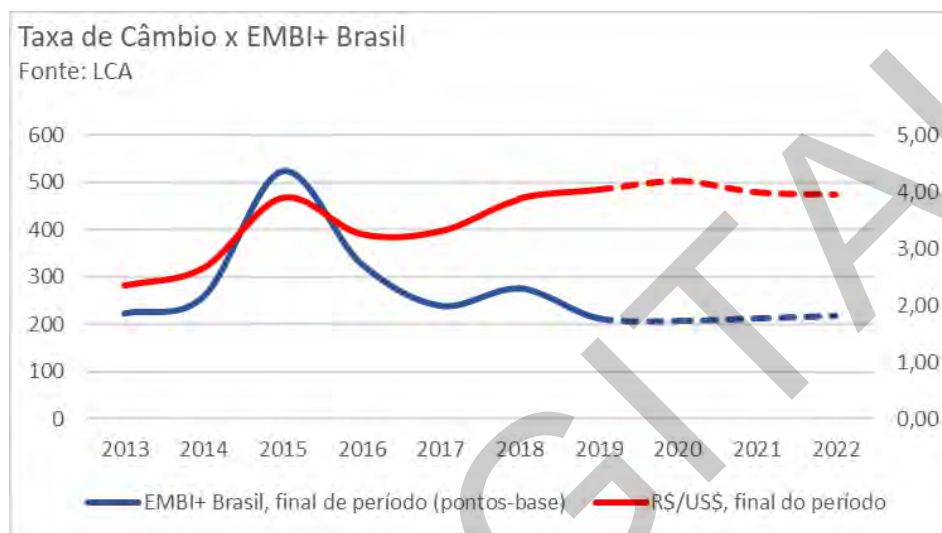
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda culminado em março de 2020 em 3,75%, renovando a mínima histórica. O processo de aumento nos estímulos econômicos que marcou 2019 deve diminuir em 2020, como sinalizou o Copom. Por sua vez o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), superou o centro da meta de inflação que era de 4,25% para 2019, ao fechar o ano em 4,31%. Contudo em 2020 é esperado um IPCA de 3,02% mais distante do centro da meta para o ano que é de 4,00%, com desvios de 1,5 pontos percentuais para cima ou para baixo.



Câmbio e risco-país

A moeda americana iniciou 2020 valendo R\$4,02 e até o final de fevereiro acumulava uma alta de 11,4% quando atingiu R\$4,48 no último pregão do mês de fevereiro. Esta valorização vem na contramão do IBOV que

recuou 12,5% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$4,00 para o final de 2020, foram revisadas para R\$4,20 aliado a uma deterioração no risco-país (EMBI+).

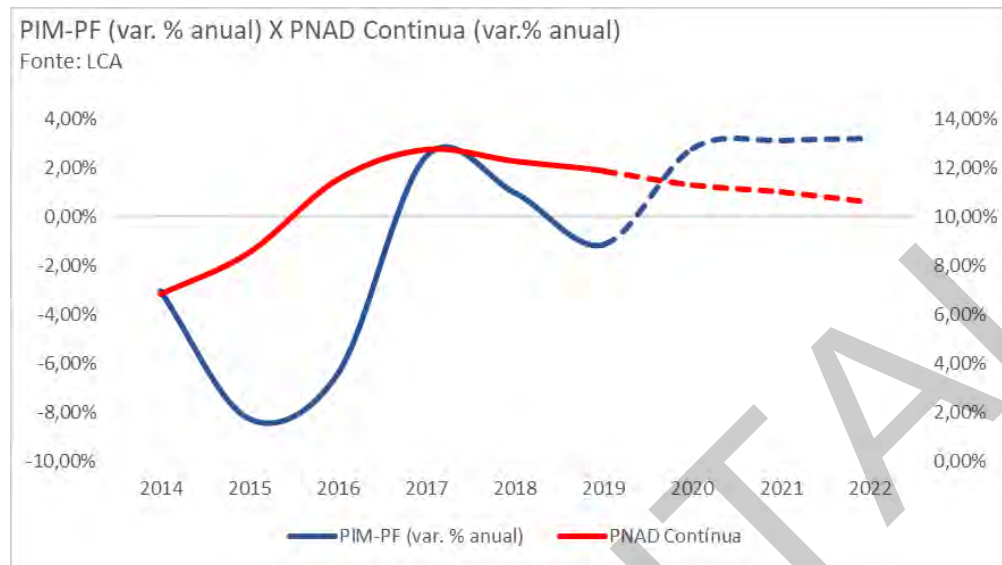


Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O maior nível de desemprego do Brasil foi em 2017 - 12,73%, decorrente da crise econômica, contudo após superarmos a crise e a reforma trabalhista em 2017 o número de desempregados começou a diminuir, fechando 2019 em 11,87% e com projeção para o final de 2020 em 11,28%.

Entretanto, mesmo com a taxa de desemprego reduzindo e as projeções para os próximos anos serem de manter está tendência de queda, é importante ressaltar que o nível de desemprego segue acima do período pré-crise.

Por sua vez a Produção Física da Indústria Geral que é uma *proxy* importante para a ocupação de galpões, apresentou uma retração de 1,14% em 2019, contudo a projeções para 2020 é de uma expansão de 2,8%.



Projeções para a economia brasileira

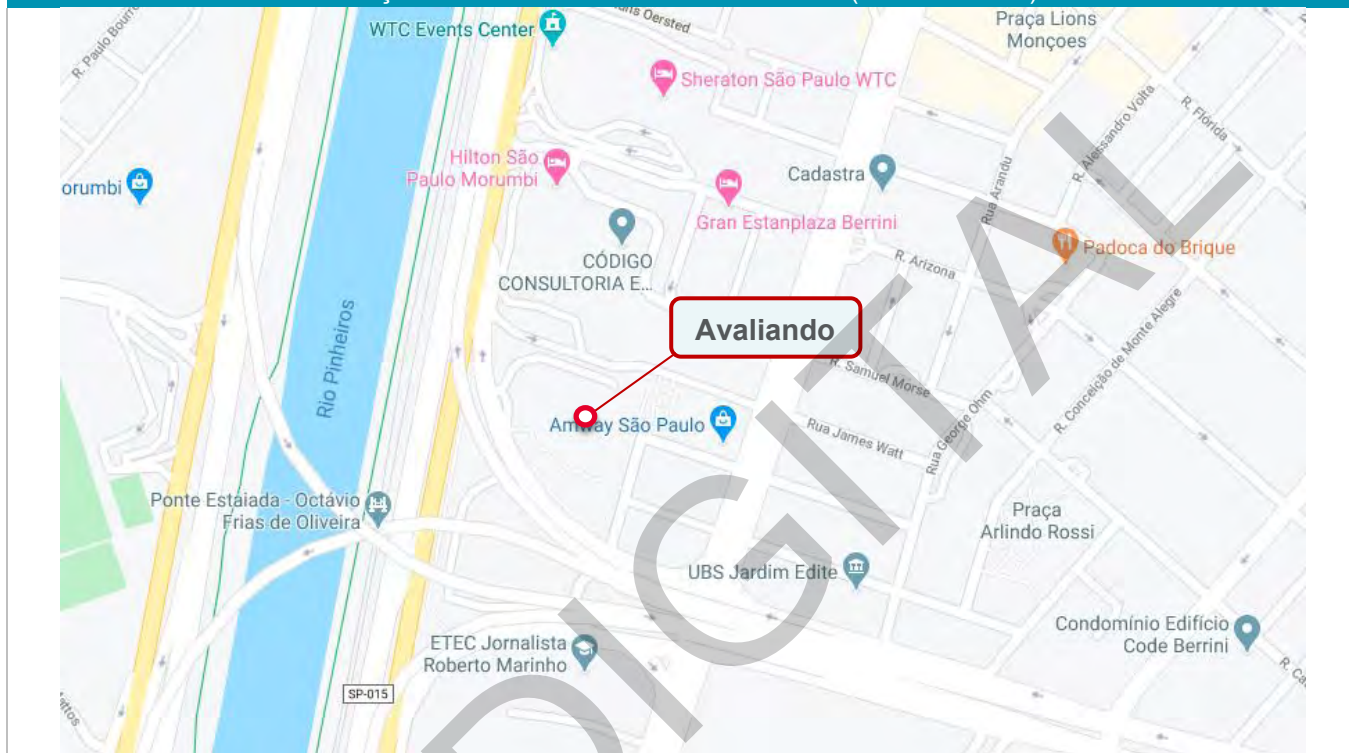
Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	1,9	2,9	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	11,28	11,00	10,62
Empregos Brasil, #	-1.625.551	-1.371.363	-123.428	421.078	559.626	849.818	808.590	823.303
Empregos "Office Using", #								
São Paulo	-35.588	-46.851	3.050	47.640	60.540	70.383	75.183	71.502
Rio de Janeiro	-34.311	-48.340	-12.304	2.374	2.528	6.190	8.373	12.930
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	3,9	4,0	4,5
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	2,8	3,1	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	3,02	3,59	3,66
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	3,81	4,38	4,05
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	3,66	4,55	3,39
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	3,71	3,92	3,71
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	5,14	5,34	5,72
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	4,00	5,50	6,50
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,20	4,00	3,96
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	208	212	217

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (05/03/2020)

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

Análise da Circunvizinhança

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região da Berrini, distrito localizado na zona sul da cidade de São Paulo, é administrado pela Subprefeitura de Pinheiros. A região da Berrini é cercada pelas regiões da Vila Olímpia, Brooklin e Chácara Itaim.

A circunvizinhança

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua James Joule é uma via de único sentido, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

A localização do edifício em análise é favorecida pela malha viária que alimenta a região, na qual veículos de todas as regiões da cidade têm fácil acesso através das avenidas Engenheiro Luis Carlos Berrini, Jornalista Roberto Marinho, Nações Unidas, Bandeirantes, dentre outras.

Em termos de transporte público, o entorno do imóvel é servido por linhas regulares de ônibus, que fazem a ligação do bairro com o Centro e outros pontos da cidade. A localização destaca-se pela sua proximidade com as avenidas Nações Unidas e Berrini, que possuem importantes corredores de ônibus. Além disso, o avaliando localiza-se próxima à estação Berrini da CPTM, que faz integração com as demais linhas sobre trilhos de São Paulo.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O acesso à região ocorre através das avenidas Engenheiro Luís Carlos Berrini, Bandeirantes, Roque Petroni Junior, Morumbi e Nações Unidas.

O imóvel está localizado próximo à Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini e Nações Unidas, que interligam o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus e trem urbano) e privado (automóveis em geral). Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. Além disso, o avaliando localiza-se próxima à estação Berrini da CPTM, que faz integração com as demais linhas sobre trilhos de São Paulo.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 8,0 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 25 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional Governador André Franco Montoro (Cumbica), localiza-se no Municípios de Guarulhos, situa-se a aproximadamente 40,0 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 1 hora e 20 minutos de automóvel (também fora dos horários de pico).

Mercado

Introdução

Conforme pesquisa de mercado da Cushman & Wakefield, São Paulo e Rio de Janeiro possuem o estoque (classe ABC) mais expressivo do Brasil, representando cerca de 82,7% do estoque total. São mais de 15 milhões de m² construídos em São Paulo e 6,9 milhões no Rio de Janeiro, dos quais 8,8 milhões e 5,8 milhões de metros quadrados se encontram em regiões CBD (Regiões Centrais de Escritórios), respectivamente.

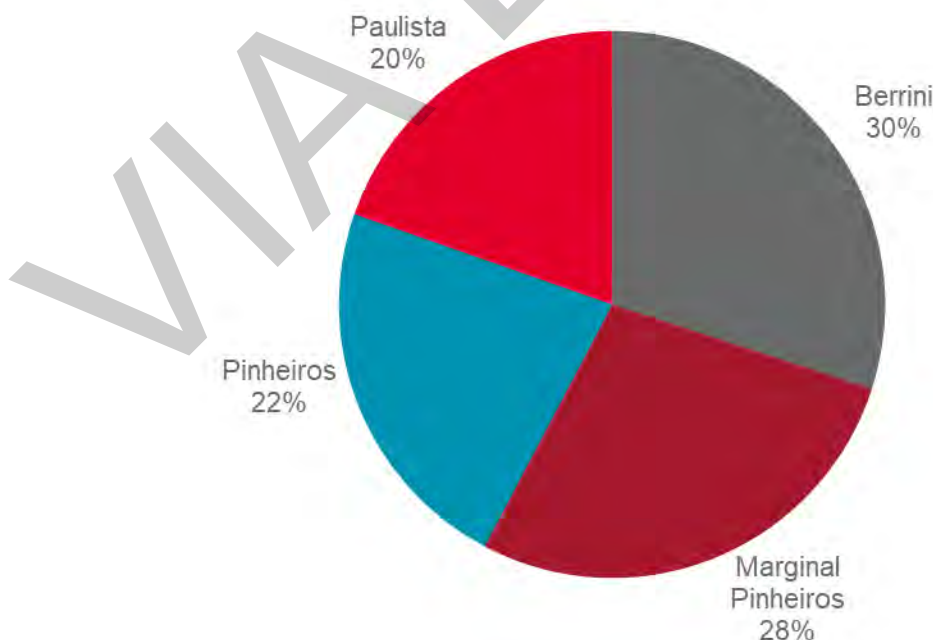
O último trimestre de 2019 registrou variações positivas, impulsionando os bons resultados do ano. Com a relevante queda de 1,4p.p. na taxa de vacância, o indicador chegou ao menor valor desde 2014 - 17,0%, na região CBD. Esse resultado se deve, em grande parte, devido ao baixo volume de novas entregas (6,6 mil m²) e a maior absorção líquida do ano - 123,1 mil m² (48,9% da absorção líquida anual). Destaque para as regiões de Pinheiros, Chucui Zaidan e Marginal Pinheiros, que juntas registraram 80,4 mil m² de absorção líquida.

Embora a região CBD tenha registrado uma redução de R\$ 0,12 no preço pedido, em relação ao trimestre anterior, os empreendimentos Classe A e A+ foram na contramão desse movimento e apresentaram um aumento de R\$0,33.

Como podemos observar no gráfico a seguir, no período de um ano, a região que mais contribuiu com o incremento de estoque no mercado CBD de São Paulo, para as classes ABC, foi a Berrini (30%). O ano de 2019 recebeu o menor volume de novo estoque da década, ademais, dois empreendimentos classe A previstos para dezembro atrasaram e devem impactar o resultado do indicador no primeiro trimestre de 2020.

Market Share - Novo Estoque - SP CBD ABC

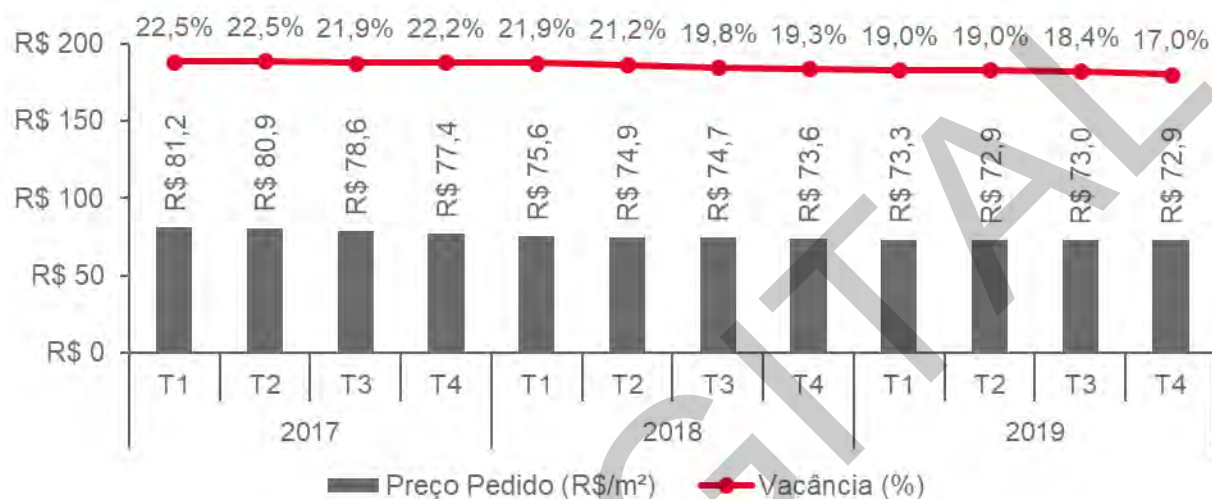
Fonte: Cushman & Wakefield



O gráfico a seguir apresenta a variação do preço pedido médio por m² e da vacância para a cidade de São Paulo ao longo dos últimos trimestres, considerando todas as classes das regiões CBD.

Preço Pedido (R\$/m²) x Taxa de Vacância (%) - CBD Classe ABC

Fonte: Cushman & Wakefield



Com a retomada econômica, esperamos que a taxa de vacância mantenha a tendência de queda nos próximos anos. No curto/médio prazo esperamos que, com o crescimento na demanda por espaços, em um momento econômico-político mais estável, preços continuarão a subir, em um cenário mais positivo para o proprietário.

O mercado corporativo de escritórios deverá acompanhar uma eventual recuperação econômica do país ajustando preços e disponibilidades que remunerarem adequadamente as apostas de investimento dos últimos anos.

Amostra pesquisada – imóveis prontos

A cidade de São Paulo apresenta o maior mercado de escritórios do País. A Cushman & Wakefield monitora uma amostra de 1.247 edifícios de escritórios localizados nas regiões CBD (Central Business District) de São Paulo.

Região	CBD	N-CBD	Total	Market Share
Paulista	1.680.114,5		1.680.114,5	11,0%
Chucui Zaidan	963.530,8		963.530,8	6,3%
Berrini	945.017,2		945.017,2	6,2%
Pinheiros	914.454,2		914.454,2	6,0%
Faria Lima	911.661,6		911.661,6	6,0%
Vila Olímpia	820.943,1		820.943,1	5,4%
Itaim	611.677,7		611.677,7	4,0%
Marginal Pinheiros	581.884,2		581.884,2	3,8%
Chác. Sto. Antonio	576.441,9		576.441,9	3,8%
JK	493.144,8		493.144,8	3,2%
Santo Amaro	256.681,4		256.681,4	1,7%
Centro		2.609.169,5	2.609.169,5	17,1%
Alphaville		1.160.692,2	1.160.692,2	7,6%
Barra Funda		864.720,2	864.720,2	5,7%
Jardins		482.419,0	482.419,0	3,2%
Paraíso-V.I. Mariana		439.758,9	439.758,9	2,9%
Moema		310.023,1	310.023,1	2,0%
Marginal Tietê		270.084,6	270.084,6	1,8%
Jabaquara		211.809,9	211.809,9	1,4%
Tatuapé		174.178,3	174.178,3	1,1%
Total	8.755.551,4	6.522.855,5	15.278.407,0	100,0%

Berrini

A região da Berrini está entre as principais regiões de escritórios da cidade de São Paulo e o início de seu desenvolvimento ocorreu na década de 1970. A avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini está localizada na Zona Sudoeste de São Paulo, no bairro Brooklin Novo, próxima de outras regiões de escritórios, como Vila Olímpia, Faria Lima, Chácara Santo Antônio e Marginal Pinheiros.

A ocupação da região é mista, com comércios de rua, conjuntos residenciais e principalmente escritórios. O início da Avenida fica a aproximadamente 3,0 km do Shopping Morumbi, localizado na Avenida Roque Petroni Júnior e possui fácil acesso ao Aeroporto de Congonhas, à Marginal Pinheiros e à Avenida dos Bandeirantes, dois importantes sistemas viários que facilitam a locomoção para outros pontos da cidade.

As principais vias da região, além da própria Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, são: Rua Funchal, Av. das Nações Unidas, Av. Jornalista Roberto Marinho, Av. Morumbi e Av. Roque Petroni Júnior.

Em termos históricos, a Avenida era até o fim dos anos 1960, uma várzea pantanosa. A região foi vista por algumas empresas como alternativa para fugir dos elevados aluguéis da região Paulista. A partir da segunda metade da década de 1980 a região passou a atrair investimentos públicos e surgiram projetos como, por exemplo, a Operação Urbana Água Espraiada, que incluía a construção da Avenida Jornalista Roberto Marinho.

Os primeiros edifícios da região possuíam lajes pequenas, resultado da estrutura fundiária do bairro, com terrenos que permitiam andares de no máximo 500 m². À medida que empresas mais importantes foram se instalando no local, incorporadores passaram a desenvolver projetos com lajes maiores, unificando dois ou mais terrenos. Ainda assim, há muitos edifícios de perfil voltado a pequenas e médias empresas, principalmente entre os mais antigos. A incorporadora e construtora Bratke-Collet foi a principal dos anos iniciais da região, perdendo atuação a partir do início do século 21. Foi ela a responsável por introduzir um certo padrão estético aos edifícios da região, dentre os quais o mais simbólico é o Plaza Centenário, conhecido por “Robocop”.

Os principais empreendimentos da região são:

1. Centro Empresarial Nações Unidas – Torres Norte e Oeste (escritórios) e Hotel Hilton Morumbi
2. WTC, Hotel Sheraton e Shopping D&D
3. Tower Bridge Corporate – CENU IV
4. Thera Corporate

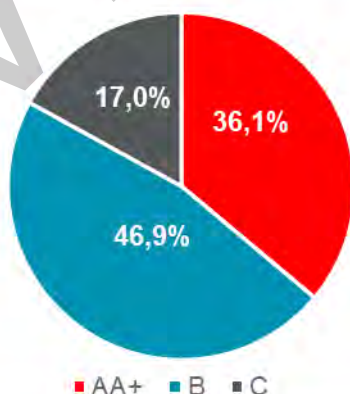
No que se refere às empresas instaladas na região, há diversas multinacionais, nacionais e de tecnologia renomadas, como, por exemplo, 99 táxis, IBM, Intel, AT&T, entre outras.

Estoque

No gráfico a seguir, é visto que os empreendimentos classificados como A e A+ representam 31,6% do estoque na região da Berrini enquanto 54,3% do estoque é classificado como Classe B. A Classe C representa 14,2% do estoque total da região.

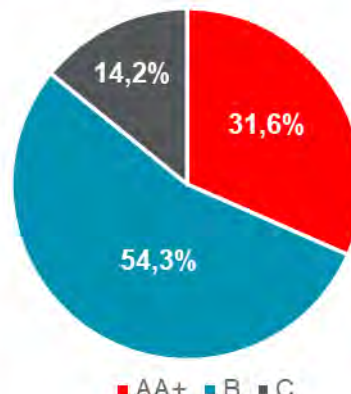
Estoque por Classe - São Paulo CBD

Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque por Classe - Berrini

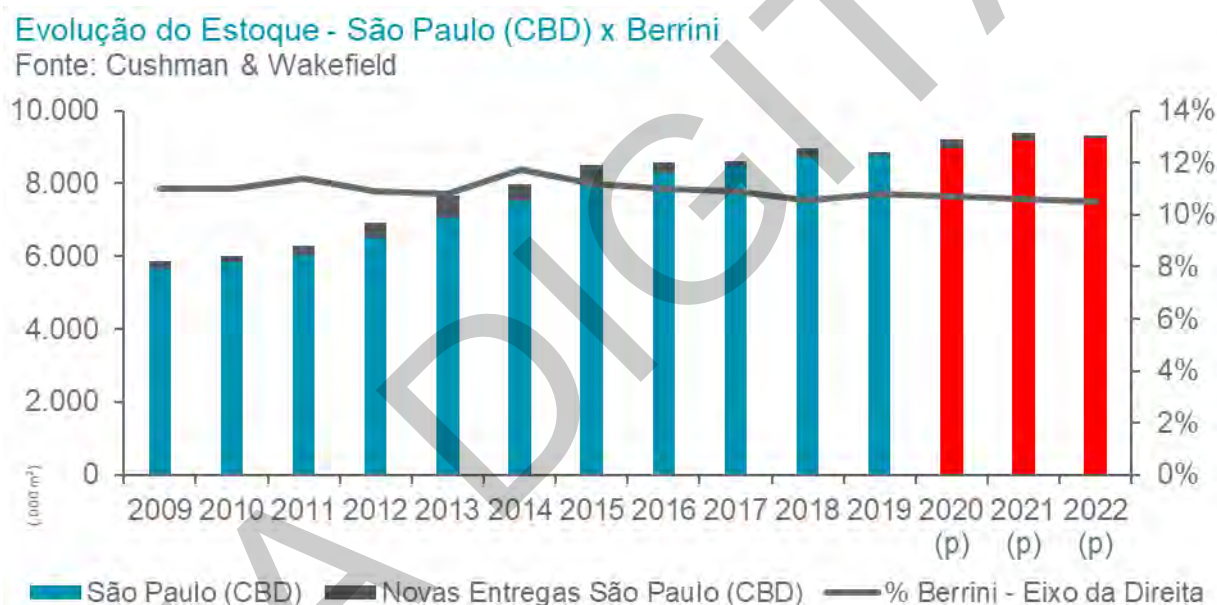
Fonte: Cushman & Wakefield



Atualmente, a área em cada Classe na Berrini é a seguinte:

Classe	Área Total (m²)
AA+	298.473,4
B	512.796,1
C	133.747,6
Total	945.017,2

No gráfico a seguir podemos observar a evolução do estoque das regiões CBD da cidade de São Paulo ao longo dos anos e o percentual do estoque da região da Berrini em relação ao total.



O gráfico mostra como ocorreu a evolução do estoque total nas regiões CBD ao longo dos anos. É possível destacar que durante 2013, 2014 e 2015 o mercado expandiu-se de uma forma mais vultosa que os períodos anteriores. Isso ocorreu por conta da redução das taxas de juros e o expressivo aumento da oferta de crédito, criando um cenário extremamente favorável para o setor.

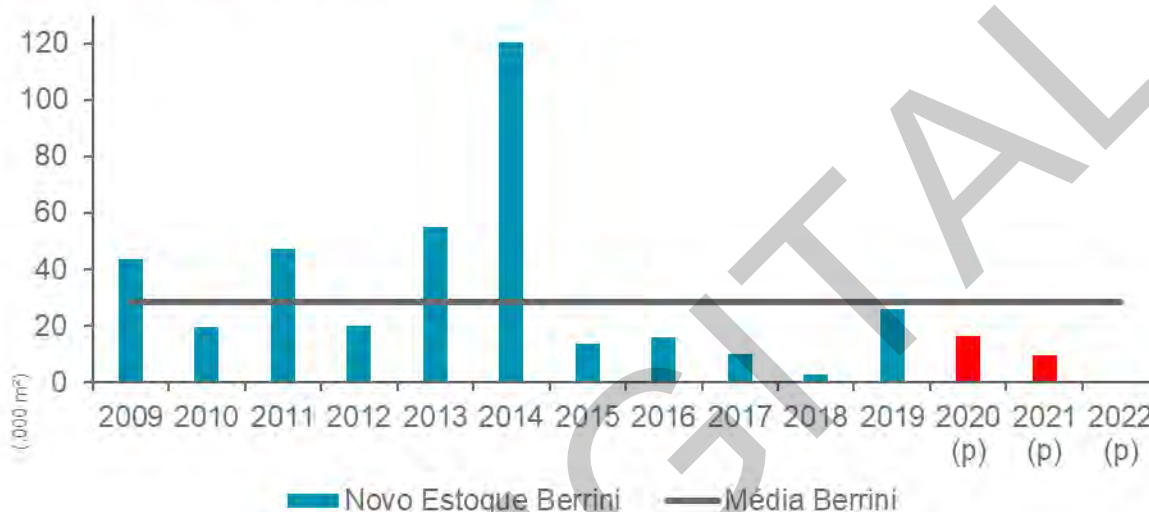
Por sua vez, o market share da região da Berrini se manteve estável durante o período analisado, com ondulação pontual em 2014, quando atingiu 11,7%, devido a entrega de 120,3 mil m². Em 2019, o indicador registrou aumento de 0,2p.p. em comparação ao ano anterior, devido a entrega de 2 empreendimentos. Para 2020 é esperada uma variação marginal de -0,1p.p.

Histórico de Entregas Recentes

O gráfico a seguir mostra o ritmo recente de entregas na região Berrini:

Novo Estoque por Ano - Berrini

Fonte: Cushman & Wakefield

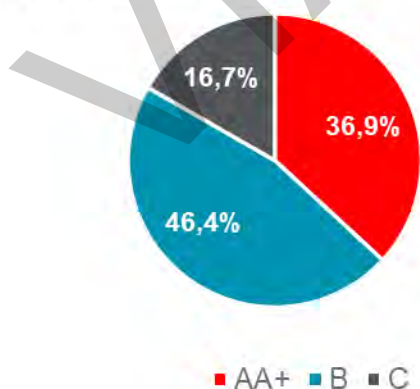


Tomando como base o gráfico, a maior quantidade de m² construídos no período analisado ocorreu no ano de 2014, com 120,3 mil m² entregues. Em 2019 foram entregues 25,9 mil m², referente ao edifício Apogee e Itaporanga. Para 2020 é esperado que seja entregue 16,5 mil m² do retrofit do Centenarinho, enquanto para 2021 a previsão é que sejam entregues 9,8 mil m² na região.

Com base nas projeções acima, as composições dos estoques em São Paulo e na Berrini no terceiro trimestre de 2020 serão as seguintes:

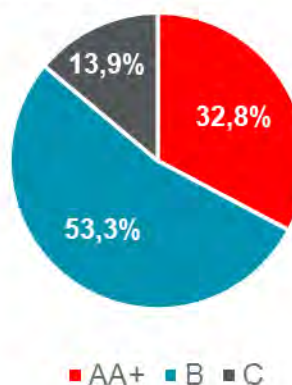
Estoque Futuro por Classe - São Paulo CBD (2020T4)

Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque Futuro por Classe - Berrini (2020T4)

Fonte: Cushman & Wakefield



Em comparação com a composição atual, Berrini apresenta pouca alteração. A classe B permanecerá como majoritária no estoque da região, representando 53,3% do estoque total previsto. Em seguida, a classe A e A+ com 32,8% (única a registrar crescimento), enquanto a classe C, representa 13,9%.

Vacância

A vacância é a proporção de espaços vagos em relação ao total edificado, representando a oferta disponível em um dado mercado. Podemos considerar que uma taxa de vacância razoável para o tamanho do estoque de São Paulo esteja entre 10 e 12%, de modo que podemos afirmar que, atualmente, ocorre uma situação de excesso de oferta na maioria das regiões. Sendo assim, com exceção das regiões prime onde a vacância retornou aos níveis desejáveis, espera-se pressão sobre os valores de locação devido ao maior poder de negociação por parte dos futuros inquilinos.

A tabela a seguir mostra o estoque, total de espaços disponíveis e a respectiva taxa de vacância atual das regiões CBD:

Região	Estoque (m²)	Total de Espaços Disponíveis (m²)	Taxa de Vacância
Santo Amaro	256.681,41	107.993,18	42,1%
Chác. Sto. Antonio	576.441,86	209.504,89	36,3%
Marginal Pinheiros	581.884,20	198.008,65	34,0%
Berrini	945.017,15	225.333,84	23,8%
Chucrí Zaidan	963.530,84	179.473,71	18,6%
Paulista	1.680.114,53	230.730,52	13,7%
Vila Olímpia	820.943,12	94.343,04	11,5%
Pinheiros	914.454,17	103.366,51	11,3%
Faria Lima	911.661,65	78.960,77	8,7%
Itaim	611.677,72	50.514,15	8,3%
JK	493.144,77	12.246,24	2,5%
Total	8.755.551,42	1.490.475,51	17,0%

A tabela mostra também que a taxa de vacância da região da Berrini (23,8%) se encontra mais elevada que a vacância geral do mercado CBD de São Paulo, registrada a 17,0%.

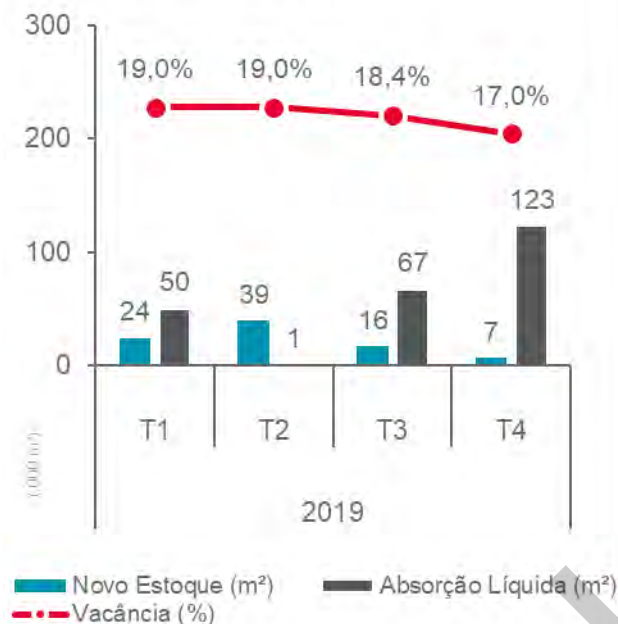
Absorção Líquida

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercados de escritórios. A comparação entre espaços entregues e absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de entregas é compatível com a demanda por esses espaços. Em mercados com excesso de oferta, o ritmo de absorção também ajuda a explicar eventuais desequilíbrios ou conjecturar sobre o ritmo de ocupação de espaços recém-entregues.

Na tabela abaixo, podemos observar gráficos referentes à Absorção Líquida, Novo Estoque e Vacância para a região CBD de São Paulo e da Berrini.

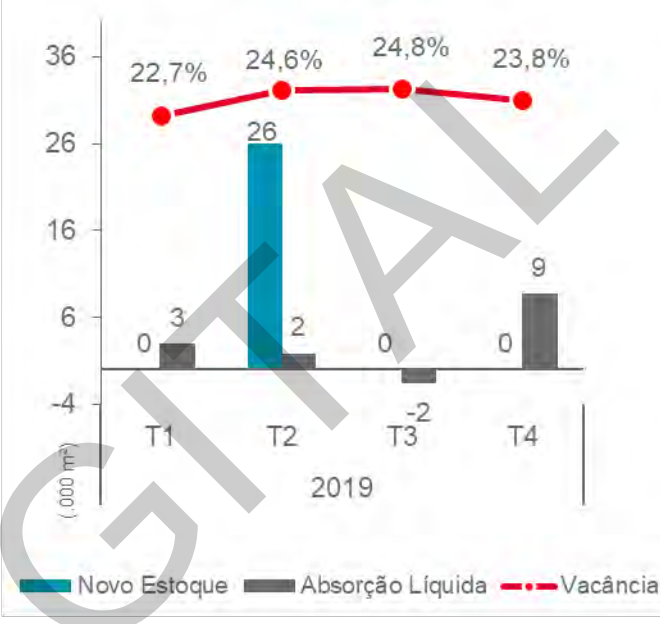
Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida x Vacância (%) - CBD SP

Fonte: Cushman & Wakefield



Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida (m²) x Vacância (%) - Berrini

Fonte: Cushman & Wakefield



Levando em consideração o período analisado, nota-se que o quarto trimestre de 2019 apresentou os resultados mais expressivos do ano. Com uma absorção líquida de 123,1 mil m² (responsável por 48,9% da absorção líquida anual), a taxa de vacância sofreu uma queda de 1,3p.p. chegando a 17,0% - registrando o menor valor do índice durante todo o período analisado. O Novo Estoque não obteve resultados tão expressivos e fechou o ano com o menor valor da série histórica (86,5 mil m²), sendo somente 6,6 mil m² entregues no trimestre atual.

Na região da Berrini, o segundo trimestre de 2019 recebeu as únicas entregas de novo estoque do ano (25,9 mil m²), referente ao Apogee e ao Itaporanga, impactando em +1,9p.p. a vacância. O terceiro trimestre apresentou a única absorção líquida negativa do ano, fazendo com que a vacância crescesse pelo segundo trimestre consecutivo, chegando a 24,8%. No quarto trimestre, a região registrou um resultado positivo de absorção líquida (9 mil m²), impactando na taxa de vacância, que chegou a 23,8%.

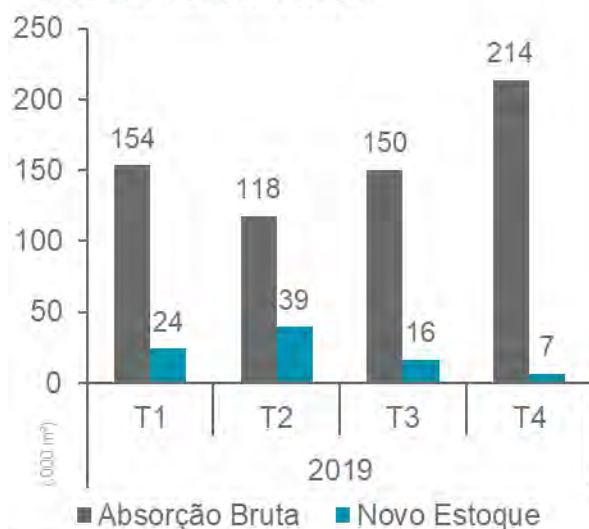
Absorção Bruta

Como forma de separar a análise do mercado geral dos lançamentos, a Absorção Bruta contabiliza apenas as novas locações. O resultado é que, ao isolar o volume de desocupações, permite-se que o indicador nos mostre detidamente o que ocorre com os imóveis recém-entregues.

Os gráficos a seguir mostram comparativo entre Absorção Bruta e Novo Estoque da cidade de São Paulo (CBD) e Berrini:

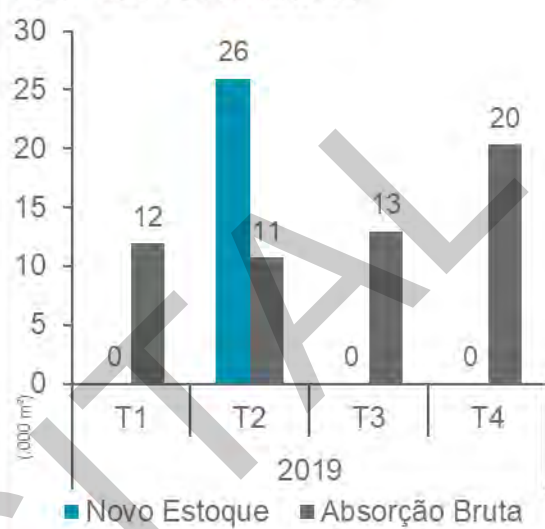
Absorção Bruta x Novo Estoque - São Paulo CBD

Fonte: Cushman & Wakefield



Absorção Bruta x Novo Estoque - Berrini

Fonte: Cushman & Wakefield



Analisando a região CBD da cidade de São Paulo, observa-se que em 2019 o indicador oscilou com menor intensidade, mantendo-se acima dos 100 mil m². Destaque para o quarto trimestre que registrou o maior volume do ano, 213,6 mil m². Em contrapartida o novo estoque apresentou o menor valor da série histórica, 86,5 mil m² (YoY).

Analisando o gráfico específico da Berrini, em 2019 o indicador ficou estável apresentando somente pequenas oscilações durante o ano. Porém seguindo tendência de crescimento e atingindo seu ápice no 4º trimestre, com 20,3 mil m² de absorção bruta. O único Novo Estoque registrado no ano foi no segundo trimestre, referente aos prédios Apogee e Itaporanga (25,9 mil m²).

Preços Pedidos

Com relação aos preços pedidos nos edifícios de São Paulo, utilizamos apenas as regiões CBD. Os valores a seguir são referentes ao 4º trimestre de 2019, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação o mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

Conforme podemos observar atualmente em São Paulo, as negociações entre proprietários e inquilinos têm ocorrido entre 18% a 26% sobre o preço pedido. Essa elasticidade ainda reflete a posição favorável aos inquilinos, exceto nos principais mercados que já praticam variações menores devido à baixa taxa de vacância.

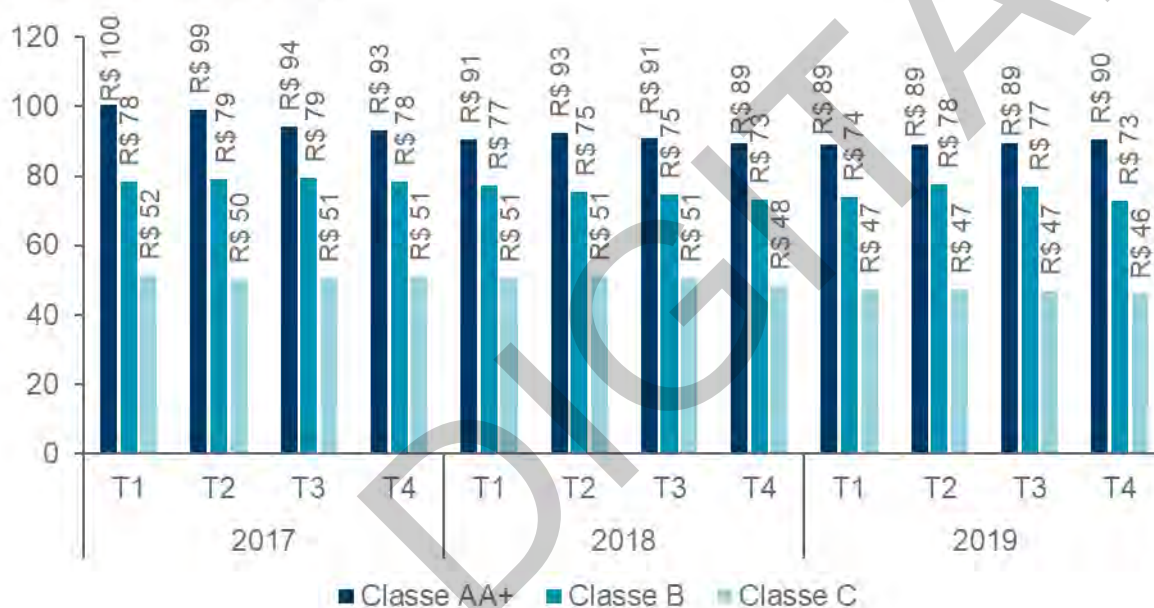
O cenário favorável ao inquilino tende a não perdurar por muito tempo na cidade de São Paulo. Com os sinais de uma possível recuperação econômica, a vacância da cidade tende a continuar baixando e, com isso, observaremos um leve aumento no preço pedido e menos flexibilidade nas negociações.

Aumento no Preço Pedido

Apesar de um grande volume de transações ocorrendo nas regiões de São Paulo e uma ligeira queda na taxa de vacância ao decorrer dos trimestres, há também o lançamento de novos empreendimentos forçando os proprietários de prédios mais antigos a baixarem o valor pelo qual estão ofertando seus imóveis, refletindo diretamente no preço médio pedido da cidade.

O gráfico a seguir mostra o histórico de preços pedidos médios na região Berrini:

Preço Pedido - Berrini
Fonte: Cushman & Wakefield



Como o gráfico mostra, os preços pedidos na região da Berrini para os empreendimentos classe A e A+ registraram pequeno acréscimo durante o ano, enquanto todas as outras classes apresentaram redução. No quarto trimestre de 2019 o preço pedido sofreu seu segundo aumento consecutivo, atingindo o maior do ano para a classe A e A+ - R\$90,41.

Como dito anteriormente, os empreendimentos classe B e C sofreram redução, registrando uma queda de - R\$4,20 e -R\$1,02, respectivamente, em relação do 3º trimestre de 2019.

Conclusão

Diante do excesso de oferta e a deterioração dos indicadores macroeconômicos, a solução encontrada pelo mercado de escritórios para se manter competitivo foi a diminuição do preço pedido de locação criando um cenário favorável ao inquilino, cenário visto principalmente nas classes B e C das regiões NCBD e CBD de São Paulo e até o ano de 2018, onde já foi percebida a virada de cenário pro lado do proprietário durante 2019.

Apesar do cenário interno ter sido adverso, é importante levar em consideração que o país passou por uma intensa crise econômica nos últimos anos, porém os resultados de 2019 indicaram no geral uma tímida recuperação econômica, que deve vir com maior intensidade em 2020. A cidade de São Paulo passa a reverter o cenário de crise dos períodos anteriores com a redução da taxa de vacância e aumento no preço pedido (impulsionado principalmente pelas regiões prime), consolidando o movimento de retomada do mercado.

Por ser uma região com empreendimentos mais antigos e com 68,4% do seu estoque composto por edifícios classe B e C, a Berrini apresenta a quarta taxa de vacância mais elevada entre as regiões CBD (23,8%). Com a maior absorção líquida do ano (8,7 mil m²), o quarto trimestre de 2019 registrou uma queda de 0,9p.p. na taxa de vacância, que chegou a 23,8%. Os preços pedidos também apresentaram aumento, em grande parte devido à baixa vacância de regiões próximas, que impactou na demanda pela Berrini.

Ademais, até o final do primeiro trimestre de 2020 é esperada a entrega do edifício Centenarinho, que passou por um processo de retrofit. O empreendimento está 100% locado pela We Work, sendo assim, sua entrega não deve impactar os indicadores.

Análise da Propriedade

Descrição da propriedade

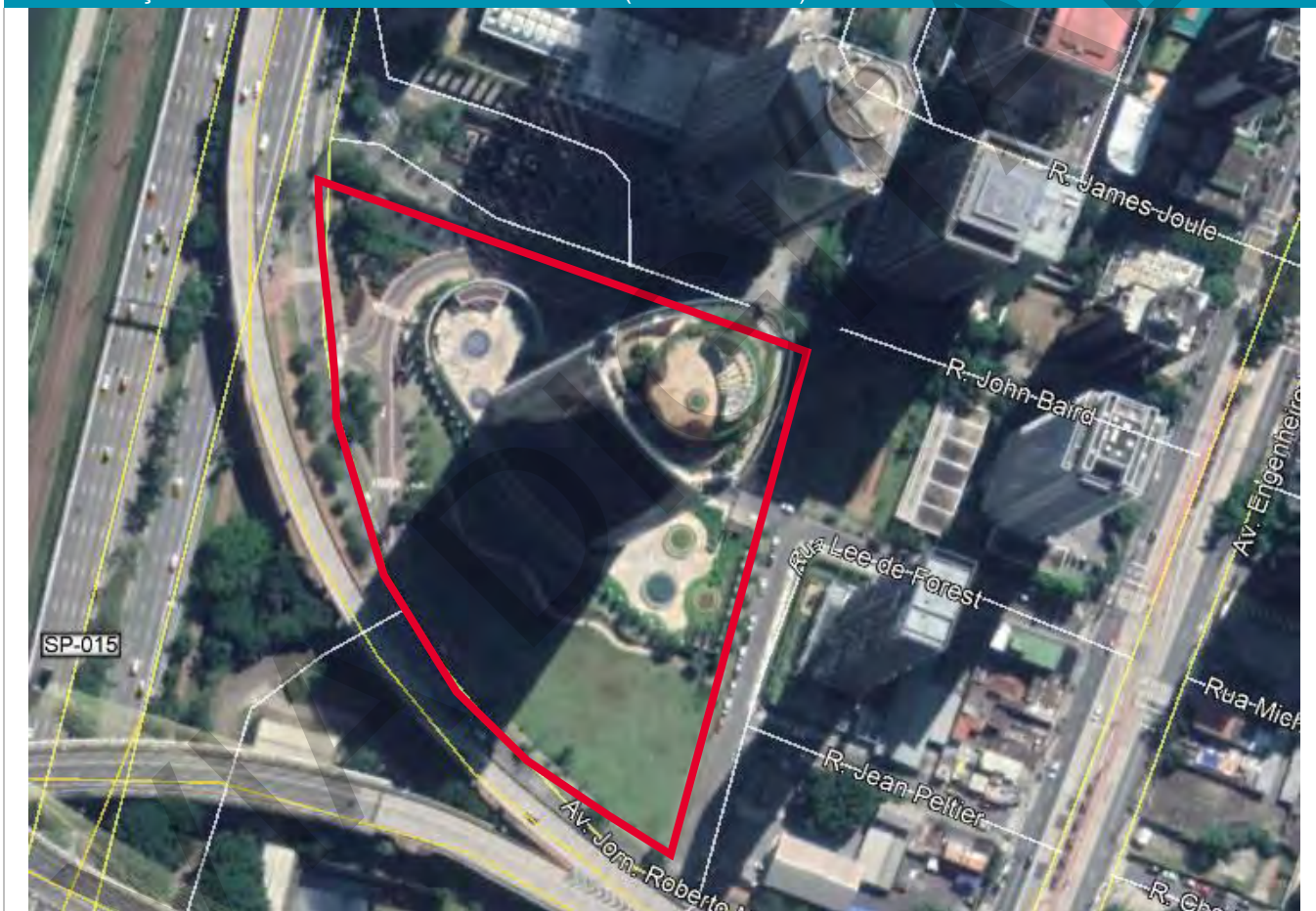
O Imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 13.223,59 m²;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Av. Jornalista Roberto Marinho
- Acesso: através das avenidas Engenheiro Luís Carlos Berrini, Bandeirantes, Roque Petroni Junior, Morumbi e Nações Unidas. O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada.
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Potencial de aproveitamento do terreno: O potencial de aproveitamento do terreno é bom se comparado com outros imóveis da vizinhança;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - Tv a cabo

- **Visibilidade:** A propriedade em estudo possui visibilidade muito boa em comparação com outros na mesma via;
- **Localização:** A localização da propriedade é considerada muito boa.
- **Restrições de uso do solo:** Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

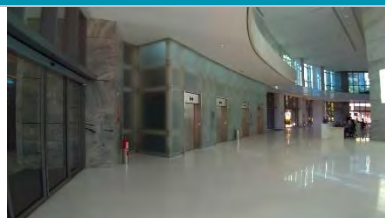
Obs.: A área do terreno foi fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos

Construções e benfeitorias

Conforme observado durante a vistoria, a propriedade em análise corresponde a trata-se do edifício comercial Tower Bridge Corporate, composto por uma torre com 24 pavimentos tipo com terraços, 3 coberturas, 6 subsolos, sendo um deles intermediário para estacionamento, pavimento térreo e boulevard com lojas.

O edifício Tower Bridge Corporate é classificado como escritório (prédio), multiusuário e possui 840 vagas de estacionamento.

TOWER BRIDGE CORPORATE – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Subsolo	Pavimentos onde se localizam as áreas de estacionamento
	Térreo	Pavimento onde se localizam a recepção, boulevard e restaurantes
	Mezanino	Pavimento onde se localizam as áreas técnicas
	Pavimento tipo	24 Pavimentos-tipo composto por hall de elevadores, área de escritório, copa e sanitários
	Cobertura	Pavimento onde se encontram área estruturada para eventos e/ou vivência, casa de máquinas e área para futuro heliponto
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Pele de Vidro e Granito	
Acesso de Pedestres	Vidro e Metal	
Esquadrias	Aço Escovado	
Vidros	Pele de vidro	
Cobertura	Laje plana com impermeabilização	
Circulação Vertical	Elevadores, escadas de emergência e rampas de acesso aos subsolos	
	19 elevadores sociais da marca Atlas Schindler e capacidade de 22 e 24 pessoas	
	3 elevadores de serviço da marca Atlas Schindler e capacidade de 8 pessoas	
Ar Condicionado	Tipo: Central HVAC	
	Localização do sistema de refrigeração: andar da casa de máquinas	
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende a todas as áreas	
Iluminação	Fluorescente e Incandescente	

Segurança Contra Incêndio	Painel de alarme de incêndio microcompensado, detectores de fumaça fotoelétricos e termovelocimétricos microcompensados, acionadores manuais com sirene e luzes estroboscópicas, sistema de som de emergência, sistema de exaustão de emergência manual, monitoração de chaves de fluxo, sistema de sinalização de saídas de emergência com iluminação independente, portas corta fogo e escadas pressurizadas
Segurança Patrimonial	Segurança privada 24 horas, sistema de identificação através das recepções e catracas de acesso, CFTV e acesso controlado
Ano de Construção	2013
Est. de Conservação	Entre novo e regular
Idade Aparente	5 anos
Vida Útil Estimada	60 anos
Vida Remanescente:	55 anos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS	
ITENS	CARACTERÍSTICAS
Pisos	Piso elevado e mármore branco
Paredes	Granito Himalaia, pintura e gesso
Forros	Gesso e forro modular

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área BOMA total do contrato de locação, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS - Tower Bridge Corporate		
PAVIMENTOS	ÁREA BOMA (M²)	ÁREA PRIVATIVA (M²)
Loja	1.395,91	1.167,10
1º Andar	2.173,10	1.954,12
2º Andar	2.173,10	1.954,12
3º Andar	2.173,10	1.954,12
4º Andar	2.173,10	1.954,12
5º Andar	2.173,10	1.954,12
6º Andar	2.173,10	1.954,12
7º Andar	2.173,10	1.954,12
8º Andar	2.173,10	1.954,12
9º Andar	2.173,10	1.954,12
10º Andar	2.138,00	1.914,32
11º Andar	2.213,86	1.994,50
12º Andar	2.213,86	1.994,50
13º Andar	2.213,86	1.994,50
14º Andar	2.213,86	1.994,50
15º Andar	2.213,86	1.994,50
16º Andar	2.213,86	1.994,50
17º Andar	2.213,86	1.994,50
18º Andar	2.178,78	1.956,24
19º Andar	2.254,64	2.035,37
20º Andar	2.254,64	2.035,37
21º Andar	2.254,64	2.035,37
22º Andar	2.254,64	2.035,37
23º Andar	2.254,64	2.035,37
24º Andar	2.229,00	1.996,51
25º Andar	2.177,87	76,59
Total	56.447,68	48.836,19

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

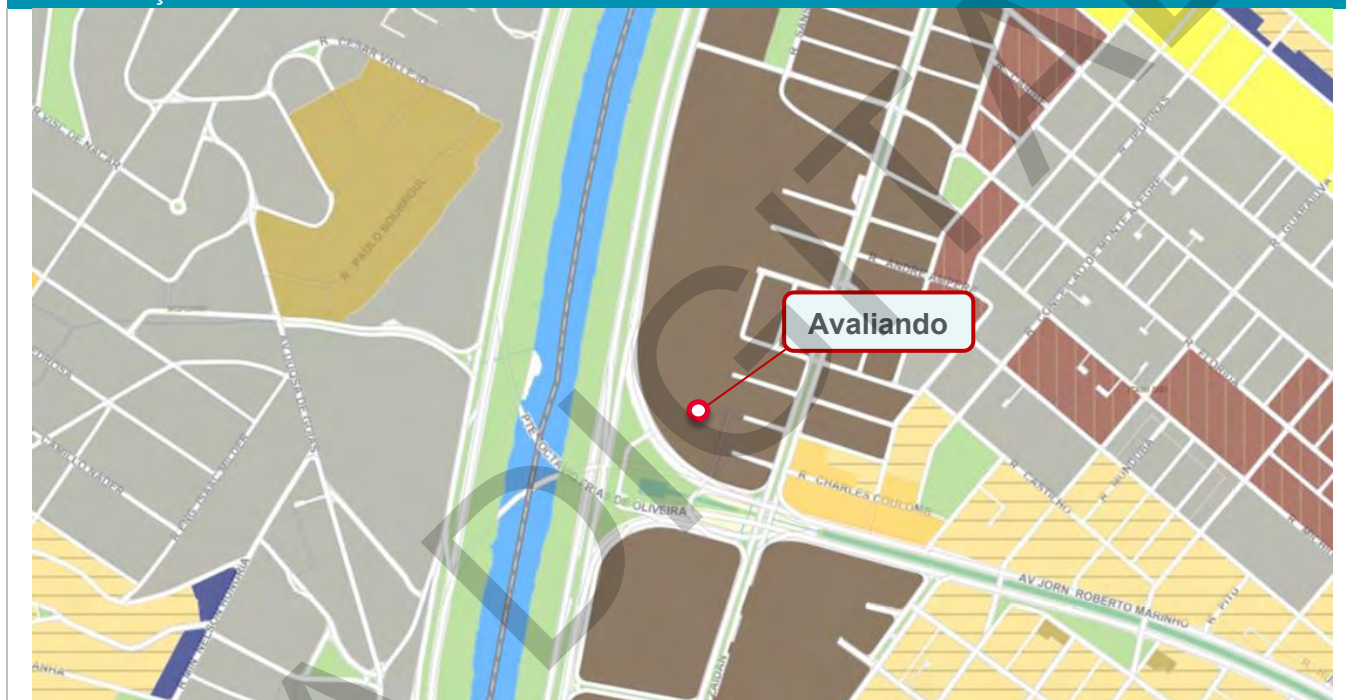
OBS.: As áreas foram extraídas do contrato de locação não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

Zoneamento

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo é determinada pela Lei 16.402 de 22 de março de 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Centralidade (ZC). Destacamos que o imóvel está enquadrado na Operação Urbana Consorciada Água Espreada (Lei nº 13.260/2001 e 15.416/2011), Setor Berrini, conforme demonstrado no mapa abaixo.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Secretaria de Urbanismo de São Paulo

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à Zona Centralidade (ZC).

Com base nas informações recebidas e as levantadas em pesquisa informal junto ao órgão responsável pelo zoneamento do município apresentamos um resumo das normas de zoneamento relacionadas ao imóvel em estudo.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento	São Paulo
Lei atual	Lei 16.402 de 22 de março de 2016
Uso atual do imóvel	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento	Zona Centralidade (ZC). Destacamos que o imóvel está enquadrado na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Lei nº 13.260/2001 e 15.416/2011), Setor Berrini

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Coeficiente de aproveitamento básico	construção não pode exceder 1,0 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	construção não pode exceder 4,0 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,0%

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Conclusão

Após considerar todas as características físicas da propriedade em estudo em comparação com outras do mercado, concluímos que a propriedade em estudo pode ser considerada adequada ao mercado em que está inserida.

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da ABNT. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

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.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

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

elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar o método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para Determinação do Valor de Mercado para Venda.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de escritório em São Paulo e na Região da Berrini.

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		Obs.:
Data de Início do Fluxo:	Abr-20	Data de contratação do trabalho foi considerada como data base para o fluxo.
Data Final do Fluxo:	Mar-30	
Período do Fluxo:	10 Anos	

Crescimento Real no Aluguel de Mercado:	4,90% (1º ano); 3,80% (2º ano); 3,26% (3º e 4º ano); 1,60% (a partir do 5º ano)
Crescimento Real no Aluguel de Contrato:	2,45% (1º ano); 1,90% (2º ano); 1,63% (3º e 4º ano); 0,80% (a partir do 5º ano)
Inflação nas Receitas:	Não considerado
Inflação nas Despesas:	Não considerado

PREMISSAS DE NOVOS CONTRATOS

Tipo do contrato:	Típico	Obs.:
Prazo do Contrato:	5 Anos	
Velocidade de Absorção:	8 Meses	Prazo total para absorção de todos os espaços vagos
Carência:	6 Meses	
Desconto na Locação:	Não considerado	
Período de Desconto:	Não considerado	
Comissão de Locação:	1 Aluguel	
Valor de Locação (Mercado):	110,16 R\$/m² BOMA	

RENT ROLL

Unidade	Locatário	Área (m²)	Início	Término	Aluguel Vigente (R\$/m²)	Informações adicionais
LJ 1	Rizzo Gourmet					
LJ 2	Burger +					
LJ 3	La Panqueca (Blenz)					
LJ 4	MTM Rolls (Je Vous Aime)					
LJ 5	Boali (Go Natural)					
LJ 7 e 8	Fleury S. A					
LJ 10	Sterna Café					
Cj 11	Fleury S. A					
Cj 12	Fleury S. A					
Cj 21	DocuSign					
Cj 22	Toyota					
Cj 31	Toyota					
Cj 32	Toyota					
Cj 41	NCR					
Cj 42	NCR					

Dados suprimidos do laudo público em virtude da cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação.

Cj 51 (50,2321%)	Docusign
Cj 51 (49,7679%)	Kroll & AA
Cj 52	Kroll & AA
Cj 61 (98,8773%)	Qualcomm
Cj 61 (1,1227%)	VAGO
Cj 62	VAGO
Cj 71	Abbevie
Cj 72	Abbevie
Cj 81 (98,2487%)	Abbevie
Cj 81 (1,7513%)	VAGO
Cj 82	VAGO
Cj 91	Medtronic
Cj 92	Medtronic
Cj 101	Medtronic
Cj 102	Medtronic
Cj 111	Medtronic
Cj 112	Medtronic
Cj 121	Palpina
Cj 122	Palpina
Cj 131 (98,5243%)	Dassault
Cj 131 (1,4757%)	VAGO
Cj 132	VAGO
Cj 141	Salesforce
Cj 142	Salesforce
Cj 151	Salesforce
Cj 152	Salesforce
Cj 161	Emae
Cj 162	Emae
Cj 171 (64,8723%)	Emae
Cj 171 (35,1277%)	Zurich Minas

Dados suprimidos do laudo público em virtude da cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação.

Cj 172 (98,6651%)	Zurich Minas		
Cj 172 (1,3349%)	Emae		
Cj 181	Bridgestone		
Cj 182	Bridgestone		
Cj 191	Seb		
Cj 192	Seb		
Cj 201	Zurich Santander		
Cj 202	Zurich Santander		
Cj 211	Zurich Minas		
Cj 212	Zurich Minas		
Cj 221	Zurich Minas		
Cj 222	Zurich Minas		
Cj 231	Zurich Minas		
Cj 232	Zurich Minas		
Cj 241 (63,0074%)	Rádio Globo		
Cj 241 (22,3617%)	VAGO		
Cj 241 (14,6309%)	TSP		
Cj 242	TSP		
Cob e Loja 9	Tundra		
Área BOMA (m²)		56.447,68	
Receita Bruta Potencial 1º mês:		5.381.805,42	
Receita Bruta Potencial 1º ano:		67.765.841,12	
PIS/COFINS	Não considerado		Fundos de investimento imobiliários são isentos de tributação.
Vacância Estrutural	Não considerado		
Inadimplência:	1,00% Ao ano		Sobre a receita base de locação. Essa é uma premissa relacionada a contingências eventuais.

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO			Obs.:
Premissas de Mercado			
Probabilidade de Renovação:	85,0%		
Aluguel de Mercado	110,16 (escritórios) 73,31 (lojas pequenas) 101,15 (loja 7 e 8)	R\$/m² BOMA	Valor de Locação determinado pelo Comparativo Direto de Dados de Mercado para Locação
Aluguel da Renovação (escritórios):	Valor calculado com base no último aluguel e aluguel de mercado, ponderada pela probabilidade de renovação.		
Prazo do novo contrato:	5 Anos		
Meses Vagos:	3 Meses		
Carência:	2 Meses		
Comissão de Locação na Renovação:	1 Aluguel		
			No momento em que ocorre a renovação do contrato, consideramos um cenário de mercado para reabsorção de espaços, ponderado pela probabilidade de renovação
			De acordo com análise da conjuntura de mercado atual na região, consideramos que, após o término dos contratos atuais, um prazo de carência dos escritórios, ponderado pela probabilidade de renovação
			Cobrado no primeiro mês, em caso de nova locação
DESPESAS			Obs.:
IPTU:	14,24	P/m² BOMA	Conforme informação fornecida pelo cliente
Condomínio:	27,02	P/m² BOMA	Conforme informação fornecida pelo cliente
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,0%		
CAPEX:	Não considerado		
Seguro:	Não considerado		
Taxa Administração:	Não considerado		
RECEITA EXTRA			Obs.:
Estacionamento	273.414,86	Por mês	Conforme informação fornecida pelo cliente. Considerada a média mensal dos últimos 12 meses.
Depósitos	15.011,67	Por mês	Conforme informação fornecida pelo cliente
PREMISSAS FINANCEIRAS			Obs.:
Taxa de Desconto:	8,00%	Ao ano	
	0,64%	Ao mês	
Método de Desconto:	Mensal		
Taxa de Capitalização:	7,25%	Ao ano	
	0,58%	Ao mês	
Vacância Estabilizada - Perpetuidade:	5,00%		
Ano de Capitalização:	11º Ano		
Comissão de venda na perpetuidade:	1,50%		

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Deste modo, estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento 8,00% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,25% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

CRONOGRAMA PARA PERSPECTIVA DO FLUXO DE CAIXA											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
CONSIDERANDO O FINAL DO ANO	mar-2021	mar-2022	mar-2023	mar-2024	mar-2025	mar-2026	mar-2027	mar-2028	mar-2029	mar-2030	mar-2031
RECEITAS DE LOCAÇÃO											
Receita Base de Locação	67.765.841	72.511.667	76.924.362	79.646.255	80.821.822	81.506.913	82.307.165	84.148.279	85.375.350	86.182.470	86.732.719
Absorção & Volume de Vacância	-1.399.549	-170.260	-217.775	-142.390	-464.613			-28.926		-12.060	
Carência	-3.802.315	-353.125	-620.320	-122.784	-381.589	-287.278	-295.909	-995.134	-128.873	-440.918	-291.557
Receita Base Programada	62.563.977	71.988.282	76.086.267	79.381.081	79.975.620	81.219.635	82.011.255	83.124.219	85.246.477	85.729.493	86.441.162
Inflação e Outros Ajustes	341.136	1.537.008	2.002.827	2.895.596	3.317.086	3.328.486	2.984.440	1.992.051	1.292.800	1.409.330	1.549.003
Carência - Inflação e Outros Ajustes	-8.671	-155									
Total da Receita de Locação	62.896.442	73.525.136	78.089.094	82.276.677	83.292.707	84.548.121	84.995.695	85.116.271	86.539.277	87.138.822	87.990.165
OUTRAS RECEITAS DOS INQUILINOS											
Total de Receitas de Reembolso de Despesas	27.424.180	27.887.584	27.873.465	27.900.943	27.798.490	27.948.375	27.948.375	27.939.478	27.948.375	27.944.782	27.948.375
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	27.424.180	27.887.584	27.873.465	27.900.943	27.798.490	27.948.375	27.948.375	27.939.478	27.948.375	27.944.782	27.948.375
TOTAL DE RECEITAS	90.320.621	101.412.720	105.962.560	110.177.620	111.091.197	112.496.497	112.944.070	113.055.749	114.487.653	115.083.604	115.938.540
OUTRAS RECEITAS											
Estacionamento	3.280.978	3.280.978	3.280.978	3.280.978	3.280.978	3.280.978	3.280.978	3.280.978	3.280.978	3.280.978	3.280.978
Depósito	180.140	180.140	180.140	180.140	180.140	180.140	180.140	180.140	180.140	180.140	180.140
Total de Outras Receitas	3.461.118	3.461.118	3.461.118	3.461.118	3.461.118	3.461.118	3.461.118	3.461.118	3.461.118	3.461.118	3.461.118
RECEITA BRUTA POTENCIAL	93.781.740	104.873.838	109.423.678	113.638.738	114.552.315	115.957.615	116.405.188	116.516.867	117.948.771	118.544.722	119.399.659
Vacância e Inadimplência											
Inadimplência	-628.964	-735.251	-780.891	-822.767	-832.927	-845.481	-849.957	-851.163	-865.393	-871.388	-879.902
Total de Vacância e Inadimplência	-628.964	-735.251	-780.891	-822.767	-832.927	-845.481	-849.957	-851.163	-865.393	-871.388	-879.902
RECEITA BRUTA EFETIVA	93.152.775	104.138.587	108.642.787	112.815.972	113.719.388	115.112.134	115.555.232	115.665.704	117.083.378	117.673.334	118.519.757
DESPESAS OPERACIONAIS											
IPTU	9.645.780	9.645.780	9.645.780	9.645.780	9.645.780	9.645.780	9.645.780	9.645.780	9.645.780	9.645.780	9.645.780
Condomínio	18.302.596	18.302.596	18.302.596	18.302.596	18.302.596	18.302.596	18.302.596	18.302.596	18.302.596	18.302.596	18.302.596
Total de Despesas Operacionais	27.948.375	27.948.375	27.948.375	27.948.375	27.948.375	27.948.375	27.948.375	27.948.375	27.948.375	27.948.375	27.948.375
RENDIMENTO OPERACIONAL LÍQUIDO	65.204.400	76.190.211	80.694.412	84.867.596	85.771.013	87.163.759	87.606.856	87.717.329	89.135.003	89.724.959	90.571.382
CUSTOS COM LOCAÇÃO											
Comissão de Locação	292.784	138.213	310.160	61.392	190.794	143.639	147.955	497.567	64.437	220.459	145.779
Total de Custos com Locação	292.784	138.213	310.160	61.392	190.794	143.639	147.955	497.567	64.437	220.459	145.779
DESPESAS DE CAPITAL											
FRA	625.640	719.883	760.863	793.811	799.756	812.196	820.113	831.242	852.465	857.295	864.412
Total de Despesas de Capital	625.640	719.883	760.863	793.811	799.756	812.196	820.113	831.242	852.465	857.295	864.412
TOTAL DE CUSTOS COM LOCAÇÃO E RESERVAS	918.424	858.096	1.071.023	855.203	990.550	955.835	968.067	1.328.809	916.901	1.077.754	1.010.190
Fluxo de Caixa	64.285.976	75.332.115	79.623.389	84.012.393	84.780.462	86.207.923	86.638.789	86.388.520	88.218.102	88.647.205	89.561.191

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

QUADRO DE ÁREAS		ÁREA TOTAL (M²)
Área BOMA		56.447,68

RESULTADOS	
VPL Final	R\$ 1.098.487.652,00
VPL por m² de Área BOMA	R\$ 19.460,28

Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o 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 utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos de escritórios, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator vagas: Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos de lojas, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator de promocionalidade: Fator usado para adequar as características físicas, considerando se o imóvel está localizado numa via principal ou secundária.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para escritórios na região.

Comparativo de Escritórios

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA BOMA (m²)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	Nº DE VAGAS	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA BOMA)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA PRIVATIVA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Tower Bridge Corporate - Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85 São Paulo / SP - 04576-000 - Brasil	Escritório (prédio)	55.051,77	47.669,09	840	Avaliando	-	-	-	mar-20			
COMPARATIVOS													
1	Thera Corporate - Avenida Engº Luis Carlos Berrini 105, Cj 1702, Berrini - São Paulo/SP	Escritório (prédio)	1.038,37	927,00	30	Oferta	134.988,10	130,00	145,62	mar-20	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson	(11) 3513 - 6783
2	Berrini One - Avenida Engº Luis Carlos Berrini 105, 9º andar, Berrini - São Paulo/SP	Escritório (prédio)	911,41	757,35	23	Oferta	104.812,15	115,00	138,39	mar-20	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson	(11) 3513 - 6783
3	Morumbi Corporate - Golden Tower - Avenida Doutor Chucri Zaidan 1240, 26º andar, Chucri Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (prédio)	1.402,00	1.165,25	40	Oferta	168.240,00	120,00	144,38	mar-20	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson	(11) 3513 - 6783
4	RiverView (Ex-Nestlé Building) - Avenida Chucri Zaidan 246, Prédio Inteiro, Chucri Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (prédio)	43.632,00	0,00	1.200	Oferta	4.363.200,00	100,00		mar-20	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson	(11) 3513 - 6783
5	Rochaverá - Ebony Tower - Avenida das Nações Unidas 14171, 3º andar, Chucri Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.586,17	1.442,54	30	Oferta	190.340,40	120,00	131,95	mar-20	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson	(11) 3513 - 6783
6	EZ Tower A - Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, 20º andar, Chucri Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.862,28	1.668,00	40	Oferta	214.162,20	115,00	128,39	mar-20	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson	(11) 3513 - 6783

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO (foc)	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	0,961	1,00	1,00	1,00	-	-
COMPARATIVOS								
1	0,95	1,00 Similar	0,96	1,00 Similar	0,97 Superior	1,00 Similar	119,61	119,61
2	0,95	1,11 Inferior	0,96	1,00 Similar	0,97 Superior	1,00 Similar	118,55	118,55
3	0,95	1,00 Similar	0,96	1,00 Similar	0,97 Superior	0,90 Superior	98,82	98,82
4	0,95	1,11 Inferior	0,85	1,13 Inferior	0,96 Superior	0,95 Superior	109,76	109,76
5	0,95	1,00 Similar	0,88	1,10 Inferior	0,99 Superior	0,90 Superior	112,53	112,53
6	0,95	1,00 Similar	0,96	1,00 Similar	0,98 Superior	0,95 Superior	101,73	101,73
Média							110,16	110,16

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Tower Bridge Corporate

Unitário Médio das Amostras (R\$/m²) - 116,67

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	143,21
Limite inferior (30%)	77,12
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	6

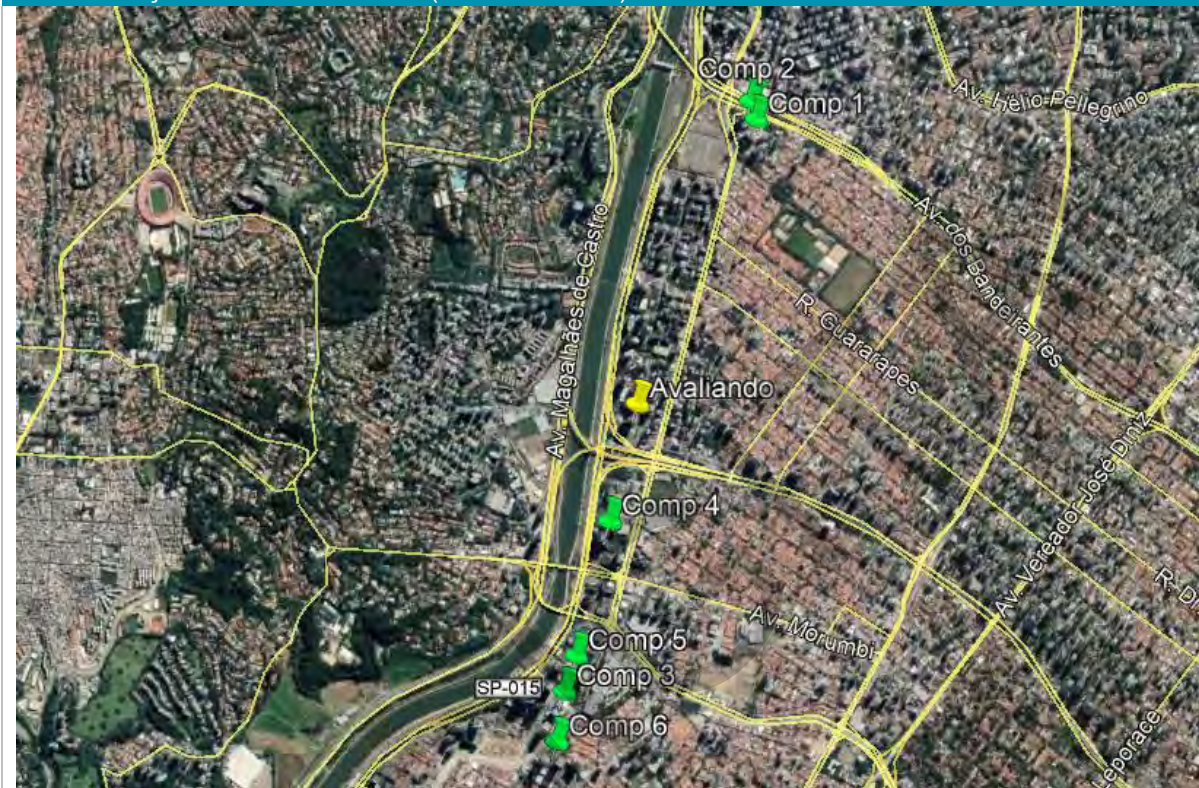
Unitário médio homogeneizado (R\$/ m²) 110,16
SANEAMENTO

Limite Superior	115,31
Limite Inferior	105,02
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	9%
Desvio Padrão	8,55
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,08

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 110,16

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Análise das amostras**Amostra Nº 1**

A propriedade localiza-se na Avenida Engº. Luis Carlos Berrini 105, Cj 1702, Berrini - São Paulo/SP, edifício Thera Corporate, possui 1.038,37 m² de área BOMA total e 30 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 130,00 /m² de área BOMA.

**Amostra Nº 2**

A propriedade localiza-se na Avenida Engº. Luis Carlos Berrini 105, 9º andar, Berrini - São Paulo/SP, edifício Berrini One, possui 911,41 m² de área BOMA total e 23 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 115,00 /m² de área BOMA.

**Amostra Nº 3**

A propriedade localiza-se na Avenida Doutor Chucri Zaidan 1240, 26º andar, Chucri Zaidan - São Paulo/SP, edifício Morumbi Corporate - Golden Tower, possui 1.402,00 m² de área BOMA total e 40 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 120,00 /m² de área BOMA.



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Avenida Chucri Zaidan 246, Prédio Inteiro, Chucri Zaidan - São Paulo/SP, edifício RiverView (Ex-Nestlé Building), possui 43.632,00 m² de área BOMA total e 1200 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 100,00 /m² de área BOMA.



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Avenida das Nações Unidas 14171, 3º andar, Chucri Zaidan - São Paulo/SP, edifício Rochaverá - Ebony Tower, possui 1.586,17 m² de área BOMA total e 30 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 120,00 /m² de área BOMA.



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, 20º andar, Chucri Zaidan - São Paulo/SP, edifício EZ Tower A, possui 1.862,28 m² de área BOMA total e 40 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 115,00 /m² de área BOMA.

Comparativo de Lojas

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA BOMA (m²)	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Tower Bridge Corporate - Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85 São Paulo / SP - 04576-000 - Brasil	Loja	37,33	Avaliando	-	-	mar-20			
COMPARATIVOS										
1	Rua Pascoal Pais 525, Loja, Berrini - Zona Sul - São Paulo/SP	Loja	200,00	Oferta	18.600,00	101,92	mar-20	MBCorp Soluções Imob.	Vagner	(11) 3036-1940 (11) 94767-1503
2	Rua Guararapes 1832, Loja, Berrini - Zona Sul - São Paulo/SP	Loja	429,00	Oferta	32.000,00	98,61	mar-20	Fernandes Lucena	Vinicius	(11) 5502-1010
3	Agência em Shopping Center em um Raio de 5,00 km - Loja, Berrini - Zona Sul - São Paulo/SP	Loja	380,70	Transação	68.305,19	179,42	dez-19	Cushman & Wakefield	Pesquisa Torre Sul	(11) 5501-5464
4	Rua Flórida 1795, Loja, Berrini - Zona Sul - São Paulo/SP	Loja	213,00	Oferta	15.000,00	70,42	mar-20	Site Location	Solange	(11) 5041-1458 (11) 97611-2267
5	Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini 1197, Loja, Berrini - Zona Sul - São Paulo/SP	Loja	417,00	Oferta	23.000,00	61,70	mar-20	Fernandes Lucena Empreendimentos Imobiliários	Ariane	(11) 5502-1010

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Lojas 1, 2, 3, 4, 5 e 10
HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIÇÃO ROSS HEIDECK	LOCALIZAÇÃO	PROMOCIONALIDADE	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-

COMPARATIVOS

1	0,90	1,22 Maior	1,11 Inferior	0,98 Superior	1,13 Inferior	1,05 Inferior	136,02	136,02
2	0,90	1,31 Maior	1,33 Inferior	1,19 Inferior	1,06 Inferior	1,05 Inferior	172,58	172,58
3	1,00	1,34 Maior	1,00 Similar	1,00 Similar	0,90 Superior	0,75 Superior	177,05	177,05
4	0,90	1,24 Maior	1,43 Inferior	1,12 Inferior	1,06 Inferior	1,05 Inferior	120,50	120,50
5	0,90	1,33 Maior	1,54 Inferior	1,19 Inferior	1,00 Similar	1,05 Inferior	117,38	117,38
Média							144,71	144,71

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Lojas 1, 2, 3, 4, 5 e 10

Unitário Médio das Amostras (R\$/m²) - 102,42

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	188,12
Limite inferior (30%)	101,29
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	5

Unitário médio homogeneizado (R\$/ m²) 144,71

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	164,19
Limite Inferior	125,22
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	27%
Desvio Padrão	28,42
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,20

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 144,71

Lojas 7 e 8
CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA BOMA (m²)	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Tower Bridge Corporate - Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85 São Paulo / SP - 04576-000 - Brasil	Loja	829,31	Avaliando	-	-	mar-20			
COMPARATIVOS										
1	Rua Pascoal Pais 525, Loja, Berrini - Zona Sul - São Paulo/SP	Loja	200,00	Oferta	18.600,00	101,92	mar-20	MBCorp Soluções Imob.	Vagner	(11) 3036-1940 (11) 94767-1503
2	Rua Guararapes 1832, Loja, Berrini - Zona Sul - São Paulo/SP	Loja	429,00	Oferta	32.000,00	98,61	mar-20	Fernandes Lucena	Vinicius	(11) 5502-1010
3	Agência em Shopping Center em um Raio de 5,00 km - Loja, Berrini - Zona Sul - São Paulo/SP	Loja	380,70	Transação	68.305,19	179,42	dez-19	Cushman & Wakefield	Pesquisa Torre Sul	(11) 5501-5464
4	Rua Flórida 1795, Loja, Berrini - Zona Sul - São Paulo/SP	Loja	213,00	Oferta	15.000,00	70,42	mar-20	Site Location	Solange	(11) 5041-1458 (11) 97611-2267
5	Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini 1197, Loja, Berrini - Zona Sul - São Paulo/SP	Loja	417,00	Oferta	23.000,00	61,70	mar-20	Fernandes Lucena Empreendimentos	Ariane	(11) 5502-1010

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIÇÃO ROSS HEIDECK	LOCALIZAÇÃO	PROMOCIONALIDADE	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-

COMPARATIVOS

1	0,90	0,83 Menor	1,22 Inferior	0,98 Superior	1,13 Inferior	1,05 Inferior	110,27	110,27
2	0,90	0,89 Menor	1,47 Inferior	1,19 Inferior	1,06 Inferior	1,05 Inferior	147,05	147,05
3	1,00	0,91 Menor	1,10 Inferior	1,00 Similar	0,90 Superior	0,75 Superior	117,93	117,93
4	0,90	0,84 Menor	1,57 Inferior	1,12 Inferior	1,06 Inferior	1,05 Inferior	104,23	104,23
5	0,90	0,90 Menor	1,69 Inferior	1,19 Inferior	1,00 Similar	1,05 Inferior	102,14	102,14
Média							116,32	116,32

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Loja 7 e 8

Unitário Médio das Amostras (R\$/m²) - 102,42

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	151,22
Limite inferior (30%)	81,43
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/ m²)	
116,32	

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	128,83
Limite Inferior	103,82
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	22%
Desvio Padrão	18,24
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,16
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	116,32

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



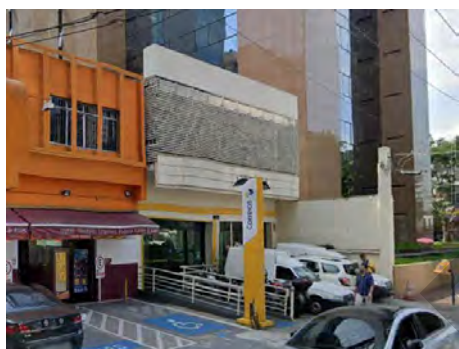
Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Análise das amostras



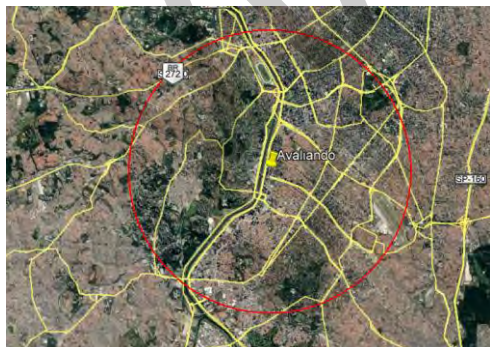
Amostra N° 1

A propriedade localiza-se na Rua Pascoal Pais, 525, Loja, Berrini - Zona Sul - São Paulo/SP, possui 200,00 m² de área privativa total. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 101,92 /m² de área privativa.



Amostra N° 2

A propriedade localiza-se na Rua Guararapes, 1832, Loja, Berrini - Zona Sul - São Paulo/SP, possui 429,00 m² de área privativa total. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 98,61 /m² de área privativa.



Amostra N° 3

A propriedade localiza-se na em um Shopping Center em um Raio de 5,00 km, Berrini - Zona Sul - São Paulo/SP, possui 380,70 m² de área privativa total. O preço transacionado para locação da unidade é de R\$ 179,42/m² de área privativa.



Amostra N° 4

A propriedade localiza-se na Rua Flórida, 1795, Loja, Berrini - Zona Sul - São Paulo/SP, possui 213,00 m² de área privativa total. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 70,42 /m² de área privativa.



Amostra N° 5

A propriedade localiza-se na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 1197, Loja, Berrini - Zona Sul - São Paulo/SP, possui 417,00 m² de área privativa total. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 61,70 /m² de área privativa.

Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários de escritórios variam de R\$ 100,00 /m² a R\$ 130,00 /m² de área BOMA. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 911,41 m² a 43.632,00 m² de área BOMA.

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários de escritórios variam de R\$ 61,70 /m² a R\$ 179,42 /m² de área privativa. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 200,00 m² a 429,00 m² de área privativa.

Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

	Tower Bridge Corporate	Lojas 1, 2, 3, 4, 5 e 10	Loja 7 e 8
V. Unitário de Locação (R\$/m ² de Área Boma)	110,16	73,31	101,15
Área Boma (m ²)	55.051,77	442,16	953,75
Valor de Mercado para Locação (R\$)	6.065.000,00	32.000,00	96.000,00
V. Unitário de Locação (R\$/m ² de Área Privativa)	127,23	144,71	116,32
Área Privativa (m ²)	47.669,09	224,00	829,31
Valor de Mercado para Locação (R\$)	6.065.000,00	32.000,00	96.000,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 2 de abril de 2020, em:

TOWER BRIDGE CORPORATE

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 1.098.488.000,00 (Um Bilhão, Noventa e Oito Milhões, Quatrocentos e Oitenta e Oito Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² BOMA 19.460,28

DS
EHS

DocuSigned by:
R
Assinado por: RODRIGO DA SILVA:22779478810
CPF: 22779478810
Data/Hora da Assinatura: 08/04/2020 | 07:46:58 PDT
ICP
Brasil
F8841B15AC1641C5AAB68715AC102183

DS
TA

DocuSigned by:
R
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 08/04/2020 | 09:30:29 PDT
ICP
Brasil
3301A13E270541FF834549292DD240FD

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	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
SOMATÓRIA			9
* 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.			

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			9,35%
QUANTO À PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto para as Lojas 1, 2, 3, 4, 5 e 10

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	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	0,40 a 2,50*	1
SOMATÓRIA			7

* 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.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	26,93%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto para as Lojas 7 e 8

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	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	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8
* 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.			

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	21,50%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Premissas e “disclaimers”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaboradores(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas; e
- Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM visando a avaliação de ativo de fundo imobiliário, em consonância com a Instrução CVM nº 472/08. É autorizada, de forma escrita e condicionada, e em caráter excepcional, a JS Real Estate Multigestão FII, a divulgar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para as suas locatárias integrantes da Carteira do Fundo e/ou de suas SPEs, para as suas empresas seguradas, aos seus cotistas e demais participantes do mercado, para o seu custodiante, aos auditores independentes contratados e ao gestor da carteira patrimônio da JS Real Estate Multigestão FII, bem como a divulgação no site da CVM e da BM&F Bovespa, sendo vedada a divulgação desse material para pessoas e/ou entidades fora dos termos e condições previstas nesta autorização a não ser que autorizada por escrito pela Cushman & Wakefield.
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas de Fundos de Investimento Imobiliários.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Rodrigo da Silva e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

DocuSigned by:

Thamires Angelin

B7A6BBF8AE914A0...

Thamires Angelin

Consultora - Escritório e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Erick Hurpia

EB3F03A6D64A4B0...

Erick Hurpia

Coordenador - Escritório e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Rodrigo Silva

Assinado por: RODRIGO DA SILVA:22779478910

CPF: 22779478910

Data/Hora da Assinatura: 08/04/2020 | 07:46:58 PDT



F8841B15AC1641C5AAB68115AC102183

Rodrigo da Silva

Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Rogério Cerreti

Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813

CPF: 12680989813

Data/Hora da Assinatura: 08/04/2020 | 09:30:29 PDT



3301A13E270541FFB34549292DD240FD

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered

Valuer

Diretor, Valuation & Advisory

CAU: nº 50812-8

Cushman & Wakefield, América do Sul

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

Matrícula

Para a realização desta avaliação, utilizamos das matrículas registrada no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo sob os números:

224.565 // 224.566 // 224.567 // 224.568 // 224.569 // 224.570 // 224.571 // 224.572 // 224.573 // 224.574 //
224.575 // 224.576 // 224.577 // 224.578 // 224.579 // 224.580 // 224.581 // 224.582 // 224.583 // 224.584 //
224.585 // 224.586 // 224.587 // 224.588 // 224.589 // 224.590 // 224.591 // 224.592 // 224.593 // 224.594 //
224.595 // 224.596 // 224.597 // 224.598 // 224.599 // 224.600 // 224.601 // 224.602 // 224.603 // 224.604 //
224.605 // 224.606 // 224.607 // 224.608 // 224.609 // 224.610 // 224.611 // 224.612 // 224.613 // 224.614 //
224.615 // 224.616 // 224.617 // 224.618 // 224.619 // 224.620 // 224.621 // 224.622 // 224.623 // 224.624 //
224.625 // 224.626 // 224.627 // 224.628 // 224.629 // 224.630 // 224.631 // 224.632 // 224.633 // 224.634 //
224.635 // 224.636 // 224.637 // 224.638 // 224.639 // 224.640

Como exemplo, anexaremos a matrícula de número 224.565

O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

S20030005544D#01-03*00*

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

MATRÍCULA
224.565

FICHA
001

São Paulo, 11 de Dezembro de 2013

IMÓVEL: Loja nº 01, localizada no pavimento térreo do Condomínio Tower Bridge Corporate, situado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, no Bairro Brooklin Paulista Novo, 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 45,4600m2; a área comum de 3,2760m2., e a área total de 48,7360m2., equivalente a uma fração ideal de 0,0004749 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.

Cadastrado na Muncipalidade sob nº 085.641.2198-0 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 59.281.253/0001-23 e com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ., na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar/parte, Torre Corcovado.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 04 em 02 de julho de 2013 na matrícula nº 207.428; (Averbação nº 06 e Registro nº 07 de 11 de dezembro de 2013 da referida matrícula).

O Escrevente Autorizado, (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.01 - 224.565 - São Paulo, 11 de dezembro de 2013.

(Prenotação nº 693.018 de 02/12/2013)

Nos termos da escritura de 14 de junho de 2013, lavrada no 14º Tabelionato de Notas desta Comarca, (livro 3871 - páginas 267/278), é feita esta averbação, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, passou a integrar o patrimônio do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 17.365.105/0001-47, constituído sob a forma de condomínio

Continua no Verso

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA NASCIMENTO - 03/03/2020 12:03 PROTOCOLO: S20030005544D

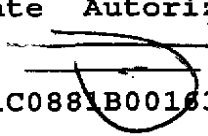
(F) PROTOCOLO S20030005544D#01-03*00

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br>

MATRÍCULA
224.565

FICHA
001
VERSO

fechado, do qual a empresa BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS MOBILIÁRIOS, é administradora do referido fundo de acordo com a Lei nº 8.668 de 25/06/1993 e Instrução da CVM nº 472 de 31/10/2008, e detém a propriedade fiduciária do imóvel, e ainda, dele disporá na forma e para os fins estabelecidos na mencionada legislação e no regulamento do Fundo ou em Assembléia Geral, ficando as restrições dispostas no artigo 7º da referida Lei nº 8.668, quais sejam, as de que tal ativo imobilizado: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por quaisquer obrigações da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operações da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; e, f) não pode ser objeto de constituição de ônus reais de qualquer natureza.

O Escrevente Autorizado, (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

#MD5:59A1C1C0881B00163F701C367FBD4526#

R.2 - 224.565 - São Paulo, 4 de agosto de 2015.

(prenotação nº. 742.473 - 22/07/2015).

LOCADORA: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE, CNPJ/MF. sob nº 17.365.105/0001-47, constituído sob a forma de condomínio fechado, da qual é administradora a empresa BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS

Continua na ficha 002

**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL**

**15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA
224.565

FICHA
002

São Paulo, 04 de Agosto de 2015

S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS MOBILIÁRIOS, com sede na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar/parte, Torre Corcovado, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23, por quem é representada.

LOCATÁRIA: LUCIMARA RAPOSO MARTINS, brasileira, comerciante, CPF/MF nº 086.472.638-47, e RG nº 21.932.258-2-SSP/SP, casada em regime de comunhão parcial de bens com ALEXANDRE DUARTE MARTINS, brasileiro, engenheiro civil, CPF nº 140.717.888-10, RG nº 18.493.645-7-SSP/SP, CPF nº 140.717.888-10, RG nº 18.493.645-7-SSP/SP, residentes e domiciliados na Alameda Cambará, 711, Alphaville Residencial XII, Santana do Parnaíba, neste Estado.

TÍTULO: Locação.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 07 de outubro de 2013.

VALOR: R\$ 834.300,00 (oitocentos e trinta e quatro mil, e trezentos reais). O prazo da presente locação é de 05 (cinco) anos, com início em 07 de outubro de 2013, com aluguel mensal mínimo no valor de R\$13.905,04 e será reajustado na menor periodicidade legalmente permitida, variação dos Índice (IGP-M/FGV), e, no caso de sua extinção ou inaplicabilidade, o IPC/FIPE e, e na ausência deste, outro índice capaz de refletir a recomposição do poder aquisitivo da moeda. É vedado o reajuste em caso de variação (deflação) de referido índice ou qualquer outro que vier a substituí-lo. Em caso de alienação do imóvel, deverá ser respeitada a presente locação. O Escrevente autorizado, Walter Vicente. O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Continua no Verso

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

MATRÍCULA
224.565

FICHA
002
VERSO

#MD5:0BBB6578768CD3C9E846F960FDD3C522#

Av.3 - 224.565 - São Paulo, 4 de agosto de 2015.

(prenotação n°. 743.344 - 03/08/2015).

Dos Instrumentos particulares do 1º aditamento de 25 de agosto de 2014 e do 2º aditamento de 12 de junho de 2015, const que a LOCADORA; FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE, representado por sua administradora, BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS; e como LOCATÁRIA LUCIMARA RAPOSO MARTINS, casada com ALEXANDRE DUARTE MARTINS, todos qualificados anteriormente aditaram o Instrumento particular de 07 de outubro de 2013, registrado sob n° 02 na presente matrícula, para ficar constando que: 1-) Pelo presente instrumento em consonância com o quanto acordado na Cláusula 7.3.1 do contrato, a LOCATÁRIA CEDENTE, LUCIMARA RAPOSO MARTINS, casada com ALEXANDRE DUARTE MARTINS cede totalmente à LOCATÁRIA CESSIONÁRIA, ASPEN ALIMENTAÇÃO EIRELI - EPP, empresa individual responsabilidade Limitada com sede nesta Capital, na Avenida Jornalista Roberto Marino n° 85, Loja 1, CNPJ n° 19.740.755/0001-50, seus direitos e obrigações decorrentes do contrato de locação cima referido, passando esta a ser integral a única responsável pelo estrito cumprimento dos termos e condições do contrato. 2-) A LOCATÁRIA CESSIONÁRIA declara-se ciente e de acordo com todos os termos e condições do contrato, obrigando-se perante a LOCADORA quanto ao fiel cumprimento do mesmo. 3-) A LOCADORA, por meio do meio do presente instrumento, toma ciência da

Continua na ficha 003

**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL****15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA

224.565

FICHA

003

São Paulo, 04 de Agosto de 2015

cessão total dos direitos e obrigações decorrentes do contrato e declara expressssamente que nada tem a se por à mesma. 4-) Os efeitos desta cessão retroagem a 18 de fevereiro de 2014 e, por razão, a LOCATÁRIA CESSIONÁRIA adere, reconhece, aceita e ratifica todosa os termos e condições do contrato, substituindo a LOCATÁRIA CEDENTE em todas as sua responsabilidades e obrigações desde então, sub-rogando-se em todos os seus direitos na condição de locataria do contrato. 5-) Nunhuma das partes poderá ceder ou de qualquer forma transferir quaisquer direitos ou obrigações assumidas neste instrumento, sem a prévia anuência por escrito da outra parte. 6-) A abstenção do exercício, por qualquer das partes, de direito ou faculdade conferida por este instrumento, ou a concordância com atraso no cumprimento das obrigações da outra parte, não afetará aqueles direitos ou faculdades, que poderão ser exercidos a qualquer tempo. 7-) Adicionalmente, pelo presente instrumento a LOCADORA concede à LOCATÁRIA CESSIONÁRIA uma carência no pagamento do aluguel no mês de março de 2014, sem prejuízo do pagamento dos demais encargos locatícios, tais como imposto predial territorial urbano, seguros e outros mencionados no contrato. Por esta razão, o item 5.1 do Quadro Resumo do Contrato, passa a vigorar com a seguinte nova redação; "5.1 CARÊNCIA: Observando o disposto na cláusula 5.4.1. abaixo, a LOCADORA concederá a LOCATÁRIA uma carência no pagamento do Aluguel Mensal durante os 03 (três) primeiros meses de locação, bem como no mês de março de 2014." As Partes declaram-se cientes e concordam com o presente título ratificando todas as

Continua no Verso

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.brRegistradores
Central Registradores de Imóveis

MATRÍCULA

224.565

FICHA

003

VERSO

demais cláusulas e condições constam do título, que será microfilmado integralmente nesta data. O Escrevente autorizado, Walter Vicente. O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

#MD5:DEF4022300B6A9DB7083D23708CD3697#

Nada Mais consta com relação ao (s) imóvel (is) da (s) Matrícula certificada (s) com referência a alienações e constituições de ônus reais, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 28/02/2020, além do que foi integralmente nela (s) noticiados (s). O referido em forma reprográfica, nos termos do §1º. do Artigo 19º. da Lei nº. 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé. São Paulo, 03/03/2020. Eu, (Renata Dantas Pereira), auxiliar, a digitei. Eu, (José Henrique de Oliveira Nascimento), escrevente autorizado, procedi as buscas e verificações, e a subscrevo. (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme artigos 217, da Lei 10.406/2002 e 161 da Lei 6.015/73 e Medida Provisória n. 2.200 de 28/06/2001.)

ESPAÇO EM BRANCO

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSVALDO CASSARO Oficial PAULO ADEMIR MONTEIRO Oficial Substituto (art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94) José Roberto Lopes de Oliveira José Odival Figueiredo Malheiros Oficiais Substitutos Romeu Alves da Silva José Henrique de Oliveira Nascimento José Júlio Leite Edson Souza da Silva Escreventes Autorizados (art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884	15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital <table> <tr> <td>Oficial</td><td>R\$ 32,97</td></tr> <tr> <td>Estado</td><td>R\$ 9,37</td></tr> <tr> <td>Sec. Fazenda</td><td>R\$ 6,41</td></tr> <tr> <td>Reg. Civil</td><td>R\$ 1,74</td></tr> <tr> <td>Trib. Justiça</td><td>R\$ 2,26</td></tr> <tr> <td>Min. Público</td><td>R\$ 1,58</td></tr> <tr> <td>Município</td><td>R\$ 0,67</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>R\$ 55,00</td></tr> </table> SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA Nº. 042/03/20	Oficial	R\$ 32,97	Estado	R\$ 9,37	Sec. Fazenda	R\$ 6,41	Reg. Civil	R\$ 1,74	Trib. Justiça	R\$ 2,26	Min. Público	R\$ 1,58	Município	R\$ 0,67	Total	R\$ 55,00
Oficial	R\$ 32,97																
Estado	R\$ 9,37																
Sec. Fazenda	R\$ 6,41																
Reg. Civil	R\$ 1,74																
Trib. Justiça	R\$ 2,26																
Min. Público	R\$ 1,58																
Município	R\$ 0,67																
Total	R\$ 55,00																

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



Selo Digital 1112523C3000000039838920Y consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br



Condomínio

Despesas 2019	18.304.626,07
Área total	56.447,68
R\$/m²/mês	27,02

VIA DIGITAL

IPTU

Andar/ Conjunto	Valor Total a Vista	Valor Parcelas
Loja 01	2.486,79	256,37
Loja 02	1.300,48	134,07
Loja 03	1.612,34	166,22
Loja 04	1.612,34	166,22
Loja 05	2.486,79	256,37
Loja 06	7.079,74	729,87
Loja 07/08	86.864,09	8.955,06
Loja 09	167.500,48	17.268,09
Loja 10	7.200,51	742,32
Conj. 11	213.795,18	22.040,74
Conj. 12	99.797,97	10.288,45
Conj. 21	213.795,18	22.040,74
Conj. 22	99.797,97	10.288,45
Conj. 31	213.795,18	22.040,74
Conj. 32	99.797,97	10.288,45
Conj. 41	213.795,18	22.040,74
Conj. 42	99.797,97	10.288,45
Conj. 51	213.795,18	22.040,74
Conj. 51	213.795,18	22.040,74
Conj. 52	99.797,97	10.288,45
Conj. 61	213.795,18	22.040,74
Conj. 62	99.797,97	10.288,45
Conj. 71	213.795,18	22.040,74
Conj. 72	99.797,97	10.288,45
Conj. 81	213.795,18	22.040,74
Conj. 82	99.797,97	10.288,45
Conj. 91	213.795,18	22.040,74
Conj. 92	99.797,97	10.288,45
Conj. 101	209.207,86	21.567,82
Conj. 102	99.797,97	10.288,45
Conj. 111	218.549,06	22.530,83
Conj. 112	99.797,97	10.288,45
Conj. 121	218.549,06	22.530,83
Conj. 122	99.797,97	10.288,45
Conj. 131	218.549,06	22.530,83
Conj. 132	99.797,97	10.288,45
Conj. 141	218.549,06	22.530,83
Conj. 142	99.797,97	10.288,45
Conj. 151	218.549,06	22.530,83
Conj. 152	99.797,97	10.288,45
Conj. 161	218.549,06	22.530,83

Andar/ Conjunto	Valor Total a Vista	Valor Parcelas
Conj. 162	99.797,97	10.288,45
Conj. 171	78.336,08	8.075,88
Conj. 171	144.653,05	14.912,69
Conj. 172	94.143,71	9.705,54
Conj. 172	1.268,99	130,82
Conj. 181	218.549,06	22.530,83
Conj. 182	95.412,70	9.836,36
Conj. 191	227.723,70	23.476,67
Conj. 192	95.412,70	9.836,36
Conj. 201	227.723,70	23.476,67
Conj. 202	95.412,70	9.836,36
Conj. 211	227.723,70	23.476,67
Conj. 212	95.412,70	9.836,36
Conj. 221	227.723,70	23.476,67
Conj. 222	95.412,70	9.836,36
Conj. 231	227.723,70	23.476,67
Conj. 232	95.412,70	9.836,36
Conj. 241	140.644,62	14.499,45
Conj. 241	49.909,76	5.145,34
Conj. 241	32.655,62	3.366,56
Conj. 242	95.412,70	9.836,36
Vaga A	44.124,82	4.548,95
Vaga B	149.136,92	15.374,94
Vaga C	70.296,68	7.247,08
Vaga D	70.002,29	7.216,73
Vaga E	64.445,93	6.643,91
Vaga F	44.124,82	4.548,95
Vaga G	149.136,92	15.374,94
Vaga H	78.399,48	8.082,42
Vaga I	65.969,51	6.800,98
Vaga J	69.569,76	7.172,14
Vaga K	44.124,82	4.548,95
Vaga L	147.357,65	15.191,51
Vaga M	77.675,96	8.007,83
Vaga N	65.969,51	6.800,98
Vaga O	69.569,76	7.172,14
Vaga P	41.798,18	4.309,09
Vaga Q	112.841,75	11.633,17
Vaga R	38.179,98	3.936,08
Vaga S	65.969,51	6.800,98

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).