As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo será disponibilizado na rede mundial de computadores da Administradora, dos Coordenadores e da CVM. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo será disponibilizado na rede mundial de computadores da Administradora, dos Coordenadores e da CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO

BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 35.507.610/0001-60

No montante de até

R$ 800.000.000,00

(oitocentos milhões de reais)

Código ISIN das Cotas: BRBZELCTF002
Código de Negociação das Cotas na B3: BZEL11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Híbrido
Registro da Oferta Nº CVM/SER/RFF/[•], EM 30 DE MARÇO DE 2021

O **BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (**"Fundo"**), representado por sua administradora **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (**"CNPJ/ME"**) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (**"Administradora"**) está realizando uma oferta pública primária de 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) novas cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) (**"Valor da Cota"** e **"Novas Cotas"**, respectivamente), totalizando o volume de R$408.000.000,00 (quatrocentos e oito milhões de reais) (respectivamente, **"Oferta Primária"** e **"Volume Total da Oferta Primária"**), aprovada pelos atuais Cotistas do Fundo em assembleia geral realizada em 22 de dezembro de 2020, posteriormente retificada pelos atuais Cotistas do Fundo em sede de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de fevereiro de 2021, e os investidores originais do Fundo, a Evenrock RE Fund LP, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.561.540/0001-17 (**"Evenrock I"**), e a Evenrock II RE Fund LP, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.942.060/0001-70 (**"Evenrock II"**, que quando referida em conjunto com a Evenrock I, **"Ofertantes"**), estão realizando uma oferta pública secundária de 3.920.000 (três milhões e novecentas e vinte mil) cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, do Fundo, sendo 481.329 (quatrocentos e oitenta e um mil, trezentas e vinte e nove) cotas ofertadas pela Evenrock I e 3.438.671 (três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil, seiscentas e setenta e uma) cotas ofertadas pela Evenrock II (**"Cotas Ofertadas"**, que quando referidas em conjunto com as Novas Cotas, **"Cotas"**), todas ofertadas pelo valor unitário equivalente ao Valor da Cota, totalizando o volume de R$392.000.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões de reais), sendo que a oferta secundária das Cotas Ofertadas está condicionada à subscrição integral das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária (respectivamente, **"Oferta Secundária"**, que quando referida em conjunto com a Oferta Primária, **"Oferta"**; e **"Volume Total da Oferta Secundária"**, que quando referido em conjunto com o Volume Total da Oferta Primária, **"Volume Total da Oferta"**), perfazendo a Oferta o montante total de até R$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM 400"**), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM 472"**), sem prejuízo do exercício do lote adicional de Cotas Ofertadas, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, até o montante de 20% (vinte por cento) em relação ao Volume Total da Oferta (**"Cotas do Lote Adicional"**).

A Oferta terá o valor mínimo de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), representado pela soma da totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária e de R$ 292.000.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões de reais) em Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária (**"Volume Mínimo da Oferta"**).

A **BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.747.959/0001-65, será a entidade responsável por (i) sujeito à obtenção do Registro de Gestor, gerir a carteira do Fundo, de forma ativa, orientando a Administradora na seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos ativos e às modalidades operacionais que integrem a carteira de ativos do Fundo, e prestação de outros serviços relacionados à tomada de decisão de investimento do Fundo; e (ii) prestar os serviços de administração e gestão operacional dos Imóveis Alvo, de forma ativa, observado o disposto no Regulamento e no Contrato de Consultoria e Gestão, o que inclui, mas não se limita à administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, e às atividades relacionadas à implementação de melhorias, manutenção e conservação dos Imóveis Alvo ("**Barzel**" ou "**Consultor Imobiliário**").

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas vinculadas à Oferta Primária. A Oferta Secundária poderá ser concluída desde que observada a distribuição do Volume Mínimo da Oferta, que no âmbito da Oferta Secundária corresponderá a R$292.000.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões de reais) em Cotas Ofertadas, sendo admitido o encerramento da Oferta Secundária antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400 (**"Prazo de Distribuição"**), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

As Cotas do Fundo objeto da Oferta serão registradas para distribuição pública **(i)** no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (**"B3"**), para distribuição e liquidação; e **(ii)** exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário, e serão distribuídas no mercado, sob regime de melhores esforços de distribuição, pelo **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 (**"Coordenador Líder"** ou **"Itaú BBA"**), pelo **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930 inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Safra") e pelo **UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, e pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 (**"UBS BB"** e, em conjunto com o Itaú BBA e o Safra, os **"Coordenadores da Oferta"**), sendo que o processo de distribuição pública das Cotas irá contar com a participação de instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição (**"Participantes Especiais"**, e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, as **"Instituições Participantes da Oferta"**).

Este Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária das Cotas do Fundo (**"Prospecto Preliminar"** ou **"Prospecto"**) contém as informações relevantes, necessárias ao conhecimento pelos Investidores, relativas à Oferta, às Cotas, aos Ofertantes, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento do Fundo, vide item "Estratégia de Investimento" na seção "Sumário do Barzel Fundo de Investimento Imobiliário" na página 39 deste Prospecto Preliminar.

O Fundo foi registrado perante a CVM sob o nº 0320030 em 14 de abril de 2020. O pedido de registro da Oferta foi protocolado na CVM em 23 de dezembro de 2020. A Oferta Primária foi registrada na CVM em 30 de março de 2021, sob o nº [•] e a Oferta Secundária foi registrada na CVM em 30 de março de 2021, sob o nº [•]. Nos termos do Ofício [•] de [•] de [•] de [•], a B3 deferiu o pedido de admissão e negociação das Cotas do Fundo.

OS RECURSOS ADQUIRIDOS NA OFERTA PRIMÁRIA SERÃO DESTINADOS À AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO. OS INVESTIDORES QUE DESEJAREM ADQUIRIR COTAS DO FUNDO DEVERÃO DELIBERAR SOBRE A SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES NO ÂMBITO DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO). CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO NÃO SEJA APROVADA EM CONSULTA FORMAL DE CONFLITO DE INTERESSES, OS RECURSOS DA OFERTA SERÃO DEVOLVIDOS AOS INVESTIDORES. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES" E "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES" NAS PÁGINAS 154 E 155 DESTE PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO. O REGISTRO DA OFERTA PRIMÁRIA E DA OFERTA SECUNDÁRIA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SEU CONSULTOR IMOBILIÁRIO, OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE FUNDO COBRA TAXA DE PERFORMANCE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE A SEÇÃO "SUMÁRIO DO FUNDO", ITEM "TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, REMUNERAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E GESTOR E TAXA DE PERFORMANCE", NA PÁGINA 48 DESTE PROSPECTO.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de adesão ao Regulamento e de ciência de risco ("Termo de Adesão ao Regulamento"), que recebeu exemplar eletrônico deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento (conforme definido abaixo), da composição da carteira, da taxa de administração, dos fatores de riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor, bem como da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e, neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos. Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo, vide seção "Tributação", que traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. De toda forma, os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas na referida seção para fins de avaliar o investimento em Cotas do Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 133 A 158, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

AINDA QUE A ADMINISTRADORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A REALIZAR APORTES ADICIONAIS NO FUNDO EM CASO DE PERDAS E PREJUÍZOS NA CARTEIRA QUE RESULTEM EM PATRIMÔNIO NEGATIVO DO FUNDO.

ESTE FUNDO, BEM COMO AS APLICAÇÕES QUE REALIZA, NÃO CONTAM COM GARANTIA (I) DA ADMINISTRADORA, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO OU DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS; (II) DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; (III) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO; OU (IV) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

Este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas atualmente vigentes e contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, das Cotas do Fundo, da Administradora, do Consultor Imobiliário, bem como dos riscos inerentes à Oferta.

O Prospecto Definitivo da Oferta estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM. **QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, CONSULTOR IMOBILIÁRIO, COORDENADORES DA OFERTA E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.**

COORDENADOR LÍDER

COORDENADORES

ADMINISTRADORA

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

A data deste Prospecto Preliminar é de 24 de fevereiro de 2021.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 7

1. SUMÁRIO DA OFERTA 23

2. SUMÁRIO DO BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 39
I. FORMA DE CONSTITUIÇÃO 41
II. PRAZO DE DURAÇÃO 41
III. BASE LEGAL 41
IV. PÚBLICO-ALVO 41
V. OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO 41
VI. COTAS, PATRIMÔNIO E EMISSÕES DO FUNDO 42
VII. ADMINISTRAÇÃO, ESCRITURAÇÃO, CUSTÓDIA E AUDITORIA INDEPENDENTE 42
VIII. CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E GESTÃO 43
IX. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO 43
X. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E GESTOR 47
XI. RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E/OU DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO 47
XII. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, REMUNERAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E GESTOR E TAXA DE PERFORMANCE 48
Taxa de Administração 48
Remuneração do Consultor Imobiliário e Gestor 48
Taxa de Performance 49
XIII. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS E REPRESENTANTE DOS COTISTAS 50
XIV. EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO 50
XV. POLÍTICA DE AMORTIZAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 51
XVI. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO 51
XVII. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS 52
XVIII. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 52
XIX. AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 52
XX. NÃO-CONCORRÊNCIA 52
XXI. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO 53

3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA 57

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA 63
I. A OFERTA 65
II. PREÇO DE EMISSÃO DAS NOVAS COTAS E DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS OFERTADAS 65
III. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES 65
IV. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO 66
V. AUTORIZAÇÕES 66
VI. PÚBLICO ALVO 66
VII. INVESTIMENTO MÍNIMO E MÁXIMO 66
VIII. PRAZO DE COLOCAÇÃO 67
IX. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS 67
X. HISTÓRICO PATRIMONIAL DO FUNDO 67
X.1 PORTFOLIO INICIAL 68
X.2 CONTRATO DE COMPLEMENTO DE LOCAÇÃO 77
X.3 CONTRATO DE RESPONSABILIZAÇÃO 77
XI. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 78
XI.1 Dívidas SPE 78
1. Dívidas Empreendimento BLP 78
2. Dívida Empreendimento CD1 – Cédula de Crédito Bancária nº 100118120011100 79

XI.2 Aquisição do Ativo Alvo 80
a. Reestruturação Societária das SPE 85
b. Saldo Remanescente 85
XII. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL 85
XII. PROCEDIMENTOS DA OFERTA 86
XIII. PROCEDIMENTOS DE LIQUIDAÇÃO E DE RATEIO 90
XIV. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO 97
XV. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ 97
XVI. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 97
XVII. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA 103
XVIII. REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO 103
XIX. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA 105
XX. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS NOVAS COTAS DO FUNDO E DAS COTAS OFERTADAS 105
XXI. ESTUDO DE VIABILIDADE 107
XXII. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER 107
XXIII. INFORMAÇÕES MACROECONÔMICAS E SETOR DE ATUAÇÃO 108
1. Cenário Econômico 108
2. Mercado Imobiliário 112
a. Segmento Logístico 115
b. Segmento Corporativo 121
XXIV. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA 130

5. FATORES DE RISCO 133
Risco de Pandemia e da COVID-19 135
Riscos de crédito e riscos decorrentes da locação dos imóveis do Fundo 136
Risco de vacância 136
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis 137
Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos em geral 137
Risco imobiliário 138
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças 138
Risco institucional 138
Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo 139
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento 139
Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo 139
Riscos sistêmico e do setor imobiliário relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário 140
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários 140
Riscos regulatórios 141
Risco operacional 141
Riscos de sinistro e de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros 142
Risco de alteração do zoneamento 143
Risco de desapropriação 143
Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros 143
Risco Descumprimento de Obrigações por Afiliadas (Notificação) 144
Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real 144
Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo 145
Riscos ambientais 145
Riscos relacionados à regularidade dos imóveis 146
Risco relativo à destituição do Consultor Imobiliário 147
Risco de Pagamento pelo Fundo da Remuneração por Descontinuidade do Consultor Imobiliário e Gestor 147
Risco relativo às novas emissões de Cotas 148
Risco relativo à concentração e pulverização 148

Risco de concentração da carteira do Fundo e não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da administração do Fundo 148
Riscos de despesas extraordinárias 149
Custos de manutenção do Fundo 149
Riscos tributários 149
Risco de descontinuidade 150
Depreciação do investimento 150
Risco de imagem 151
Riscos jurídicos 151
Risco da morosidade da Justiça Brasileira 151
Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido 151
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta 151
Risco de permanência dos Ofertantes no Fundo (Acordo de *Lock-Up*) 151
Risco de não permanência dos Ofertantes no Fundo 152
Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos / Riscos relacionados à distribuição parcial 152
Risco de alteração do Regulamento do Fundo 152
Risco de governança 152
O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios 152
O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias 153
Riscos de alterações nas práticas contábeis 153
Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das cotas do Fundo (OPAC) 153
Risco de desempenho passado 154
A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus resultados 154
Risco de potencial Conflito de Interesses 154
Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses 155
Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções 156
Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade 156
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta 156
Risco relacionado à ausência de AVCB do Empreendimento CD1 156
Risco de prejuízo financeiro em razão de processos judiciais em face da proprietária do Empreendimento BLP 157
Risco relacionado a imóvel cedido a título de comodato à Prefeitura de Guarulhos 158
Demais riscos 158

6. BREVE DESCRIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES 159
I. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO 161
a. Administradora, Custodiante e Escriturador 161
b. Consultor Imobiliário 161
c. Itaú BBA S.A. 165
d. Safra 168
e. UBS BB 169
II. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO 171
III. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E OS COORDENADORES 171
IV. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O SAFRA 171
V. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O UBS BB 171
VI. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO 172
VII. RELACIONAMENTO DO SAFRA COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO 173
VIII. RELACIONAMENTO DO UBS BB COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO 173
IX. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O FUNDO 174
X. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM A ADMINISTRADORA 174
XI. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM OS COORDENADORES 174
XII. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO 174

7. TRIBUTAÇÃO 175

ANEXOS

ANEXO I - Instrumento de Constituição do Fundo 181

ANEXO II - Autorização da Segunda Emissão e da Oferta 185

ANEXO III - Retificação da autorização da Segunda Emissão e da Oferta 255

ANEXO IV - Autorização da Oferta Secundária 263

ANEXO V - Procuração de Conflito de Interesses 269

ANEXO VI - Estudo de Viabilidade 275

ANEXO VII - Laudo de Avaliação dos Ativos do Portfolio Inicial 289

ANEXO VIII - Laudo de Avalição do Ativo Alvo 901

ANEXO IX - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400 1005

ANEXO X - Declaração do Administrador, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400 1009

ANEXO XI – Assembleia Geral Extraordinária de Cisão 1013

ANEXO XII – Laudos de Integralização dos Ativos 1021

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

"Administradora":	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011.
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
"Anúncio de Encerramento":	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, informando acerca do resultado final da Oferta, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Consultor Imobiliário, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início":	Anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, informando acerca do início do Prazo de Distribuição, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Consultor Imobiliário, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas":	Assembleia geral de Cotistas do Fundo, convocada na forma descrita no Regulamento, para deliberar sobre as matérias de sua competência.
"Assembleia de Conflito de Interesses"	Assembleia Geral a ser convocada pela Administradora após ou na data de liquidação da Oferta para deliberar especificamente sobre a aquisição do Ativo Alvo pelo Fundo com os recursos captados na Oferta Primária, em virtude da situação de potencial conflito de interesses entre Fundo e Consultor Imobiliário na aquisição de tais ativos, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O ITEM "AQUISIÇÃO DO ATIVO ALVO" NA SEÇÃO "TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA" À PÁGINA 80 DESTE PROSPECTO.**
"Assessores Legais"	Assessores legais do Consultor Imobiliário e dos Coordenadores da Oferta, quando referidos em conjunto.
"Ativos"	Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos, quando referidos em conjunto.
"Ativos Financeiros":	Os ativos financeiros, em que poderão ser alocados recursos livres do Fundo, não investidos em Ativos Imobiliários, nos termos do item 4.4 do Regulamento, quais sejam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas;

	(ii) cotas de fundos de investimento de renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos financeiros relacionados no item "i" acima; ou (iii) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472.
"Ativos Imobiliários":	Quando referidos em conjunto, os ativos imobiliários adquiridos ou passíveis de aquisição pelo Fundo, os quais deverão representar, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo, nos termos do item 4.1 do Regulamento, consistem: (a) diretamente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (b) indiretamente em Imóveis Alvo mediante aquisição de: (b.1) ações ou quotas de sociedades que tenham como propósito específico o investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido na aquisição, e/ou na exploração dos Imóveis Alvo; (b.2) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo; e (b.3) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que invistam no mínimo 2/3 do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo e cuja política de investimento seja consistente com a política de investimento do Fundo prevista no Regulamento.
"Ativo Alvo"	Significa os andares 6º ao 9º do Edifício Thera Corporate, objeto das matrículas 234.687 a 234.694, todas do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, a ser potencialmente adquirido pelo Fundo com os recursos provenientes da Oferta Primária, conforme indicado na seção "Destinação dos Recursos" na página 78 deste Prospecto.
"Auditor Independente":	**DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Dr. Chucri Zaidan, nº 1240, 12º andar, Ed. Morumbi Golden Tower (Torre A), Unid. 1.203, Vila São Francisco, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 49.928.567/0001-11.
"Aviso ao Mercado":	O aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, informando ao mercado determinados termos e condições da Oferta, incluindo os relacionados ao recebimento de Pedidos de Reserva, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Consultor Imobiliário, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"B3":	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"Banco Central" ou "BACEN"":	Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição"	Documento que formaliza a subscrição das Novas Cotas ou aquisição das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta.
"Barzel"	**BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ sob o nº 21.747.959/0001-65, contratada pela Administradora, em nome do Fundo, por meio do Contrato de Consultoria e Gestão, para atuar como Gestor e Consultor Imobiliário do Fundo, observadas

	as disposições do item 5.4.1 do Regulamento. Sempre que mencionado, o termo definido "Barzel" será tido (a) como Consultor Imobiliário do Fundo, ou (b) como Gestor e Consultor Imobiliário do Fundo, após a obtenção do Registro de Gestor, quando a Barzel assumirá as atribuições enumeradas no item 5.5.7 do Regulamento no que diz respeito à gestão de Ativos Financeiros e de Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo.
"Brasia"	BRZ Brasia II(C) Investimentos Imobiliários S.A., sociedade anônima de capital fechado, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2121, Andar 4, Sala 403, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.121.721/0001-34
"Brasil":	República Federativa do Brasil.
"Capital Autorizado":	São novas emissões de cotas até perfazer o montante total de, no máximo, R$6.000.000.000,00 (seis bilhões de reais), a ser realizado por ato da Administradora, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento.
"CNPJ/ME":	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA":	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme alterado.
"Código Civil":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Consultor Imobiliário"	**BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA**., sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.747.959/0001-65.
"Contrato de Consultoria e Gestão"	O "*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, Gestão de Carteira e Outras Avenças"*, por meio do qual a Administradora, em nome do Fundo, realizou a contratação da Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda., para a prestação dos serviços descritos no item 5.5 do Regulamento, na qualidade de Consultor Imobiliário, e, após a obtenção do Registro de Gestor, na qualidade de Consultor Imobiliário e Gestor do Fundo. No que se refere à prestação dos serviços de gestão de carteira de valores mobiliários pelo Consultor Imobiliário, o Contrato de Consultoria e Gestão se encontra sujeito, nos termos do artigo 125 do Código Civil, ao atendimento da condição suspensiva referente à obtenção do Registro de Gestor pelo Consultor Imobiliário.
"Contrato de Distribuição":	"*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas de Emissão do Barzel Fundo de Investimento Imobiliário, no âmbito de Oferta Primária e Oferta Secundária*", celebrado, em 23 de fevereiro de 2021, entre o Fundo, os Ofertantes, a Administradora, o Consultor Imobiliário e os Coordenadores da Oferta.
"Coordenador Líder" ou "Itaú BBA":	**Banco Itaú BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São

	Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30.
"Coordenadores da Oferta":	Significa o Coordenador Líder, o Safra e o UBS BB, em conjunto.
"Cotas":	As Novas Cotas e as Cotas Ofertadas, quando referidas em conjunto.
"Cotas do Lote Adicional":	Significam o adicional de Cotas Ofertadas que poderão ser ofertadas em caso de exercício do lote adicional nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, no montante de até 20% (vinte por cento) do Volume Total da Oferta, por decisão conjunta dos Coordenadores, da Administradora e do Consultor Imobiliário.
"Cotas Ofertadas":	As 3.920.000 (três milhões e novecentas e vinte mil) cotas da Primeira Emissão do Fundo de titularidade dos Ofertantes, nominativas e escriturais, emitidas em classe e série únicas, com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, que estão sendo objeto da Oferta Secundária pelos Ofertantes, sendo 481.329 (quatrocentos e oitenta e um mil, trezentas e vinte e nove) Cotas serão ofertadas pela Evenrock I e 3.438.671 (três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil, seiscentas e setenta e uma) Cotas serão ofertadas pela Evenrock II.
"Cotistas":	Titulares de cotas do Fundo.
"Critérios de Elegibilidade":	Os seguintes critérios, que deverão ser atendidos cumulativamente pelos Imóveis Alvo: (i) ser imóvel do segmento comercial, em especial empreendimentos de escritórios, lajes corporativas ou *office park*, bem como imóveis do segmento logístico, industrial, data centers ou de renda urbana, podendo restringir-se a uma ou mais das unidades autônomas do mesmo empreendimento; (ii) ter o certificado de conclusão de obra (habite-se ou equivalente), exceto para as áreas de expansões a serem realizadas nos Imóveis Alvo; e (iii) na hipótese de o Imóvel Alvo estar gravado com ônus reais, o gravame em questão deverá ser considerado na avaliação do referido Imóvel Alvo a ser realizada pelo Gestor.
"Cushman & Wakefield"	Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Jose Lannes, 40º andar, CEP 04571–100.
"CSLL":	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
"Custodiante":	É a própria Administradora.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Liquidação":	Data na qual será realizada a liquidação financeira da Oferta, qual seja, o dia 06 de abril de 2021, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante no item "Cronograma Indicativo da Oferta" na página 105 deste Prospecto, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta.

"Data de Recebimento de Ordens de Investimento"	Data na qual serão recebidas as ordens de investimento feitas pelos Investidores Institucionais, qual seja, o dia 24 de março de 2021.
"Decreto 6.306/07":	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
"Dia Útil":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional ou no Estado ou na cidade de São Paulo ou aqueles dias em que não haja expediente na B3.
"Distribuição Parcial":	Será admitida apenas a distribuição parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas Ofertadas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde, prioritariamente, à totalidade das Novas Cotas e, adicionalmente, de uma parcela das Cotas Ofertadas, as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta corresponderão integralmente às Cotas Ofertadas, de modo que não haverá cancelamento de Cotas não colocadas, as quais permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Caso a demanda não seja suficiente para, após a conclusão da Oferta Primária, cobrir toda a Oferta Secundária, observado o Volume Mínimo no âmbito da Oferta, a alocação dos Pedidos de Reserva se dará proporcionalmente ao montante detido originalmente por cada Ofertante. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta. Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária poderá ser concluída desde que observada a distribuição do Volume Mínimo da Oferta, que no âmbito da Oferta Secundária corresponderá a R$292.000.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões de reais) em Cotas Ofertadas. Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM 400.
"Dívidas Empreendimento BLP":	Significam: (i) o Financiamento da Construção com o Banco do Brasil, com saldo devedor de R$55.582.665,97 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e oitenta e dois mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e noventa e sete centavos) (data base de 31 de janeiro de 2021); (ii) a Compra e Venda de Quotas a prazo, com saldo devedor de R$ 49.572.126,81 (quarenta e nove milhões, quinhentos e setenta e dois mil, cento e vinte e seis reais e oitenta e um centavos) (data base de 31 de janeiro de 2021) e (iii) a Cédula de Crédito Imobiliário nº 101120120004600, no valor atualizado de R$25.093.332,74 (vinte e cinco milhões, noventa e três mil, trezentos e trinta e dois reais e setenta e quatro centavos) (data base de 31 de janeiro de 2021) . As Dívidas Empreendimento BLP se encontram descritas no item "Destinação dos Recursos" na página 78 deste Prospecto.
"Dívida Empreendimento CD1":	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário nº 100118120011100, no valor atualizado de R$98.530.354,03 (noventa e oito milhões, quinhentos e trinta

	mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e três centavos) (data base de 31 de janeiro de 2021), melhor descrita no item "Destinação dos Recursos" na página 78 deste Prospecto.
"Dívidas SPE":	As Dívidas Empreendimento BLP e a Dívida Empreendimento CD1, quando referidas em conjunto. **Para mais informações a respeito das Dívidas SPE, incluindo taxas de juros, prazos e outras condições relativas a tais dívidas, veja o item "Destinação dos Recursos" na página 78 deste Prospecto.**
"Empreendimentos":	O Empreendimento BLP, o Empreendimento CD1 e o Empreendimento Edifício São Luiz, quando referidos em conjunto.
"Empreendimento BLP":	O empreendimento imobiliário, do tipo galpão logístico, denominado Bonsucesso Logistics Park, objeto das matrículas nº 160.597 a 160.629, 4.230, 152.379 e 152.380, todas 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo.
"Empreendimento CD1":	O empreendimento imobiliário, do tipo galpão logístico, denominado CD-01, objeto das matrículas nº 11.200, 11.201, 24.907, 27.087 e 27.088, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco.
"Empreendimento Edifício São Luiz":	O empreendimento imobiliário, do tipo edifício comercial, denominado Condomínio São Luiz, objeto das matrículas 98.804, 98.805, 98.815, 98.814, 98.806, 98.811, 98.812, 98.825, 98.824, 98.826, 115.657, 115.658, 98.816, 115.659, 140.075, 140.076 e 140.077, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo.
"Encargos do Fundo":	São os encargos que podem ser debitados do patrimônio do Fundo, devidamente descritos no Capítulo XIII do Regulamento.
"Estudo de Viabilidade":	Estudo de Viabilidade do Fundo elaborado pela Cushman & Wakefield & Co. Consultoria Imobiliária, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Jose Lannes, 40º andar, CEP 04571–100, nos termos do Anexo VI deste Prospecto.
"Evenrock I"	**Evenrock RE Fund LP**, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.561.540/0001-17.
"Evenrock II"	**Evenrock II RE Fund LP**, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.942.060/0001-70.
"Fundo":	**BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
"Gestor":	Significa o responsável pela gestão de carteira do Fundo, e por outros serviços relacionados à tomada de decisão de investimento do Fundo, sendo, (i) a

	Administradora até a obtenção do Registro de Gestor pelo Consultor Imobiliário e, (ii) após a obtenção do Registro de Gestor, o Consultor Imobiliário.
"Governo Federal":	Governo Federal do Brasil.
"IGP-M":	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Imóveis Alvo":	Direitos reais sobre imóveis do segmento comercial, em especial empreendimentos de escritórios, lajes corporativas ou *office park*, bem como imóveis do segmento logístico, industrial, data centers ou de renda urbana, para todos os casos, os imóveis deverão estar prontos ou em construção, sendo certo que para os imóveis que acompanham os 2/3 (dois terços) estabelecidos no item 4.1 do Regulamento, as construções estarão limitadas à realização de modernizações (retrofit) e reformas dos imóveis prontos e/ou expansão nos respectivos imóveis prontos ou em áreas a eles adjacentes, que obedeçam aos Critérios de Elegibilidade, todos com a finalidade de exploração comercial, alienação, locação típica ou atípica (*built to suit)*, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície.
"Instituições Financeiras Autorizadas":	São as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos conforme divulgado pelo Banco Central a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo.
"Instituições Participantes da Oferta":	Os Coordenadores da Oferta e os Participantes Especiais, quando considerados em conjunto.
"Instrução CVM 400":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 472":	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM 476":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM 494":	Instrução da CVM nº 494 de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
"Investidores Institucionais":	Entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, entidades abertas e fechadas de previdência complementar, seguradoras, investidores pessoas jurídicas ou investidores pessoa física que façam uma ordem de investimento em valor igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de Reais), equivalente a 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, por meio de ordem de investimento direcionada aos Coordenadores da Oferta, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
"Investidores Não Institucionais":	Em conjunto, os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private.

"Investidores Não Institucionais Varejo":	Pessoas físicas, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou inferior a R$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil e novecentas e noventa e nove) Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados.
"Investidores Não Institucionais Private":	Pessoas físicas, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, até um valor máximo de R$9.999.900 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), equivalente a 99.999 (noventa e nove mil e novecentos e noventa e nove) Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados.
"Investimento Mínimo por Investidor":	R$1.000,00 (mil reais), correspondente a 10 (dez) Cotas, a ser observado por todos os Investidores.
"IOF/Câmbio":	Imposto sobre operações financeiras de câmbio.
"IOF/Títulos":	Imposto sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários.
"IPCA":	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IR":	Imposto de Renda.
"IRPJ":	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
"J. Safra Assessoria":	**J. Safra Assessoria Financeira LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n° 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.818.335/0001-29.
"Lei nº 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Novas Cotas":	As 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) cotas da segunda emissão do Fundo, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, objeto da Oferta Primária, com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.

"Oferta":	A Oferta Primária e a Oferta Secundária, quando referidas em conjunto.
"Oferta Institucional"	Significa a Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Institucionais, observado que apenas as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores formalizadas por ordem de investimento, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição.
"Oferta Não Institucional"	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que, no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva, sendo cancelados os Pedidos de Reserva apresentados às demais Instituições Participantes da Oferta. No contexto da Oferta Não Institucional, observados os valores mínimos e os valores máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, os Investidores Não Institucionais, a seu exclusivo critério, poderão aderir simultaneamente a mais de uma das modalidades da Oferta Não Institucional indicadas acima, devendo, para tanto, indicar e discriminar em seus respectivos Pedidos de Reserva os valores a serem alocados em cada modalidade de Oferta Não Institucional desejada, junto a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo por Investidor, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e os demais procedimentos descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta". No mínimo, 800.000 (oitocentas mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, 400.000 (quatrocentos mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, 400.000 (quatrocentos mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Volume Total da Oferta e alocar as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à Oferta Não Institucional.

"Oferta Primária":	Oferta pública de distribuição primária das Cotas do Fundo, no âmbito da segunda emissão de Cotas do Fundo.
"Oferta Secundária":	Oferta pública de distribuição secundária das Cotas do Fundo, realizada pelos Ofertantes.
"Ofertantes":	Quando referidos em conjunto, a Evenrock I e a Evenrock II.
"Outros Ativos":	Quando referidos em conjunto, os seguintes ativos em que o Fundo poderá investir seus recursos, limitado a até 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo, nos termos do item 4.1.2 do Regulamento: (i) Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) Letras Hipotecárias, emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas e nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988; (iii) Letras Imobiliárias Garantidas, emitidas nos termos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, que tenham sido emitidos no âmbito de uma oferta pública registrada perante a CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, na forma prevista na Instrução CVM 400 ou na Instrução CVM 476., que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; (v) CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em operações dos segmentos previstos para os Imóveis Alvo, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de imóveis do segmento comercial, em especial empreendimentos de escritórios, lajes corporativas ou *office park*, bem como imóveis do segmento logístico, industrial, data centers ou de renda urbana; (vi) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis Alvo da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis Alvo; (vii) outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM 472; e (viii) direitos reais sobre imóveis do segmento comercial, em especial empreendimentos de escritórios, lajes corporativas ou *office park*, bem como imóveis do segmento logístico, industrial, data centers ou de renda urbana, em construção que atendam aos Critérios de Elegibilidade, observado o percentual máximo de até 20% (vinte por cento) em relação ao Patrimônio Líquido. A possibilidade de aquisição dos Outros Ativos listados nos incisos "(i)", "(ii)", "(iii)", "(iv)", "(vi)" e "(vii)" acima está condicionada à obtenção do Registro de Gestor.
"Participantes Especiais":	Instituições intermediárias, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participarem da Oferta, que decidirem integrar o consórcio de distribuição, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas

junto aos Investidores mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

"Patrimônio Líquido": O patrimônio líquido do Fundo.

"Pedido de Reserva": Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a reserva de Cotas no âmbito da Oferta e que será formalizado pelos Investidores Não Institucionais ou pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas interessados na subscrição/ aquisição de Cotas durante o Período de Reserva.

"Período de Reserva": O período compreendido entre 03 de março de 2021 (inclusive) e 24 de março de 2021 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais interessados poderão realizar Pedidos de Reserva, para participar da Oferta Não Institucional.

"Pessoas Ligadas": Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472 **(i)** a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

"Pessoas Vinculadas": Serão consideradas pessoas vinculadas no âmbito da Oferta, os Investidores que sejam **(i)** controladores, gestores e/ou administradores, conforme o caso, das Instituições Participantes da Oferta, do Fundo, da Administradora, dos Ofertantes, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** administradores, empregados, operadores e demais prepostos do Consultor Imobiliário, da Administradora, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(iii)** agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, a Administradora, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta; **(iv)** demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, o Consultor Imobiliário, ou as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(v)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora, do Consultor Imobiliário ou das Instituições Participantes da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pelo Consultor Imobiliário ou pelas Instituições Participantes da Oferta, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

"Política de Investimento":	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo IV do Regulamento e no item "Objetivo e Política de Investimento do Fundo" da seção "Sumário do Barzel Fundo de Investimento Imobiliário", na página 39 deste Prospecto.
"Portfolio Inicial":	Significam os ativos que atualmente compõem o patrimônio do Fundo, adquiridos com os recursos captados na Primeira Emissão do Fundo, quais sejam: Empreendimento BLP, Empreendimento CD1 e Empreendimento Edifício São Luiz.
"Prazo de Distribuição":	O período de distribuição das Cotas da Oferta, de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Primeira Emissão":	São as 7.400.000 (sete milhões e quatrocentas mil) cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, de uma mesma classe e série, nominativas e escriturais, totalmente subscritas e integralizadas, incluindo as Cotas Ofertadas. **Para maiores informações vide seção "Histórico Patrimonial do Fundo", na página 67 deste Prospecto.**
"Procedimento de Alocação de Ordens"	O procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor e os limites máximos aplicáveis aos Investidores Não Institucionais Varejo e Investidores Não Institucionais Private, e o recebimento das ordens de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido.
"Procuração de Conflito de Interesse"	Procurações outorgadas pelos Investidores de forma voluntária, sob condição suspensiva (i.e. até que os Investidores outorgantes se tornem cotistas do Fundo), não irretratável e irrevogável conferindo poderes específicos às Instituições Participantes da Oferta ou a pessoas por elas indicadas para representar os Investidores e votar em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses que deliberará especificamente sobre a aquisição, pelo Fundo, do Ativo Alvo. A Procuração de Conflito de Interesses será dada por investidor que teve acesso, antes de outorgar a procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto. Ressaltamos que a aprovação acima é necessária em virtude da situação de potencial conflito de interesses na aquisição de referidos ativos, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia por Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 28 do Ofício CVM SRE 1/2020, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos às Instituições Participantes da Oferta ou a pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses**, (i)** mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo – SP, com o assunto "Revogação Procuração FII Barzel"; ou **(ii)** digitalmente, mediante envio de e-mail para voto.fii@brltrust.com.br, com o assunto "Revogação Procuração FII Barzel".

Não obstante, a Administradora e o Consultor Imobiliário incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, como ressaltado acima.

Para maiores informações, vide a Seção "Termos e Condições da Oferta – Portfolio Inicial" e "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos" na página 78 deste Prospecto Preliminar e o fator de risco "Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses" conforme página 155 deste Prospecto Preliminar.

"Prospectos": Este Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, em conjunto.

"Prospecto Definitivo": O Prospecto definitivo da Oferta.

"Prospecto Preliminar" ou "Prospecto":	Este prospecto preliminar da Oferta.
"Público Alvo" ou "Investidores":	A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais.
"Registro de Gestor":	O registro do Consultor Imobiliário na CVM com o administrador de carteira de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", nos termos da Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada, e sua adesão ao Código ANBIMA, sendo certo que até a data de obtenção do referido registro a Administradora exercerá as funções de gestão de carteira do Fundo conforme orientações do Consultor Imobiliário. Após a obtenção do Registro de Gestor, o Consultor Imobiliário passará a exercer as funções de gestor de recursos do Fundo, assumindo a condição de Gestor, bem como, de forma cumulativa, as funções de Consultor Imobiliário do Fundo, nos termos do Contrato de Consultoria e Gestão e do Regulamento.
"Regulamento":	Regulamento vigente do Barzel Fundo de Investimento Imobiliário.
"Taxa de Administração":	Taxa devida à Administradora pelo Fundo, que engloba a remuneração pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração ao Fundo, bem como pelos serviços prestados pelo Consultor Imobiliário e Gestor, conforme previsto no item 6.1 do Regulamento e na seção "Sumário do Barzel Fundo de Investimento Imobiliário", no item "XII", à página 48 deste Prospecto, da qual serão descontados os pagamentos devidos à Barzel, na qualidade de Consultor Imobiliário, e, após a obtenção do Registro de Gestor, na qualidade de Consultor Imobiliário e Gestor.
"Taxa de Performance"	É a taxa de performance anual devida ao Consultor Imobiliário, conforme previsto no item 6.2 Regulamento e na seção "Sumário do Barzel Fundo de Investimento Imobiliário", no item "XII", à página 48 deste Prospecto.
"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição":	Os Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição dos Participantes Especiais.
"Termo de Adesão ao "Regulamento":	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram que leram, analisaram e concordaram com os termos deste Prospecto e do Regulamento, que tomaram ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira do Fundo, da Taxa de Administração, da remuneração do Consultor Imobiliário, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor.
"Safra"	**BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28.
"Segunda Emissão"	Significam as Novas Cotas emitidas no âmbito da Oferta Primária.

"SPE":	A SPE BLP, a SPE Brasia, a SPE CD1 e a SPE Edifício São Luiz , quando referidas em conjunto.
"SPE BLP":	A Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.070.453/0001-12, proprietária direta do Empreendimento BLP.
"SPE Brasia":	A Brasia Properties Investimentos Imobiliários S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.541.066/0001-94, proprietária indireta do Empreendimento BLP.
"SPE CD1"	A BRZ CD1 Investimentos Imobiliários S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.026.307/0001-58, proprietária direta do Empreendimento CD1.
"SPE Edifício São Luiz":	A Barzel JK Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.514.386/0001-43, proprietária direta do Empreendimento Edifício São Luiz.
"UBS BB":	**UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, e pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73.
"Valor da Cota":	R$100,00 (cem reais).
"Valor de Mercado":	O valor de mercado do Fundo, obtido mediante a multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando a média diária das cotações do preço de fechamento das cotas do mês anterior, informadas pela B3.
"Volume Mínimo da Oferta":	A Oferta terá o valor mínimo de R$700.000.000,00 (setecentos milhões) representado pela soma da totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária e de R$292.000.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões de reais) em Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária.
"Volume Total da Oferta":	O Volume Total da Oferta Primária e o Volume Total da Oferta Secundária, quando referidos em conjunto, equivalente a R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais).

"Volume Total da Oferta Primária":	A Oferta Primária terá o valor de R$408.000.000,00 (quatrocentos e oito milhões de reais), representado por 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) Novas Cotas da segunda emissão do Fundo, emitidas pelo Valor da Cota, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.
"Volume Total da Oferta Secundária":	A Oferta Secundária terá o valor de até R$392.000.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões de reais), representado por 3.920.000 (três milhões e novecentas e vinte mil) Cotas Ofertadas, pelo Valor da Cota, sem considerar a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Secundária e o exercício das Cotas do Lote Adicional, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400.

1. SUMÁRIO DA OFERTA

Principais Características da Oferta Pública

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre o Fundo e a Oferta. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa de todos os itens do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à seção "Fatores de Risco" nas páginas 133 a 158 deste Prospecto.

Fundo e Emissor	Barzel Fundo de Investimento Imobiliário.
Administradora	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escriturador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultor Imobiliário	Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda.
Coordenador Líder	Banco Itaú BBA S.A.
Coordenadores	Coordenador Líder, o Safra e o UBS BB, em conjunto.
Oferta	Realização conjunta da **(i)** Oferta Primária, consistente na oferta pública primária de 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) Novas Cotas do Fundo, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no valor unitário correspondente ao Valor da Cota, totalizando o volume de R$408.000.000,00 (quatrocentos e oito milhões de reais); e **(ii)** da Oferta Secundária, consistente na oferta pública secundária de 3.920.000 (três milhões e novecentas e vinte mil) Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, no valor unitário correspondente ao Valor da Cota, totalizando o volume de R$392.000.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões de reais), condicionado à subscrição integral das Novas Cotas objeto da Oferta Primária. Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária poderá ser concluída desde que observada a distribuição do Volume Mínimo da Oferta, que no âmbito da Oferta Secundária corresponderá a R$292.000.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões de reais) em Cotas Ofertadas.
Autorizações	A Oferta Primária e respectiva emissão das Novas Cotas foi aprovada pelos atuais Cotistas do Fundo em deliberação realizada no dia 23 de dezembro de 2020 em Assembleia Geral, que se encontra anexa ao presente Prospecto como Anexo II ("Autorização da Segunda Emissão e da Oferta"). Os termos e condições da Autorização da Segunda

	Emissão e da Oferta foram posteriormente retificados pelos atuais Cotistas do Fundo em sede de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de fevereiro de 2021, que se encontra anexa ao presente Prospecto como Anexo III ("Retificação da autorização da Segunda Emissão e da Oferta"). A Oferta Secundária foi aprovada pelos Ofertantes por meio do "*Corporate Resolution of the Partners of Evenrock RE Fund LP*" e do "*Corporate Resolution of the Partners of Evenrock II RE Fund LP*", ambos celebrados em 23 de fevereiro de 2021, os quais se encontram anexos ao Prospecto Preliminar como Anexo IV. Os Ofertantes renunciaram ao seu direito de preferência na subscrição das Novas Cotas.
Boletim de Subscrição	Documento que formaliza a subscrição das Novas Cotas ou aquisição das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta.
Público Alvo da Oferta	A Oferta tem como público alvo os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais. Não obstante o Público Alvo do Fundo possuir uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou do Consultor Imobiliário com determinado(s) Investidor(es), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou do Consultor Imobiliário poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Sem prejuízo do disposto acima e observado o disposto no parágrafo 3º, do artigo 33, da Instrução CVM 400, será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Ofertantes	A Evenrock RE Fund LP, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.561.540/0001-17, e a Evenrock II RE Fund LP, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede na

	Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.942.060/0001-70.
Destinação dos Recursos	Considerando a captação do Volume Total da Oferta Primária, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta Primária serão destinados da seguinte forma: (i) para o pré-pagamento integral das Dívidas SPE, o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 54% (cinquenta e quatro por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da Oferta Primária; (ii) para aquisição do Ativo Alvo, o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 44% (quarenta e quatro por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da Oferta Primária; e (iii) após a realização dos itens "i" e "ii" acima, os recursos remanescentes da Oferta Primária serão utilizados para o pagamento das despesas a serem incorridas pelo Fundo no processo de reestruturação societária das SPE, conforme previsto no item "Destinação dos Recursos" na página 78 deste Prospecto. Com relação à Oferta Secundária, os recursos captados serão pagos aos Ofertantes, que, na data do presente Prospecto, são os titulares da totalidade das Cotas Ofertadas, descontados todos os custos da Oferta Secundária. Para maiores informações sobre a Destinação dos Recursos, em especial sobre a destinação dos recursos advindos da Oferta Primária, veja o item "Destinação dos Recursos" da seção "Termos e Condições da Oferta" às páginas 78 deste Prospecto.
Características, Vantagens e Restrições das Cotas	Tanto as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas **(i)** foram emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas e/ou Cotas Ofertadas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota e/ou Cota Ofertada confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, **(ii)** correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, **(iii)** não são resgatáveis, **(iv)** terão a forma nominativa e escritural, **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas e/ou transferidas e adquiridas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e **(vii)** as Novas Cotas serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem "**(i)**" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo **(i)** a Administradora ou o Consultor Imobiliário; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Consultor Imobiliário; **(iii)** empresas ligadas à Administradora, ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do

	Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e/ou **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo na matéria em deliberação.
Volume Total da Oferta Primária	O Volume Total da Oferta Primária é de R$408.000.000,00 (quatrocentos e oito milhões de reais), representado por 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) Novas Cotas, pelo Valor da Cota, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.
Volume Total da Oferta Secundária	O Volume Total da Oferta Secundária é de R$392.000.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões de reais), representado por 3.920.000 (três milhões e novecentas e vinte mil) Cotas Ofertadas, pelo Valor da Cota, sem considerar a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Secundária.
Volume Total da Oferta	O Volume Total da Oferta é equivalente à soma do Volume Total da Oferta Primária e do Volume Total da Oferta Secundária, de forma que terá o valor máximo de R$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), representado por 8.000.000 (oito milhões) de Cotas.
Volume Mínimo da Oferta	A Oferta terá o valor mínimo de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) representado pela soma da totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária e de R$292.000.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões de reais) em Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária.
Valor da Cota	Tantos as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas estão sendo distribuídas pelo valor unitário de R$ 100,00 por cota.
Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Prazo de Distribuição	O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo	A distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, das Cotas será realizada **(i)** no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e **(ii)** exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário.

Investimento Mínimo por Investidor	Todo e qualquer Investidor deverá investir, no âmbito da Oferta, o valor mínimo de R$1.000,00.
Subscrição e Integralização, ou Aquisição das Cotas	A integralização ou aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever/adquirir, observados os procedimentos de colocação e os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional, junto à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento. A liquidação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, de acordo com o Valor da Cota, observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Reserva ou na ordem de investimento, conforme o caso.
Distribuição Parcial	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas Ofertadas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde, prioritariamente, à totalidade das Novas Cotas emitidas no âmbito da Oferta Primária e, adicionalmente, de parcela das Cotas Ofertadas, <u>será admitida apenas a Distribuição Parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária</u>, de modo que não haverá cancelamento de Novas Cotas ou de Cotas Ofertadas não colocadas. As Cotas Ofertadas eventualmente não colocadas, em caso de não atingimento do Volume Total da Oferta, permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Caso a demanda não seja suficiente para, após a conclusão da Oferta Primária, cobrir toda a Oferta Secundária, observado o Volume Mínimo no âmbito da Oferta, a alocação dos Pedidos de Reserva e ordens de investimento se dará proporcionalmente ao montante detido originalmente por cada Ofertante. Os Coordenadores da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta.
Local de Admissão e Negociação das Cotas	As Cotas serão distribuídas e registrada para negociação **(i)** no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e **(ii)** exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento. As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei, reestruturação societária ou no caso de decisão de corte jurisdicional competente.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

Inadequação de Investimento

O investimento nas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" nas páginas 133 a 158 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

Plano de Distribuição

Os Coordenadores da Oferta, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 33, da Instrução CVM 400.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores da Oferta deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos no Contrato de Distribuição.

Período de Reserva

Entre 03 de março de 2021 (inclusive) e 24 de março de 2021 (inclusive).

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição

Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido.

Após o recebimento de todos os Pedidos de Reserva no âmbito da Oferta Não Institucional e ordens de investimento no âmbito da Oferta Institucional, o Procedimento de Alocação de Ordens será realizado pelos Coordenadores no dia 31 de março de 2021.

Para maiores informações, veja o tópico "XIII. Procedimentos de Liquidação e de Rateio" da seção "Termos e Condições da Oferta", à página 90 deste Prospecto.

Participação de Pessoas Vinculadas

Os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta Não Institucional mediante celebração do respectivo Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor e os limites máximos aplicáveis a cada segmento, sendo certo que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas para tais Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas.

Os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta Institucional e apresentar sua ordem de investimento nas mesmas condições dos demais Investidores Institucionais aos Coordenadores da Oferta na Data de Recebimento de Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais, sendo certo que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas para tais Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO

"PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 151 DESTE PROSPECTO.

Para maiores informações, veja o tópico "XIII. Procedimentos de Liquidação e de Rateio" da seção "Termos e Condições da Oferta", à página 90 deste Prospecto.

Procedimentos da Oferta

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta realizarão **(i)** uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas; e **(ii)** caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita, uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas.

As Cotas serão registradas para distribuição e negociação **(i)** no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e **(ii)** exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

A Oferta é composta **(i)** pela Oferta Primária de até 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) Novas Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, perfazendo o montante total de até R$408.000.000,00 (quatrocentos e oito milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas; e **(ii)** caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, pela Oferta Secundária de até 3.920.000 (três milhões e novecentas e vinte mil) Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R$392.000.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões de reais), perfazendo a Oferta Primária e a Oferta Secundária, em conjunto, a colocação de até 8.000.000 (oito milhões) de Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), sem prejuízo das Cotas do Lote Adicional.

As Cotas Ofertadas serão adquiridas e as Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, pelo Valor da Cota.

A Oferta será realizada junto a **(i)** Investidores Não Institucionais que realizem Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que (a) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados; e

(b) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio; e **(ii)** os Investidores Institucionais que formalizem ordens de investimento na Data de Recebimento de Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais junto aos Coordenadores da Oferta.

Observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, os Coordenadores da Oferta deverão realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme descrito na seção "Termos e Condições da Oferta", item "Procedimentos da Oferta", na página 86 deste Prospecto.

Oferta Não Institucional

Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que, no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva, sendo cancelados os Pedidos de Reserva apresentados às demais Instituições Participantes da Oferta.

No contexto da Oferta Não Institucional, observados os valores mínimos e os valores máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, os Investidores Não Institucionais, a seu exclusivo critério, poderão aderir simultaneamente a mais de uma das modalidades da Oferta Não Institucional indicadas acima, devendo, para tanto, indicar e discriminar em seus respectivos Pedidos de Reserva os valores a serem alocados em cada modalidade de Oferta Não Institucional desejada, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo por Investidor, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e os demais procedimentos descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta".

No mínimo, 800.000 (oitocentas mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, 400.000 (quatrocentos mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, 400.000

(quatrocentos mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private.

Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Volume Total da Oferta e alocar as Cotas destinadas à **Oferta Não Institucional** entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à **Oferta Não Institucional.**

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que apresentarem seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme abaixo definida). Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Varejo, os Coordenadores decidirão por (i) ratear entre os Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo e não alocado aos Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas; ou (ii) aumentar o percentual a ser destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo até o Volume Total da Oferta.

Adicionalmente, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Private, os Coordenadores decidirão por (i) ratear entre os Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas e, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private e não alocado aos Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas; ou (ii) aumentar o percentual a ser destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private até o Volume Total da Oferta. No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados.

Os Investidores deverão realizar o pagamento e a integralização das Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas, os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Barzel poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Oferta destinada aos Investidores Institucionais, observado que apenas as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio de ordens de investimento apresentadas aos Coordenadores da Oferta, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição.

Os demais termos da Oferta Institucional estão previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional" na página 93 deste Prospecto Preliminar.

Critério de Rateio da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Consultor Imobiliário, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Excesso de Demanda

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação, pelas Instituições Participantes da Oferta, das Cotas junto aos investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo os respectivos Pedidos de Reserva e as respectivas ordens de investimento, conforme o caso, automaticamente canceladas.

Em qualquer caso, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de assinatura do Pedido de Reserva ou em sua ordem de investimento.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

Os Coordenadores da Oferta poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores da Oferta poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(b)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou

o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16h (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou a sua ordem de investimento ou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes dos Prospectos que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16h (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, seus Pedidos de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, serão cancelados.

Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores da Oferta, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas pela B3 aos Coordenadores da Oferta, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores da Oferta verificarão se: (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso positivo, se haverá distribuição parcial da Oferta; e (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido.

	Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito. A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, de modo que as Instituições Participantes da Oferta liquidarão a Oferta de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores da Oferta alocarem a referida ordem para outro Investidor, observada a prioridade na integralização da Oferta Primária, de modo que eventuais falhas na liquidação que vierem a ocorrer afetarão primeiramente a Oferta Secundária e essas falhas se ocorrerem afetarão de forma proporcional os Ofertantes, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta os Coordenadores encerrarão a Oferta e a Administradora deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem qualquer rendimento ou atualização, com dedução, se for o caso, de taxas e/ou despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, conforme aplicável.
Negociação	As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativo - DDA, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.
Taxa de Ingresso e Taxa de Saída	Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores no âmbito da Oferta.
Informações Adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, ao Consultor Imobiliário, aos Ofertantes, às Instituições Participantes da Oferta e/ou à B3 e/ou à CVM.
Publicidade	Todas as informações relevantes relacionadas ao Fundo e à Oferta, em especial este Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e o Aviso ao Mercado serão veiculados nas páginas das instituições participante da Oferta indicadas na seção "Termos e Condições da Oferta", item "XXIV. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta", à página 130 deste Prospecto.

2. SUMÁRIO DO BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Principais Características do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A seguir se apresenta um sumário dos negócios e características essenciais do Fundo. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Cotas do Fundo. O Investidor do Fundo deve ler atentamente o Regulamento e todo este Prospecto, com especial atenção à seção "Fatores de Risco" nas páginas 133 a 158 deste Prospecto.

I. FORMA DE CONSTITUIÇÃO

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e registrado perante 8º Oficial de Títulos e documentos de São Paulo sob o n° 1.495.116 em 31 de outubro de 2019.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Lamorak – Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pela Administradora em 31 de outubro de 2019, que se encontra anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo I ("Instrumento de Constituição do Fundo"). Os Ofertantes aprovaram, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, realizada na sede da Administradora em 09 de dezembro de 2020, a alteração da denominação do Fundo para "Barzel Fundo de Investimento Imobiliário".

II. PRAZO DE DURAÇÃO

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

III. BASE LEGAL

O Fundo é uma comunhão de recursos constituída de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

O Fundo é classificado, de acordo com a ANBIMA, como "FII Renda Gestão Ativa", do segmento de atuação Híbrido.

IV. PÚBLICO-ALVO

O Fundo é destinado a investidores em geral.

V. OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em Ativos Imobiliários, com foco na exploração direta ou indireta de Imóveis Alvo, no médio e longo prazo, buscando a valorização, conservação e boa manutenção dos Imóveis Alvo, de forma a proporcionar aos seus Cotistas a obtenção de renda e a remuneração adequada para o investimento realizado, por meio da exploração dos Imóveis Alvo e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, mediante locação típica ou atípica (built to suit), arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida, desde que atendam à Política de Investimento do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

A política de investimento a ser adotada pela Administradora, de acordo com as orientações da Barzel, consistirá na aplicação de no mínimo 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo para obtenção de renda e ganho de capital, primordialmente, por meio de investimento nos Ativos Imobiliários.

Além dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá investir, limitado a até 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo, nos Outros Ativos. A possibilidade de aquisição dos Outros Ativos listados nos incisos "(i)", "(ii)", "(iii)", "(iv)", "(vi)" e "(vii)" do item 4.1.1 do Regulamento está condicionada à obtenção do Registro de Gestor.

Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas ainda as exceções previstas no §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

Outras informações sobre a Política de Investimentos do Fundo estão previstas no Capítulo IX do Regulamento do Fundo.

A cada nova emissão, a Barzel poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora ou da Barzel.

VI. COTAS, PATRIMÔNIO E EMISSÕES DO FUNDO

As Cotas correspondem a frações ideias do patrimônio do Fundo e têm forma escritural e nominativa. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo.

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

O Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Outras informações acerca das cotas do Fundo e das condições para emissão de novas cotas pelo Fundo estão previstas no Capítulo VIII do Regulamento do Fundo.

VII. ADMINISTRAÇÃO, ESCRITURAÇÃO, CUSTÓDIA E AUDITORIA INDEPENDENTE

As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011. O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo e as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos Cotistas do Fundo podem ser encontrados no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da Administradora (www.brltrust.com.br) ou em sua sede.

Os serviços de custódia, controladoria de ativos, escrituração e liquidação das Cotas do Fundo serão prestados pela Administradora, acima qualificada, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de custódia de ativos, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.244, de 21 de agosto de 2013.

As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

VIII. CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E GESTÃO

No âmbito de suas atribuições, conforme o artigo 29, § 1º, e artigo 31, incisos II e III, da Instrução CVM 472, a Administradora contratou a Barzel, como Gestor e Consultor Imobiliário do Fundo, tendo em vista a atuação da Barzel na originação, implementação de modernizações (retrofit), e formação do conjunto de contratos de locação dos Imóveis Alvo. A Barzel será a entidade responsável pela prática dos atos relacionados no item 5.4 do Regulamento do Fundo.

IX. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Administradora

A Administradora poderá praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que respeitados os termos do Regulamento e a legislação aplicável: (i) promover a celebração, rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) de exploração comercial dos Ativos Imobiliários ou Outros Ativos, se aplicável, que venham a integrar o patrimônio do Fundo, nas modalidades de locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida; (ii) promover a rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos Ativos Imobiliários ou Outros Ativos, se aplicável, que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e (iii) adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, Ativos Imobiliários, ou Outros Ativos, se aplicável, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor.

De acordo com o art. 30 da Instrução CVM 472, a Administradora tem amplos e gerais poderes para cumprir a Política de Investimento do Fundo, com poderes para, sem limitação, administrar o patrimônio do Fundo, podendo (i) realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668; (iii) abrir e movimentar contas bancárias; (iv) adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do Fundo, livremente; (v) transigir; (vi) representar o Fundo em juízo e fora dele; (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo, (viii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472, enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições legais aplicáveis.

A Administradora deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do Regulamento, constituem obrigações da Administradora do Fundo: (i) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo,

exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; (ii) realizar a alienação ou a aquisição de Ativos Imobiliários, integrantes ou que poderão vir a integrar o patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de acordo com a Política de Investimento; (iii) providenciar a averbação, junto aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis: (iii.a) não integram o ativo da Administradora; (iii.b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii.c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iii.d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (iii.e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (iii.f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (iv.a) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (iv.b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iv.c) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv.d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (iv.e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472; (v) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo; (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo; (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item "iv" acima até o término do procedimento; (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento; (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; (xi) observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, conforme aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (xii) observar o escopo de atuação da Barzel e as disposições do Regulamento, ou, a seu critério, outorgar-lhe mandato para que a Barzel exerça diretamente os atos necessários para o atendimento de suas recomendações, conforme o caso; (xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos ativos sob sua responsabilidade; (xiv) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472; (xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador; (xvi) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; (xvii) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo; (xviii) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observado o escopo de atuação e as orientações da Barzel, caso aplicáveis; e (xix) dar, desde que requisitado pela Barzel, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pela Barzel, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

Consultor Imobiliário e Gestor

A Barzel deverá, além das atribuições já previstas nas regulamentações vigentes e observado o disposto no Contrato de Consultoria e Gestão, realizar as seguintes atividades: (i) após a obtenção do Registro de Gestor, identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sem a necessidade

de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; (ii) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar, originar e recomendar à Administradora a alienação e a aquisição de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; (iii) controlar, supervisionar e administrar, direta ou indiretamente, as atividades inerentes à gestão dos Imóveis Alvo e Ativos, à implementação de melhorias, manutenção e conservação dos Imóveis Alvo, bem como à exploração comercial dos Imóveis Alvo, incluindo, sem limitação, os serviços de administração das locações ou arrendamentos e a exploração dos direitos reais dos empreendimentos e imóveis do Fundo, tais como o direito de superfície, o usufruto, o direito de uso e a comercialização dos respectivos Imóveis Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados para o exercício de tais atividades na forma prevista no Regulamento; (iv) sugerir à Administradora modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo, observada a anuência dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, caso necessário; (v) acompanhar e monitorar continuamente o desempenho e evolução dos Ativos integrantes da carteira de investimento do Fundo dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras, bem como recomendar à Administradora as medidas corretivas necessárias ao reenquadramento da carteira do Fundo, quando necessário; (vi) elaborar relatórios de investimentos realizados pelo Fundo em Ativos; (vii) enviar à Administradora cópia de todas as convocações para reuniões e assembleias de titulares dos Ativos, bem como para reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, devendo representar o Fundo nas referidas reuniões ou assembleias, caso a Administradora tenha lhe outorgado poderes para tanto, observada a política de voto referida no Regulamento; (viii) acompanhar, supervisionar e fiscalizar, sob sua responsabilidade, os procedimentos de aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, nos termos da Política de Investimento do Fundo e da procuração com poderes específicos para tal representação, que poderá ser outorgada pela Administradora em nome do Fundo, nos termos do Regulamento; (ix) conduzir e executar as estratégias de exploração comercial dos Imóveis Alvo, e determinar as diretrizes a serem seguidas pela Administradora no que diz respeito à celebração dos respectivos contratos de locação; (x) conduzir e executar estratégias de desinvestimento em Ativos Imobiliários e optar (x.a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (x.b) de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso; (xi) mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, recomendar a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (xi.a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (xi.b) de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso; (xii) prestar as informações que lhe forem solicitadas pela Administradora e/ou pelos cotistas do Fundo, quando aplicável, e fornecer à Administradora, juntamente com os relatórios apresentados, os dados, condições, informações, documentos, análises e estudos que fundamentaram a elaboração do respectivo relatório e a recomendação de exploração comercial ou aquisição dos Ativos, bem como esclarecer qualquer questionamento adicional que a Administradora possa vir a ter com relação ao relatório e à recomendação efetuada; (xiii) avaliar e/ou negociar as condições dos contratos, negócios jurídicos e de todas as operações necessárias à exploração comercial dos Imóveis Alvo, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, bem como aqueles relacionados à implementação de melhorias, manutenção, conservação e administração direta dos Imóveis Alvo, e recomendar aa Administradora a celebração de referidos contratos ou negócios jurídicos, ou celebrá-los diretamente por meio de procuração que poderá ser outorgada pela Administradora para este fim; (xiv) exceto em relação às benfeitorias necessárias, visando a manutenção do valor dos Imóveis Alvo, em que a Barzel poderá, de ofício, implementá-las com os recursos da Reserva de Contingência (conforme definida no item 11.2 do Regulamento), recomendar à Administradora que sejam erguidas

benfeitorias úteis e voluptuárias, visando a manutenção do valor dos Imóveis Alvo ou sua valorização; (xv) indicar, acompanhar, supervisionar e fiscalizar, à sua responsabilidade, as empresas e os prestadores de serviço responsáveis pela implementação das benfeitorias e reformas previstas no item acima, incluindo, mas não se limitando, às empreiteiras, arquitetos, administradoras imobiliárias, corretoras e empresas de intermediação, e demais empresas e profissionais essenciais às benfeitorias que serão efetuadas nos Imóveis Alvo, sendo certo que tais profissionais serão contratados diretamente pelo Fundo, representado pela Administradora, ou diretamente pela Barzel nos termos da procuração com poderes específicos para tal representação que poderá ser outorgada pela Administradora em nome do Fundo; (xvi) seleção e recomendação de empresa de consultoria a ser contratada pelo Fundo com o objetivo de alugar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xvii) seleção, recomendação, acompanhamento e supervisão, à sua responsabilidade, das empresas responsáveis pela prestação dos serviços de administração predial/condominial, a serem contratadas pelo Fundo representado pela Administradora, conforme recomendação da Barzel; (xviii) orientar a Administradora, definindo as diretrizes a serem seguidas na representação do Fundo, ativa e passivamente em juízo ou fora dele, bem como perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, sejam eles municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados aos Imóveis Alvo e seus locatários, as ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos Imóveis Alvo; (xix) cotar e fazer com que seja contratada apólices de seguro para os Imóveis Alvo, caso aplicável, com seguradora idônea, as quais deverão indicar o Fundo como único beneficiário, bem como acompanhar eventual regulação de sinistros, se aplicável; (xx) gerenciar os contratos de locação celebrados pelo Fundo e a administração das locações ou arrendamentos dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, abrangendo a: (xx.a) discussão das propostas de locação dos Imóveis Alvo, diretamente ou com as empresas eventualmente contratadas para a prestação dos serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, devendo manter a Administradora informado a respeito da evolução das negociações; (xx.b) indicação, prospecção e aprovação dos potenciais locatários; (xx.c) negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes à locação dos Imóveis Alvo; (xx.d) análise e aprovação das garantias contratuais prestadas pelos locatários dos Imóveis Alvo; (xx.e) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas nos contratos de locação, incluindo a manutenção de seguros; (xx.f) orientação à Administradora a respeito da adoção de todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para fazer cumprir as obrigações dispostas nos contratos de locações, bem como para defender os interesses do Fundo; (xx.g) negociação de renovação contratual, alterações e rescisões dos contratos de locação; (xx.h) acompanhamento e avaliação de oportunidades de melhorias e renegociação; e (xx.i) desenvolvimento e gerenciamento do relacionamento com os locatários dos Imóveis Alvo; (xxi) efetivar a cobrança dos aluguéis em nome do Fundo, gerir procedimentos de cobrança inclusive via boletos bancários, se o caso, acompanhar eventuais procedimentos judiciais que se façam necessários e aplicar as penalidades devidas, quando for o caso, nos termos dos contratos de locação que tiverem por objeto os Imóveis Alvo. Para fins de cumprimento da obrigação estabelecida neste item, a Barzel agirá na qualidade de mandatário do Fundo na cobrança de valores dos aluguéis, conforme mecanismo de cobrança a ser gerido pela Barzel; (xxii) diretamente, ou por meio de terceiros que venham a ser contratados pelo Fundo mediante recomendação da Barzel, elaborar relatório de inspeção (laudo de vistoria) dos Imóveis Alvo na entrada e saída dos locatários, abrangendo as negociações a respeito dos respectivos projetos e demandas dos locatários para a ocupação do imóvel (incluindo, sem limitação, qualquer construção, melhorias e equipamentos); (xxiii) organização e acompanhamento, junto aos respectivos locatários, das despesas dos Imóveis Alvo, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), condomínio, e demais contas de consumo aplicáveis aos Imóveis Alvo enquanto estes estiverem na carteira do Fundo, observado que a responsabilidade pelo pagamento das despesas acima listadas é de cada um dos locatários, quando o imóvel estiver locado e dos proprietários, caso o imóvel esteja vago; (xiv) supervisão das atividades de manutenção predial, incluindo manutenção de áreas comuns, terrenos, equipamentos de engenharia e automação, equipamentos de controle climático, e supervisão de serviços gerais e de segurança; (xv) exercer qualquer outra atividade

necessária para a operação adequada e eficiente dos Imóveis Alvo, das respectivas locações, bem como do reparo, limpeza, segurança e gerenciamento dos Imóveis Alvo, tudo de acordo com os mais altos padrões de gerenciamento de propriedades para empreendimentos equivalentes; e (xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor e Consultor Imobiliário (exceto a remuneração prevista no Contrato de Consultoria e Gestão), sendo-lhe vedado o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente por meio de partes relacionadas, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão de investimento para o Fundo, salvo nas hipóteses expressamente autorizadas na legislação em vigor ou na condução normal de seus negócios.

Caberá à Barzel praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora no Regulamento, no Contrato de Consultoria e Gestão e na legislação em vigor.

Não obstante as disposições anteriores, a Barzel será responsável pela identificação, seleção, avaliação, monitoramento e, por meio de instruções à Administradora nesse sentido, aquisição ou alienação para o Fundo de: (a) Ativos Financeiros e (b) Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento. Após a obtenção do Registro de Gestor, na qualidade de Gestor plenamente autorizado, a Barzel irá gerir diretamente: (a) os Ativos Financeiros e (b) os Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento.

Conforme previsto no artigo 29, §2º, da Instrução CVM 472, os Imóveis Alvo a serem detidos pelo Fundo serão adquiridos diretamente pela Administradora, sob orientação da Barzel.

X. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E GESTOR

É vedado à Administradora e à Barzel, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo, a prática dos atos relacionados no item 5.7 do Regulamento o Fundo.

XI. RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E/OU DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

A Administradora deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia, descredenciamento ou destituição pela Assembleia Geral, por meio da alteração do Regulamento.

Caberá à Administradora destituir a Barzel, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre referidas partes, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral, por meio da alteração do presente Regulamento, ou caso a Barzel comprovadamente descumpra, conforme o caso, com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo, observados os termos do item 5.4.4 do Regulamento. A prática de atividades por parte da Barzel, na qualidade de Gestor e de Consultor Imobiliário do Fundo, relacionadas ao exercício de suas funções ficará suspensa até sua efetiva renúncia ou destituição e a Administradora deverá atuar conforme previsto no Capítulo VII do Regulamento do Fundo até que seja escolhido o respectivo substituto para o Fundo.

XII. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, REMUNERAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E GESTOR E TAXA DE PERFORMANCE

Taxa de Administração

A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma remuneração composta pelo valor equivalente a (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre (a) o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (b) o Valor de Mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado, ou passado a integrar índice de mercado, no mês anterior ao do pagamento da remuneração, acrescido (ii) do valor mínimo mensal previsto na tabela abaixo, sendo este último atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data de início das atividades do Fundo ("Taxa de Administração"):

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais)	R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por mês
De R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) até R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais)	R$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) por mês
Acima de R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais)	R$ 70.000,00 (setenta mil reais) por mês

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas da Administradora o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos à Barzel, na qualidade de Gestor e Consultor Imobiliário, conforme previstos no item (i) acima, ao Administrador, ao Custodiante e ao Escriturador, conforme previsto no item (ii) acima e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Remuneração do Consultor Imobiliário e Gestor

A remuneração da Barzel, na qualidade de Consultor Imobiliário do Fundo, e, após a obtenção do Registro de Gestor, na qualidade de Consultor Imobiliário e Gestor do Fundo, será deduzida da Taxa de Administração e será correspondente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre (a) o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (b) o Valor de Mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado, ou passado a integrar índice de mercado, no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Conforme previsto no Contrato de Consultoria e Gestão, a Barzel, por mera liberalidade, no período de 02 (dois) anos contados a partir do encerramento da primeira oferta pública de cotas do Fundo, concederá um desconto de 20% (vinte por cento) sobre o valor da parcela da Taxa de Administração à qual faz jus. No mês imediatamente subsequente ao término do período de desconto mencionado acima, a parcela da Taxa de Administração a que a Barzel faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido.

Taxa de Performance

Sem prejuízo da Remuneração da Barzel deduzida da Taxa de Administração, a Barzel fará jus a uma taxa de performance anual ("Taxa de Performance" ou "TP").

A Taxa de Performance será apurada após decorrido o período de 12 (doze) meses contados (i) da liquidação da primeira oferta pública de cotas do Fundo, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400 ("Primeira Oferta Pública de Cotas"), ou (ii) do último pagamento da Taxa de Performance, observado o disposto abaixo, e será paga à Barzel desde que seja superior a zero (TP>0), até o 5° (quinto) Dia Útil subsequente ao de cada período de apuração, bem como será apurada e paga por ocasião da destituição ou substituição da Barzel, nos termos abaixo, ou da liquidação do Fundo, conforme a seguinte fórmula:

$$Taxa\ de\ Performance = \sum_{m=1}^{12} \left\{ \left[\left(Distribuição\ Bruta_m \right) - \left(Valor\ Atualizado\ das\ Emissões_{(m-1)} \times Benchmark \div 12 \right) \right] \times 20\% \right\} + TPN_{(a-1)}$$

m: mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês e 12 o último mês do período de apuração, contados a partir da liquidação da Primeira Oferta Pública de Cotas ou do último pagamento da Taxa de Performance.
Distribuição Bruta$_m$: distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.
Valor Atualizado das Emissões$_{(m-1)}$: soma do valor das emissões realizadas pelo fundo até o início do mês de competência da apuração, adicionando-se ao valor da segunda emissão de Cotas do Fundo o valor total das cotas existentes antes desta emissão com base em sua precificação, atualizados pela variação do IPCA/IBGE, desde a data de cada emissão até o início do mês de apuração.
Benchmark: 6,00% (seis inteiros por cento).
TPN$_{(a-1)}$: eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no ano anterior.

A Barzel somente fará jus ao primeiro pagamento da Taxa de Performance após decorrido o período de 24 (vinte e quatro) meses contados da liquidação da Primeira Oferta Pública de Cotas ("Primeira Taxa de Performance"), sendo que, neste caso, tal período deverá ser considerado na apuração da Primeira Taxa de Performance, nos termos da fórmula abaixo. Após o pagamento da Primeira Taxa de Performance, a apuração e pagamento da Taxa de Performance passará a ocorrer anualmente.

$$Taxa\ de\ Performance = \sum_{m=1}^{24} \left\{ \left[\left(Distribuição\ Bruta_m \right) - \left(Valor\ Atualizado\ das\ Emissões_{(m-1)} \times Benchmark \div 12 \right) \right] \times 20\% \right\}$$

m: mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês e 24 o último mês do período de apuração, contados a partir da liquidação da Primeira Oferta Pública de Cotas.
Distribuição Bruta$_m$: distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.
Valor Atualizado das Emissões$_{(m-1)}$: soma do valor das emissões realizadas pelo fundo até o início do mês de competência da apuração, adicionando-se ao valor da segunda emissão de Cotas do Fundo o valor total das cotas existentes antes desta emissão com base em sua precificação, atualizados pela variação do IPCA/IBGE, desde a data de cada emissão até o início do mês de apuração.
Benchmark: 6,00% (seis inteiros por cento).

A Taxa de Performance passará a ser imediatamente devida e será apurada de forma proporcional, de acordo com a fórmula prevista acima, caso seja verificada a interrupção dos serviços prestados pela Barzel em razão de sua destituição ou substituição, sendo que, neste caso, o cálculo da Taxa de Performance deverá considerar o período compreendido entre a Primeira Oferta Pública de Cotas ou o último pagamento da Taxa de Performance e a data da efetiva destituição ou substituição da Barzel.

Observado o prazo de carência em destaque acima, a Taxa de Performance será apurada e devida no último Dia Útil do mês de encerramento de cada período de apuração, sendo que a Taxa de Performance será preferencialmente paga mediante emissão de novas Cotas do Fundo e dação em pagamento à Barzel. Para esse fim, o Administrador, conforme orientação da Barzel, deverá convocar uma Assembleia Geral em até 30 (trinta) dias da data de apuração da Taxa de Performance para deliberar sobre a possibilidade de pagamento da Taxa de Performance por meio da dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à Barzel com a consequente emissão de Cotas do Fundo. Caso os Cotistas deliberem pelo pagamento da Taxa de Performance mediante dação em pagamento com Cotas do Fundo, a Assembleia Geral deverá deliberar, adicionalmente, sobre a emissão de novas Cotas do Fundo pelo valor de mercado das Cotas e em volume suficiente para assegurar a subscrição de Cotas pela Barzel em valor correspondente ao crédito remanescente resultante da Taxa de Performance apurada no respectivo período de apuração e cobrada pela Barzel, incluindo a possibilidade de exercício do direito de preferência e utilização de sobras de Cotas para garantir a subscrição pela Barzel.

Caso a Assembleia Geral referida no item acima (a) não aprove o pagamento da Taxa de Performance em Cotas, (b) não atinja o quórum suficiente para essa deliberação, (c) não seja instalada em primeira ou segunda convocação por qualquer motivo, ou (d) não seja convocada pelo Administrador em até 30 (trinta) dias da data de apuração da Taxa de Performance; então a Taxa de Performance deverá ser paga em dinheiro à Barzel até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da realização ou da convocação da Assembleia Geral nas hipóteses (a), (b) e (c), acima, ou no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte após o decurso do prazo referido na hipótese (d), acima. Caso o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade do valor total apurado da Taxa de Performance e cobrado pela Barzel, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes pelo Fundo, até que o valor total devido a tal título seja devidamente adimplido.

Caso haja a aprovação do pagamento da Taxa de Performance em Cotas nos termos do item acima, mas, por qualquer motivo, não for possível alocar todo o crédito devido à Barzel a título de Taxa de Performance em novas Cotas do Fundo, então o saldo remanescente deverá ser pago em dinheiro nas mesmas condições previstas acima.

Para os fins do pagamento da Taxa de Performance mediante a dação em pagamento de Cotas do Fundo, o "valor de mercado" das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance devida à Barzel.

XIII. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS E REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Informações dispostas nos Capítulos IX e X do Regulamento do Fundo.

XIV. EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO

Conforme previsto no item 5.9 e seguintes do Regulamento, o Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio. Não obstante, a Administradora e a Barzel, conforme o escopo de atuação de cada um, acompanharão todas as pautas das referidas assembleias

e, caso considerem relevante o tema a ser discutido e votado, em função da Política de Investimento do Fundo, poderão comparecer e exercer o direito de voto.

XV. POLÍTICA DE AMORTIZAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

A Administradora deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do Parágrafo Único do artigo 10 da Lei nº 8.668, a ser pago na forma do Capítulo XI Regulamento.

XVI. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472; (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, (a) as demonstrações financeiras, (b) o relatório do Auditor Independente e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas; (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo: (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação; (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária; (iii) fatos relevantes; (iv) em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo; (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Sem prejuízo da regulamentação aplicável, em especial o rol exemplificativo previsto no § 2º do artigo 41 da Instrução CVM 472, considera-se relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Cumpre à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

A divulgação de informações do Fundo será realizada na página da Administradora na rede mundial de computadores (https://www.brltrust.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, conforme endereço indicado neste Prospecto.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo acima, enviar as informações referidas nesta seção ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações ou documentos aqui referidos podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Caso as demonstrações financeiras e/ou as informações trimestrais relativas ao Fundo sejam divulgadas antes do encerramento da Oferta, o Fundo se compromete a inserir os referidos relatórios com as demonstrações financeiras e/ou as informações trimestrais anexos a este Prospecto Preliminar, nos termos do Anexo III da Instrução CVM 400, por meio da página https://www.brltrust.com.br/?administracao=barzel-fii&lang=pt.

XVII. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

Qualquer litígio relativo ao Regulamento deverá ser dirimido no foro da Cidade de São Paulo.

XVIII. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Administradora e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros em que serão investidos os recursos do Fundo e estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM. Não há garantia da Administradora ou de qualquer terceiro de que os Cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

XIX. AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério da Administradora, sempre sob a orientação afirmativa do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, observados os termos e condições dispostos no Capítulo XVI do Regulamento do Fundo.

XX. NÃO-CONCORRÊNCIA

Durante o prazo de duração do Fundo e enquanto a Barzel permanecer como responsável pela gestão da carteira e/ou consultoria especializada do Fundo, a Barzel não poderá estruturar e/ou realizar a gestão da carteira e/ou prestar serviços de consultoria especializada para outros fundos de investimento imobiliário que, cumulativamente (i) tenham como objetivo o investimento em Ativos Imobiliários, com foco na exploração direta ou indireta de Imóveis Alvo para a obtenção de renda, conforme a Política de Investimento prevista no presente Regulamento; (ii) cujas cotas sejam objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM 476, bem como qualquer instrução ou regulamentação que venha substituí-la ao longo do tempo; (iii) tenha o mesmo público alvo da distribuição pública de cotas da segunda emissão do Fundo; e (iv) cujas cotas sejam admitidas à negociação em ambiente de bolsa. A obrigação prevista neste item deve ser interpretada restritivamente, sendo certo que não se estende (i) à Barzel na prestação dos serviços de gestão e consultoria especializada em outras estruturas de investimento que não se enquadrem nos requisitos acima; e (ii) ao Administrador e demais sociedades de seu grupo econômico.

A obrigação de não concorrência prevista no item acima cessará (i) caso as emissões de novas Cotas consumam 100% (cem por cento) do Capital Autorizado do Fundo; ou (ii) caso a emissão de novas Cotas, para a aquisição de determinado Ativo Imobiliário, não seja aprovada pelos Cotistas em Assembleia Geral.

XXI. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO

Risco de Pandemia e da COVID-19

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelos locatários dos imóveis investidos pelo Fundo, podendo resultar no inadimplemento e/ou renegociação dos aluguéis pelos respectivos locatários dos Ativos Imobiliários e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global de Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito de suas ofertas de Cotas, influenciando a capacidade de o Fundo investir em Ativos Imobiliários. É possível que a mudança na dinâmica das relações de trabalho decorrentes da Covid-19 em virtude da realocação dos funcionários para trabalho em casa (home office) impacte a demanda de mercado para locação de imóveis de uma forma geral, em especial no segmento de edifícios corporativos, o que poderá ter um impacto negativo aos imóveis desse segmento que compõem ou que comporão a carteira do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade do Fundo.

Riscos de crédito e riscos decorrentes da locação dos imóveis do Fundo

Existe o risco de vacância, mesmo que o Consultor Imobiliário e/ou a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita de locação, alteração dos valores dos aluguéis praticados e vacância. No tocante à receita de locação, a inadimplência dos locatários no pagamento de aluguéis e/ou dos encargos da locação implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados. Além disso, nos termos da Lei de Locações, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação

revisional, podendo flutuar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo invista direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e, por consequência, a rentabilidade inicialmente esperada pelos Investidores em Cotas do Fundo.

Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco de potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo, dependem de aprovação prévia, específica e informada, em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Cotistas não devem votar quando possuem conflito de interesses na matéria em votação.

A Assembleia Geral pode vir a aprovar operações que caracterizem conflito de interesses. No mesmo sentido, a Assembleia Geral também poderá não aprovar operações com conflito de interesses que o Consultor Imobiliário entender como essenciais às operações do Fundo, disso podendo resultar a perda de oportunidades de negócios relevantes para o Fundo e para a manutenção da sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo. Nessa hipótese, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Além disso, conforme disposto no item 28 do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, as ofertas públicas de fundos de investimento imobiliário, como o Fundo, cujos recursos sejam destinados à aquisição de ativos pertencentes aos prestadores de serviço do Fundo, incluindo o Consultor Imobiliário e Pessoas Ligadas, são situações consideradas como de potencial conflito de interesses entre o fundo e seus prestadores de serviço, sendo que a potencial aquisição só poderá ser realizada mediante aprovação prévia, específica e informada aos cotistas em sede de assembleia geral, seguindo os quóruns aplicáveis segundo a regulamentação da CVM.

Nesse contexto se inclui a Assembleia de Conflito de Interesses, na qual os potenciais investidores da Oferta poderão aprovar, reprovar ou se abster de votar quanto à aquisição do Ativo Alvo da Oferta. Os investidores que desejarem manifestar seu voto poderão outorgar a Procuração de Conflito de Interesses. Sem prejuízo de eventual aprovação da aquisição do Ativo Alvo no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, não há garantias que eventuais situações de potencial conflito entre Fundo e Consultor Imobiliário durante a gestão do ativo não impactarão a rentabilidade das Cotas.

Por fim, vale ressaltar que a Barzel também atua como Consultor Imobiliário (e Gestor, após a obtenção do Registro de Gestor) do "Tantou Fundo de Investimento Imobiliário", inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.420.742/0001-13, resultante da cisão parcial do Fundo anteriormente à aprovação final dos termos e condições da Segunda Emissão e realização da Oferta. A Barzel poderá propor, no futuro, a aquisição pelo Fundo dos ativos que foram objeto da cisão parcial caso estejam alinhados à Política de Investimento, além do Ativo Alvo da Segunda Emissão, sendo que tal matéria também deverá ser submetida à aprovação dos Cotistas nos termos da regulamentação aplicável, considerando que a Barzel é, também, Consultor Imobiliário (e Gestor, após a obtenção do Registro de Gestor) do "Tantou Fundo de Investimento Imobiliário". Os cotistas do Fundo que também forem cotistas daquele fundo não poderão votar na Assembleia Geral, em virtude das limitações previstas na Instrução CVM 472, o que poderá incluir Pessoas Vinculadas e/ou a totalidade ou parcela dos Ofertantes, conforme explicitado acima. Caberá, portanto, aos demais cotistas do Fundo deliberar sobre a aquisição ou não desses imóveis e empreendimentos, submetendo-se a decisão aos riscos já apontados acima.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

Administradora

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ/ME: 13.486.793/0001-42
Contato: Danilo Barbieri / Sérgio Dias
Rua Iguatemi, 151, 19º andar
CEP 01451-011, São Paulo, SP
Tel.: (11) 3133-0350
E-mail: fii@brltrust.com.br
Website: www.brltrust.com.br

Consultor Imobiliário

BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.
CNPJ/ME: 21.747.959/0001-65
Contato: Nessim Daniel Sarfati
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2128, 4º andar, Jardim Paulistano,
CEP 01451-903, São Paulo, SP
Tel.: (11) 4301-0000
E-mail: fii@barzelproperties.com.br
Website: www.barzelproperties.com.br

Coordenador Líder

BANCO ITAÚ BBA S.A.
CNPJ/ME: 17.298.092/0001-30
Responsável: Sr. Pedro Nogueira Costa
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132, São Paulo, SP
Tel.: (11) 3708 8482
E-mail: pedro.costa@itaubba.com
Com cópia para: ibba-miboperacoes@itaubba.com
Website: www.itau.com.br/itaubba-pt

Safra

BANCO SAFRA S.A.
CNPJ/ME: 58.160.789/0001-28
Responsável: Rafael Werner
Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista,
CEP 01310-930, São Paulo/SP
Tel.: (11) 3175-4309
E-mail: rafael.werner@safra.com.br
Website: www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm

UBS BB

UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.,
Responsável: Fernanda Motta
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar,
CEP 04.538-132São Paulo/SP
Tel.: (11) 2767-6183
E-mail: fernanda.motta@ubsbb.com
Website:http://www.ubsbb.com

Custodiante	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** CNPJ/ME: 13.486.793/0001-42 Contato: Danilo Barbieri / Sérgio Dias Rua Iguatemi, 151, 19º andar CEP 01451-011, São Paulo, SP Tel.: (11) 3133-0350 E-mail: fii@brltrust.com.br Website: www.brltrust.com.br
Escriturador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** CNPJ/ME: 13.486.793/0001-42 Contato: Danilo Barbieri / Sérgio Dias Rua Iguatemi, 151, 19º andar CEP 01451-011, São Paulo, SP Tel.: (11) 3133-0350 E-mail: fii@brltrust.com.br Website: www.brltrust.com.br
Ofertantes	**EVENROCK RE FUND LP** CNPJ/ME: 38.561.540/0001-17 Responsável: Sergio Dias 3411 Silverside Road Rodney Building E-mail: nonresident@brltrust.com.br **EVENROCK II RE FUND LP** CNPJ/ME: 36.942.060/0001-70 Responsável: Sérgio Dias 108 West 13th Street E-mail: nonresident@brltrust.com.br
Assessores Legais do Consultor Imobiliário	**I2A ADVOGADOS** Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 12º andar, Pinheiros, CEP 13104-072, São Paulo, SP At.: Luis Peyser Tel.: (11) 5102-5440 E-mail: luis@i2a.legal Website: www.i2alegal.com
Assessores Legais do Coordenador Líder	**MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS** Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447, Bela Vista CEP 01403-001, São Paulo, SP At.: Flávio Lugão Tel.: +55 (11) 3147-2564 E-mail: flavio.lugao@mattosfilho.com.br Website: www.mattosfilho.com.br

Auditor Independente	**DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES** Av. Dr. Chucri Zaidan, nº 1240, 12º andar, Ed. Morumbi Golden Tower (Torre A), Unid. 1.203, Vila São Francisco, São Paulo, SP At.: Wellington França Tel.: (11) 5186-6563 E-mail: wfranca@deloitte.com Website: https://www2.deloitte.com/br/pt.html

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

I. A OFERTA

O Fundo e os Ofertantes estão realizando, respectivamente, **(i)** uma oferta pública primária de 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) Novas Cotas, totalizando o volume de R$408.000.000,00 (quatrocentos e oito milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas; e **(ii)** uma oferta pública secundária de 3.920.000 (três milhões e novecentas e vinte mil) Cotas Ofertadas, totalizando o volume de R$392.000.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões de reais), nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e do Código ANBIMA.

As Novas Cotas serão subscritas e integralizadas pelo Valor da Cota, bem como as Cotas Ofertadas serão adquiridas dos Ofertantes também pelo Valor da Cota.

A Oferta será registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400.

A Oferta terá o valor mínimo de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), representado pela soma da totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária e de R$292.000.000 (duzentas e noventa e dois milhões de reais) em Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais Investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária poderá ser concluída desde que observada a distribuição do Volume Mínimo da Oferta, que no âmbito da Oferta Secundária corresponderá a R$292.000.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões de reais) em Cotas Ofertadas.

Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM 400.

No âmbito da Oferta Secundária será admitida a Distribuição Parcial, aplicável apenas em relação à Oferta Secundária, nos termos do item XI abaixo.

II. PREÇO DE EMISSÃO DAS NOVAS COTAS E DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS OFERTADAS

Tanto as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas estão sendo ofertadas pelo valor unitário correspondente ao Valor da Cota, qual seja, R$100,00 (cem reais).

III. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES

Não houve negociação das Cotas Ofertadas até a presente data, de modo que, para fins de atendimento ao disposto no Código ANBIMA, não é possível identificar a (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos, das Cotas Ofertadas; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos das Cotas Ofertadas; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses das Cotas Ofertadas.

IV. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

A distribuição de Cotas será realizada em regime de melhores esforços, pelos Coordenadores da Oferta.

V. AUTORIZAÇÕES

A Oferta Primária e respectiva emissão das Novas Cotas foi aprovada pelos atuais Cotistas do Fundo em deliberação realizada no dia 23 de dezembro de 2020 em Assembleia Geral, cujos termos e condições foram posteriormente retificados pelos atuais Cotistas do Fundo em sede de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de fevereiro de 2021.

A Oferta Secundária foi aprovada pelos Ofertantes por meio do "*Corporate Resolution of the Partners of Evenrock RE Fund LP*" e do "*Corporate Resolution of the Partners of Evenrock II RE Fund LP*", ambos celebrados em 23 de fevereiro de 2021, os quais se encontram anexos ao Prospecto Preliminar como Anexo IV. Os Ofertantes renunciaram ao seu direito de preferência na subscrição das Novas Cotas.

Os Ofertantes renunciaram ao seu direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, conforme lhe é assegurado pelo item 8.4 do Regulamento.

VI. PÚBLICO ALVO

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação das Cotas para Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

Entre os Investidores Não Institucionais, encontram-se os Investidores Não Institucionais Varejo e Investidores Não Institucionais Private.

Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais deverão ser clientes de uma das Instituições Participantes da Oferta, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 95 deste Prospecto Preliminar.

Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou do Consultor Imobiliário com determinado(s) Investidor(es), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou do Consultor Imobiliário poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

VII. INVESTIMENTO MÍNIMO E MÁXIMO

Cada Investidor deverá investir, no âmbito da Oferta, o valor mínimo de R$1.000,00 (mil reais). Já montante máximo de investimento para os Investidores Não Institucionais, conforme os limites máximos aplicáveis aos Investidores Não Institucionais Varejo e Investidores Não Institucionais Private.

Adicionalmente, se a demanda dos Investidores para subscrição das Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento válidos exceder o total de Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

VIII. PRAZO DE COLOCAÇÃO

O período de distribuição das Cotas é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

IX. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

Tanto as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas **(i)** foram emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas e/ou Cotas Ofertadas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota e/ou Cota Ofertada confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, **(ii)** correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, **(iii)** não são resgatáveis, **(iv)** terão a forma nominativa e escritural, **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas e/ou transferidas e adquiridas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e **(vii)** as Novas Cotas serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem "**(i)**" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo **(a)** a Administradora ou o Consultor Imobiliário; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Consultor Imobiliário; **(c)** empresas ligadas à Administradora, ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e/ou **(f)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo na matéria em deliberação.

X. HISTÓRICO PATRIMONIAL DO FUNDO

Anteriormente à presente segunda emissão de Cotas, o Fundo realizou a sua primeira emissão de Cotas, já encerrada, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R$100,00 (cem reais) cada, das quais 14.356.929,6117 (quatorze milhões, trezentos e cinquenta e seis mil, novecentos e vinte e nove, seis mil cento e dezessete décimos de milésimos) Cotas foram subscritas e efetivamente integralizadas pelos Ofertantes e outros Cotistas do Fundo, atingindo o montante total de R$1.435.692.961,17 (um bilhão, quatrocentos e trinta e cinco milhões, seiscentos e noventa e dois mil, novecentos e sessenta um reais e dezessete centavos), sendo 12,244377300603% subscrito pela Evenrock I e 87,475158832682% subscrito pela Evenrock II.

As Cotas objeto da primeira emissão do Fundo foram integralizadas por meio da conferência ao patrimônio do Fundo da totalidade das ações de emissão das SPE, bem como da totalidade das ações de outras sociedades integrantes do grupo econômico dos atuais Cotistas do Fundo

Em 09 de fevereiro de 2021, os Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, que se encontra anexa ao presente Prospecto como Anexo XII ("Assembleia Geral Extraordinária de Cisão") deliberaram por aprovar a cisão parcial do Fundo, com a finalidade de segregar determinados Ativos

Imobiliários do Fundo para que, assim, o Fundo fosse composto apenas dos Ativos Imobiliários que compõem o Portfolio Inicial. A parcela cindida do Fundo, por sua vez, foi vertida ao "Tantou Fundo de Investimento Imobiliário", inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.420.742/0001-13, o qual também é administrado pela Administradora e conta com a consultoria imobiliária da Barzel.

Ainda, na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 09 de fevereiro de 2021, os Cotistas do Fundo aprovaram o desdobramento das cotas da Primeira Emissão do Fundo, à razão de 1,0684758998, de forma que após tal desdobramento o patrimônio do Fundo passou a ser representado por 7.400.000 (sete milhões e quatrocentas mil) Cotas, a partir do fechamento do dia 10 de fevereiro de 2021. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

Abaixo temos o detalhamento da evolução do patrimônio líquido do Fundo desde a primeira integralização de Cotas.

Composição Patrimônio Líquido[1]	Valor em 12/11/2020 (primeira integralização)	Valor em 31/12/2020[2]	Valor em 09/02/2021[3] (Cisão)
Barzel JK Investimentos Imobiliários Ltda.	R$ 179.543.738,84	R$ 175.254.494,09	R$ 175.254.494,09
BRZ CD1 Investimentos Imobiliários S.A.	R$ 292.347.617,00	R$ 329.309.006,66	R$ 361.364.445,36
Brasia Investimentos Imobiliários S.A.	R$ 171.686.167,70	R$ 198.560.865,55	R$ 198.560.865,55
Berrini 500 Investimentos Imobiliários Ltda.[2]	R$ 204.354.496,55	R$ 201.008.659,50	Ativos Objeto de Cisão
BRZ Aliança Investimentos Imobiliários Ltda.[2]	R$ 68.570.431,75	R$ 69.644.706,73	
Pinheiros Corporate Investimentos Imobiliários Ltda.[2]	R$ 175.486.739,39	R$ 181.152.172,16	
BRZ CEA Investimentos Imobiliários S.A.[2]	R$ 306.663.899,71	R$ 336.755.558,68	
Demais Ativos e Passivos	R$ 0	R$ 745.051,86	- R$ 19.114,52
Patrimônio Líquido Total	**R$ 1.398.653.090,94**	**R$ 1.492.430.515,23**	**R$ 735.160.690,48**

[1] Os valores demonstram as variações no patrimônio líquido do Fundo (ativos e passivos), além de aportes realizados, considerando cada ativo individualmente, e, quando aplicável, **foram fundamentados em** laudo **de avaliação, os quais constam do Anexo** XII**, na página 1021 deste Prospecto ("Laudos de Integralização dos Ativos")**.

[2] Contemplam aportes de R$ 3.109.634,01 realizado em 17/11/2021 e R$ 1.850.000,00, realizado em 17/12/2020, ambos na Brasia Investimentos Imobiliários S.A.

[3] Contemplam aportes de R$ 10.000.238,70 realizado em 29/01/2021 e R$ 22.055.200,00, realizado em 04/02/2021, ambos na BRZ CD1 Investimentos Imobiliários.

Em decorrência da cisão parcial do Fundo, as quotas e/ou ações das seguintes sociedades foram cindidas do patrimônio do Fundo: (i) Berrini 500 Investimentos Imobiliários Ltda.; (ii) BRZ Aliança Investimentos Imobiliários Ltda.; (iii) Pinheiros Corporate Investimentos Imobiliários Ltda.; e (iv) BRZ CEA Investimentos Imobiliários S.A.

X.1 PORTFOLIO INICIAL

Na data deste Prospecto, o Fundo é detentor indireto dos seguintes ativos que compõe o Portfolio Inicial do Fundo:

Ativo	% Participação	Segmento	Localização	Valor de Mercado 30/09/2020[1]	Valor de Mercado 31/12/2020
Empreendimento BLP	100%	Logístico	Osasco/SP	R$ 264.306.000,00	R$ 285.255.000,00
Empreendimento CD1	100%	Logístico	Guarulhos/SP	R$ 380.290.000,00	R$ 415.471.000,00
Empreendimento Edifício São Luiz	100%	Lajes Corporativas	São Paulo/SP	R$ 173.106.000,00	R$ 168.325.000,00

[1] Valor de mercado que serviu de base para que os Ofertantes contribuíssem os ativos do Portfolio Inicial ao Fundo a título de integralização das Cotas da Primeira Emissão com base em laudo de avaliação produzido pela Cushman Wakefield.

Os ativos do Portfolio Inicial eram de propriedade dos Ofertantes e foram contribuídos ao Fundo quando da integralização das Cotas da Primeira Emissão pelos Ofertantes. Os ativos foram adquiridos a valor de mercado, conforme indicado acima, com base em laudo de avaliação produzido pela *Cushman Wakefield* & Co., que se encontra anexo ao presente Prospecto como Anexo VII ("Laudo de Avalição dos Ativos do Portfolio Inicial").

Os ativos integrantes do Portfolio Inicial do Fundo descritos abaixo contam com apólices de seguro que são suficientes para a preservação de tais imóveis, e são compatíveis com os riscos inerentes às atividades ali desenvolvidas. Esse entendimento não representa, contudo, qualquer obrigação ou coobrigação por parte da Administradora e do Consultor Imobiliário em relação à suficiência dos seguros contratados. Para informações detalhadas sobre os riscos relacionados à ocorrência de sinistros em tais imóveis, ver Seção "Fatores de Risco", na página 133 deste Prospecto.

Mediante a integralização das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, considerando o trabalho realizado pelo Consultor Imobiliário desde a referida integralização, os Ativos Imobiliários detidos indiretamente pelo Fundo constantes de seu Portfólio Inicial possuem as seguintes características:

CONDOMÍNIO SÃO LUIZ



Características

Tipo de Propriedade: Edifício Corporativo
Classe: BB
Localização: Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Itaim Bibi, São Paulo – SP
Configuração: Lajes a partir de 865 m²*
Área Locável: 12.635,21 m²**

Participação no Imóvel: 24,58%
Ocupação: 79%
Principais Locatários: Dr. Consulta, Bionexo e Oba Hortifruti
* Área Boma
**Área Boma equivalente

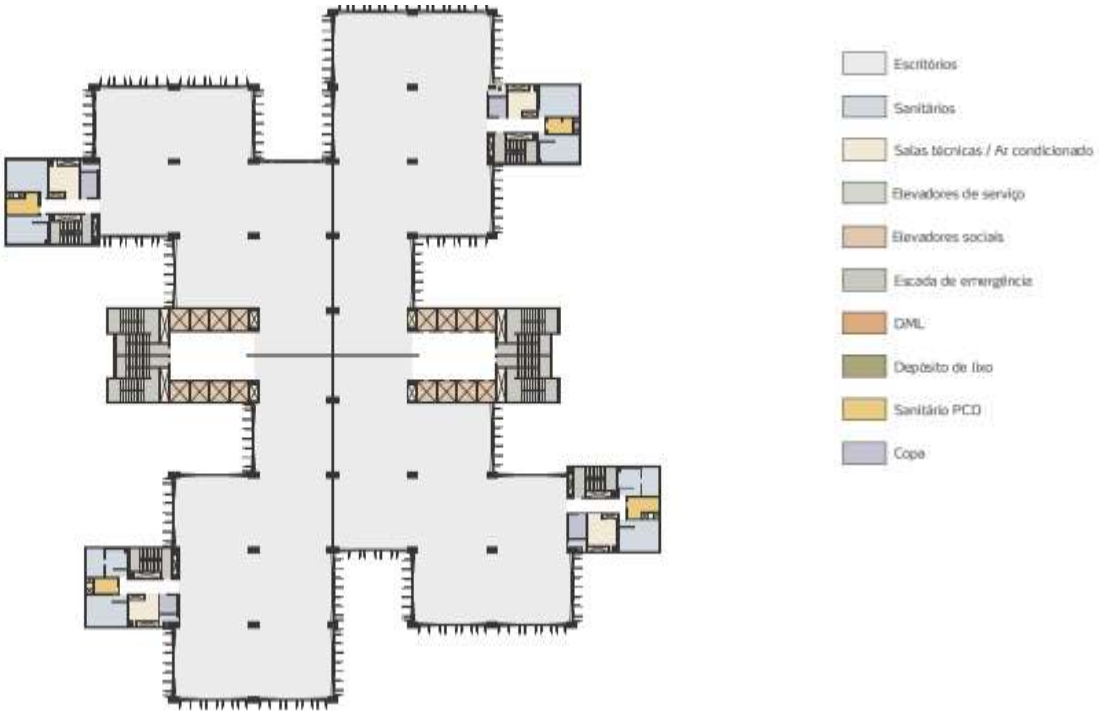
O Condomínio São Luiz destaca-se por ser um empreendimento de arquitetura imponente - o térreo e a cobertura são projetadas pelo reconhecido paisagista Burle Marx. Situado em uma das regiões mais valorizadas da cidade, o edifício atende às diferentes demandas de layout. Suas quatro torres são servidas por um sistema de ar-condicionado central, com áreas comuns 100% atendidas por geradores, elevadores com chamada antecipada, além de contarem com uma forte estrutura de segurança patrimonial.

O condomínio está localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, uma das áreas mais nobres de São Paulo, com farta presença de restaurantes, lojas, agências bancárias, correios, shoppings, além de estar a poucos metros do Parque do Povo. Além disso, o São Luiz conta com algumas amenidades exclusivas como café, restaurante e auditório.






O empreendimento conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora AXA e XL, com vigência até 01/12/2021. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Operacionais e Responsabilidade Civil.


Escritórios
Sanitários
Salas técnicas / Ar condicionado
Elevadores de serviço
Elevadores sociais
Escada de emergência
DML
Depósito de lixo
Sanitário PCD
Copa

EMPREENDIMENTO CD1



Características

Tipo de Propriedade: Galpão Logístico
Classe: AAA
Localização: Rodovia Anhanguera, km 17, Vila Romana, Osasco – SP
Configuração: Monousuário
Área Locável: 122.183,00 m²

Participação no Imóvel: 100%
Ocupação: 100%
Locatário: Grupo Pão de Açúcar - GPA

O Empreendimento CD1 está situado na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Marginal Rodovia Anhanguera, km 17,8, Bairro Vila Romana, CEP 02675-031, com 127.435,70 m² de área construída. O imóvel está apenas a 5 km da Marginal Tietê, sem nenhum pedágio até o centro de São Paulo, o empreendimento possui entrada direta pela Rodovia Anhanguera, um dos principais eixos logísticos de distribuição da Capital com o interior do Estado.

O Empreendimento CD1 consiste em um complexo logístico monousuário, composto por um galpão principal de dois pavimentos denominado Bloco A com 33.297,00 m² de área construída no pavimento inferior e 58.968,00 m² de área construída no pavimento superior, um galpão denominado Bloco B com 17.086,41 m² de área construída, um galpão denominado Bloco C com 11.106,80 m² e áreas de apoio com 6.977,49 m² de área construída.

O empreendimento conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora AXA e XL, com vigência até 01/12/2021. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Operacionais e Responsabilidade Civil.



O galpão Bloco A possui pé-direito de 12 m, com estrutura e fechamento lateral em concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica com tratamento termo-acústico, piso de concreto para carga de 6 ton/m².

As demais áreas de apoio (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas, salas de manutenção) foram executadas com estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálica, e possuem infraestrutura elétrica/hidráulica e de combate a incêndio.

A área externa possui pavimentação em piso asfáltico e de concreto armado para alto tráfego em todo o perímetro.



EMPREENDIMENTO BLP – BONSUCESSO LOGISTICS PARK



Características

Tipo de Propriedade: Galpão Logístico
Classe: AA
Localização: Av. Paschoal Thomeu, 1141, Vila Nova Bonsucesso, Guarulhos – SP
Configuração: 33 módulos a partir de 1.186 m²
Área Locável: 95.324,15 m²

Participação no Imóvel: 100%
Ocupação: 81%
Principais Locatários: M Dias Branco, Lopes e Sestini

O Empreendimento BLP está situado na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na avenida Paschoal Thomeu, número 1.141, Bairro Vila Nova Bonsucesso, CEP 07175-090, com 95.324,15 m² de área construída. O imóvel está a 1,0 km da Rodovia Presidente Dutra e a 28 km do centro de São Paulo, sem pedágio nesta rota. O Imóvel está próximo também ao aeroporto de Guarulhos.

O Empreendimento BLP consiste em um empreendimento logístico modular composto por um galpão denominado Bloco 100 com 12.264,52 m² de área construída, um galpão denominado Bloco 200 com 61.137,86 m² de área construída e um galpão denominado Bloco 300 com 21.945,96 m² de área construída. Os galpões são divididos em 33 módulos e o complexo conta também com áreas de apoio como restaurante, auditório e sala de reuniões.



O empreendimento conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora AXA e XL, com vigência até 01/12/2021. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Operacionais e Responsabilidade Civil.

O galpão principal possui pé-direito de 12 m, com estrutura em concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica com tratamento termo-acústico, fechamentos laterais das fachadas em alvenarias na parte inferior e fechamento metálico na parte superior, piso de concreto para carga de 6 ton/m² e sistema de combate a incêndio com sprinklers.

As demais áreas de apoio (refeitório, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas, salas de reunião) foram executadas com estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálica, e possuem infraestrutura elétrica/hidráulica e de combate a incêndio.

A área externa possui pavimentação em piso intertravado e de concreto armado para alto tráfego em todo o perímetro.



O Fundo está em processo de doação, para o município de Guarulhos, de determinada área do Empreendimento BLP, objeto de matrícula própria, onde está localizada uma lagoa. A referida matrícula não precisa ser utilizada no desenvolvimento das atividades do Empreendimento BLP e a sua doação em nada irá afetar o Fundo e sua performance. O andamento do procedimento de doação depende de diversas interações e procedimentos junto à Prefeitura de Guarulhos e ainda deverá ser concluído. A Barzel e a Administradora tomarão as providências necessárias para concluir a doação assim que possível e de acordo com os procedimentos que vierem a ser definidos em conjunto com a Prefeitura.

X.2 CONTRATO DE COMPLEMENTO DE LOCAÇÃO

Determinada sociedade afiliada aos Ofertantes celebrará com o Fundo um contrato pelo qual será garantido mensalmente um complemento de locação de acordo com os seguintes critérios: (i) durante 12 (meses) a contar da liquidação da Oferta, serão pagas parcelas mensais pré-determinadas, conforme previstas no respectivo contrato, que totalizam o montante de R$ 13.700.000,00 (treze milhões e setecentos mil reais); e (ii) o saldo de até R$6.300.000,00 (seis milhões e trezentos mil reais) que poderá ser pago integralmente ou parcialmente pelas afiliadas ao Fundo em qualquer mês durante o prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da liquidação Oferta, caso o Fundo tenha receita mensal menor do que o resultado mensal mínimo esperado pelo Fundo, passível de distribuição aos Cotistas do Fundo na forma de rendimentos, equivalente ao que corresponde a 7,00% (sete por cento) ao ano calculado sobre o valor das Cotas na liquidação da Oferta.

X.3 CONTRATO DE RESPONSABILIZAÇÃO

A Brasia, na qualidade de sociedade afiliada aos Ofertantes, celebrará com o Fundo um contrato pelo qual referida empresa será única e exclusiva responsável por demandas de terceiros que sejam dirigidas ao Fundo ou às sociedades detidas pelo Fundo nesta data, decorrentes de atos ou fatos ocorridos anteriormente à liquidação da Oferta, mantendo o Fundo indene de qualquer perda que possa ter em razão de tais demandas de terceiros ("Contrato de Responsabilização"). Referido contrato será celebrado até o registro da Oferta pela CVM.

Nesse contexto, a SPE CD1, a Barzel e outras pessoas ligadas à Barzel e aos Ofertantes, receberam uma notificação extrajudicial datada de 11 de fevereiro de 2021 a respeito de divergências com relação ao pagamento de comissão de corretagem no tocante à operação de compra e venda de determinados galpões do Empreendimento CD1, realizada em 21 de dezembro de 2018, antes da integralização da SPE CD1 ao patrimônio do Fundo.

Na opinião do Consultor Imobiliário, a notificação extrajudicial não possui fundamento fático ou jurídico, havendo chances remotas de sucesso por parte do notificante. O Consultor Imobiliário e a SPE CD1 já responderam a notificação em tempo oportuno e assumem o compromisso de adotar todas as medidas cabíveis para resguardar os direitos da SPE CD1 e do Fundo.

Sem prejuízo, caso haja qualquer responsabilização da SPE CD1 e/ou do Fundo por eventuais demandas judiciais resultantes dos fatos descritos na notificação acima, bem como por qualquer perda, tal contingência, entre outros, será coberta pelo Contrato de Responsabilização a ser celebrado entre o Fundo e a Brasia.

Para maiores informações, vide o **"Risco Descumprimento de Obrigações por Afiliadas (Notificação)", na página 144 deste Prospecto.**

XI. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Considerando a captação do Volume Total da Oferta Primária, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta Primária serão destinados da seguinte forma:

(i) para o pré-pagamento integral das Dívidas SPE, o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 54% (cinquenta e quatro por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da Oferta Primária;

(ii) para a aquisição do Ativo Alvo da Oferta, mediante aprovação prévia, específica e informada aos Cotistas em sede de Assembleia de Conflito de Interesses, o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 44% (quarenta e quatro por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da Oferta Primária; e

(iii) os recursos remanescentes da Oferta Primária serão utilizados para o pagamento das despesas a serem incorridas pelo Fundo no processo de reestruturação societária das SPE.

Vide abaixo a descrição detalhada de cada um dos passos acima:

XI.1 Dívidas SPE

As Dívidas SPE a serem quitadas pelo Fundo mediante a destinação de parte dos recursos captados no âmbito da Oferta Primária, conforme destacado na alínea "i" acima, possuem as seguintes características:

1. Dívidas Empreendimento BLP

1.1. Bonsucesso – Financiamento a Construção

a) Valor Total: R$ 94.000.000,00 (noventa e quatro milhões de reais), na data de sua respectiva emissão
b) Data de Emissão: 14 de abril de 2015
c) Prazo: 3.613 (três mil, seiscentos e treze) dias, contados da data de emissão
d) Data de Vencimento: 05 de março de 2025
e) Saldo Devedor: R$ 55.582.665,97 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e oitenta e dois mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e noventa e sete centavos), na data base de 31 de janeiro de 2021
f) Taxa de juros: TR + 11%a.a.
g) Destinação dos Recursos: Construção
f) Multa de pré-pagamento: 1,00% sobre o saldo devedor

1.2 Bonsucesso – Compra e Venda de Cotas a Prazo

a) Valor Total: R$ 100.806.484,59 (cem milhões, oitocentos e seis mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos), na data de sua respectiva emissão
b) Data de Emissão: 31 de maio de 2017
c) Prazo: 2.040 (dois mil e quarenta) dias, contados da data de emissão
d) Data de Vencimento: 31 de dezembro de 2022
e) Saldo Devedor: R$ 49.572.126,81 (quarenta e nove milhões, quinhentos e setenta e dois mil, cento e vinte e seis reais e oitenta e um centavos), na data base de 31 de janeiro de 2021
f) Taxa de juros: 10%a.a.
g) Destinação dos Recursos: Compra e Venda de Cotas

f) Multa de pré-pagamento: Zero

1.3 Bonsucesso – Cédula de Crédito Bancária nº 101120120004600

a) Valor Total: R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na data de sua respectiva emissão
b) Data de Emissão: 23 de dezembro de 2020
c) Prazo: 372 (trezentos e setenta e dois) dias, contados da data de emissão
d) Data de Vencimento: 31 de dezembro de 2022
e) Saldo Devedor: R$25.093.332,74 (vinte e cinco milhões, noventa e três mil, trezentos e trinta e dois reais e setenta e quatro centavos), na data base de 31 de janeiro de 2021
f) Taxa de juros: CDI + 2,4%a.a.
g) Destinação dos Recursos: Capital de Giro
f) Multa de pré-pagamento: Zero

2. Dívida Empreendimento CD1 – Cédula de Crédito Bancária nº 100118120011100

a) Valor Total: R$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), na data de sua respectiva emissão
b) Data de Emissão: 21 de dezembro de 2018
c) Prazo: 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias, contados da data de emissão
d) Data de Vencimento: 21 de dezembro de 2028
e) Saldo Devedor: R$98.530.354,03 (noventa e oito milhões, quinhentos e trinta mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e três centavos), na data base de 31 de janeiro de 2021
f) Taxa de juros: TR + 10,42%a.a.
g) Destinação dos Recursos: Aquisição Imobiliária
f) Multa de pré-pagamento: 0,75%a.a. sobre prazo médio remanescente caso a antecipação ocorra entre os meses 25 a 36

Após a realização do pré-pagamento, os ônus atualmente existentes sobre os imóveis, conforme abaixo descritos, serão devidamente liberados, com o consequente cancelamento do registro de tais ônus das matrículas dos Empreendimentos junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes:

1. Ônus Empreendimento BLP

Hipoteca de primeiro grau, constituída por meio do instrumento particular, com efeito de escritura pública, de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, para garantia da dívida no valor total de até R$ 94.000.000,00 (noventa e quatro milhões de reais), conforme descrita no item "Bonsucesso – Financiamento a Construção", na página 78 deste Prospecto.

Hipoteca de segundo grau, constituída por meio de escritura pública, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela SPE Brasia no âmbito da aquisição da SPE BLP, conforme características descritas no item "Bonsucesso – Compra e Venda de Cotas a Prazo", na página 78 deste Prospecto.

2. Ônus Empreendimento CD1

Hipoteca de primeiro grau, constituída em garantia da Cédula de Crédito Bancária nº 100118120011100, cujas características se encontram descritas no item "Dívida Empreendimento CD1 – Cédula de Crédito Bancária nº 100118120011100", na página 79 deste Prospecto.

Cessão Fiduciária dos recebíveis decorrentes da locação do Empreendimento CD1, constituída em garantia da Cédula de Crédito Bancária nº 100118120011100, cujas características se encontram descritas no item "Dívida Empreendimento CD1 – Cédula de Crédito Bancária nº 100118120011100", na página 79 deste Prospecto.

XI.2 Aquisição do Ativo Alvo

Adicionalmente aos passos acima descritos, os recursos da Oferta serão utilizados para a aquisição do Ativo Alvo, conforme abaixo descrito:

THERA CORPORATE



Características

Tipo de Propriedade: Edifício Comercial
Classe: AAA
Localização: Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, Brooklin, São Paulo - SP
Configuração: lajes de 1.030 a 2.130 m²*
Área Locável: 8.394,70 m²*
Participação no Imóvel: 22%
Ocupação: 100%
Principais Locatários: Kimberly Clark, Nexa Votorantim e Hotmart
Valor de mercado: R$ 173.747.000,00**

*Área Boma
**Conforme Laudo de Avaliação de 18/02/2021

O Thera Corporate é um edifício Triple A que possui uma arquitetura contemporânea, qualidade de construção, com um pé-direito de 2,75 metros, acabamentos nobres e serviços diferenciados que fazem dele um empreendimento único e de alto padrão. Construído pela Cyrela, seus recursos incluem avançados sistemas de automação e supervisão predial, ar- condicionado central, instalações elétricas e hidráulicas, áreas comuns 100% atendidas por geradores de energia e conforto térmico e acústico, entre outros. Além disso, o Thera Corporate também possui a certificação LEED Gold, atestando que o edifício cumpre os requisitos exigidos para construções sustentáveis (Green Buildings).

O empreendimento fica numa localização privilegiada, com acesso direto às avenidas Luís Carlos Berrini e Bandeirantes, e a poucos minutos do aeroporto de Congonhas. Conta com grande oferta de restaurantes, academias, agências bancárias e está próximo ao Shopping Vila Olímpia. O Thera possui bicicletário para condôminos e visitantes, auditório, café, restaurante, além de uma grande oferta de serviços exclusivos.

O empreendimento conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora AXA e XL, com vigência até 01/12/2021. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Operacionais e Responsabilidade Civil.








Considerando-se os ativos do Portfólio Inicial e o Ativo Alvo, o Fundo possui as características descritas abaixo:

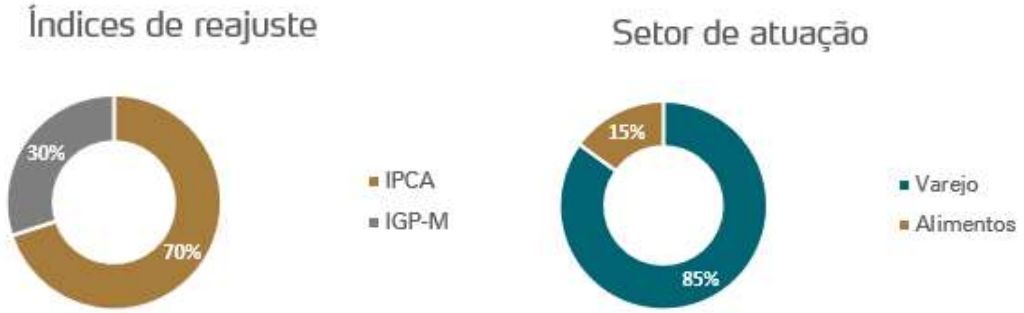
Portfólio Logístico



Os dois empreendimentos logísticos totalizam aproximadamente 217 mil m² de área bruta locável e possuem receitas de aluguéis representando 69% do total do fundo.



O percentual de contratos reajustados pelo índice IPCA é de 70% e pelo IGP-M é de 30%. A exposição de setores de atuação se dá em 85% para Varejo e 15% em Alimentos.



Perfil Corporativo:



Os dois empreendimentos corporativos totalizam aproximadamente 21 mil m² de área bruta locável e possuem receitas de aluguéis representando 31% do total do fundo.



O percentual de contratos reajustados pelo índice IGP-M é de 64% e pelo IPCA é de 31%. A distribuição de setores de atuação se dá principalmente em 31% para Bens de consumo, seguidos de 25% para Tecnologia e 14% em Mineração.





Ressaltamos que os vendedores do Ativo Alvo da Oferta são sociedades ligadas ao grupo econômico do Consultor Imobiliário, de modo que a aquisição deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do Fundo em sede da Assembleia de Conflito de Interesses, em virtude da situação de potencial conflito de interesses nesta aquisição, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472, por cotistas que representem, cumulativamente: (i) a maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses. Tal deliberação será acompanhada do laudo de avaliação que encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo VIII ("Laudo de Avalição do Ativo Alvo") elaborado pela Cushman & Wakefield para aprovação no âmbito da referida Assembleia de Conflito de Interesses, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 28 do Ofício CVM SRE 1/2020, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto Preliminar na forma do **Anexo V**, ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva e/ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo – SP, com o assunto "Revogação Procuração FII Barzel"; ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para voto.fii@brltrust.com.br, com o assunto "Revogação Procuração FII Barzel".

Não obstante, a Administradora e o Consultor Imobiliário incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, como ressaltado acima.

Para maiores informações, vide o fator de risco "Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses" conforme página 155 deste Prospecto.

CASO O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA NÃO SEJA ATINGIDO, A OFERTA SERÁ CANCELADA E O FUNDO DEVERÁ DEVOLVER AOS INVESTIDORES OS RECURSOS EVENTUALMENTE DEPOSITADOS, OS QUAIS DEVERÃO SER DEVOLVIDOS SEM JUROS OU CORREÇÃO MONETÁRIA, SEM REEMBOLSO E COM DEDUÇÃO, SE FOR O CASO, DOS VALORES RELATIVOS AOS TRIBUTOS EVENTUALMENTE INCIDENTES, NO PRAZO DE 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS CONTADOS DA COMUNICAÇÃO DO CANCELAMENTO DA OFERTA. NA HIPÓTESE DE RESTITUIÇÃO DE QUAISQUER VALORES AOS INVESTIDORES, ESTES DEVERÃO FORNECER RECIBO DE QUITAÇÃO RELATIVO AOS VALORES RESTITUÍDOS.

EM CASO DE NÃO APROVAÇÃO EM SEDE DE ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, FICARÁ A CRITÉRIO DO GESTOR APLICAR OS RECURSOS RECEBIDOS EM VIRTUDE DA INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS NO ÂMBITO DA OFERTA PRIMÁRIA EM OUTRO(S) ATIVO(S) IMOBILIÁRIO(S) DE ACORDO COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE ENCONTRAR OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS COM SEMELHANTE CARATERÍSTICA OU POTENCIAL DE RENTABILIZAÇÃO IGUAL AO ATIVO ALVO. VIDE FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTE DA PÁGINA 155 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES" E "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTE DA PÁGINA 155 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

a. Reestruturação Societária das SPE

Após a liquidação da Oferta o Fundo pretende realizar a reestruturação societária das SPE, com o objetivo de passar a ser o detentor direto de 100% (cem por cento) dos Empreendimentos, podendo realizar todo e qualquer ato necessário nesse sentido, sendo que os recursos remanescentes captados no âmbito da Oferta Primária, após o pré-pagamento das Dívidas SPE, serão destinados para arcar com as despesas de tal reestruturação societária, o que inclui, mas não se limita ao pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, incidente na transferência da propriedade dos Empreendimentos para o Fundo.

b. Saldo Remanescente

O Fundo poderá aplicar o saldo remanescente, caso existente, em Ativos Financeiros ou nas despesas futuras de manutenção dos ativos do Fundo conforme orientação do Consultor Imobiliário, observada a Política de Investimento do Fundo.

Com relação à Oferta Secundária, os recursos captados serão pagos aos Ofertantes, que, na data do presente Prospecto, são os titulares da totalidade das Cotas Ofertadas, descontados todos os custos da Oferta.

A descrição dos custos relativos à Oferta Primária e à Oferta Secundária se encontra no item "Demonstrativo dos Custos da Distribuição Pública das Novas Cotas do Fundo e das Cotas Ofertadas" nas páginas 105 a 107 deste Prospecto.

XII. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Será admitida a Distribuição Parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária.

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas Ofertadas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde à, prioritariamente, a totalidade das Novas Cotas e, adicionalmente, de parcela das Cotas Ofertadas, as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta corresponderão integralmente às Cotas Ofertadas, de modo que não haverá cancelamento de Cotas não colocadas, as quais permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Os Coordenadores da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta.

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais Investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária poderá ser concluída desde que observada a distribuição do Volume Mínimo da Oferta, que no âmbito da Oferta Secundária corresponderá a R$292.000.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões de reais) em Cotas Ofertadas.

Caso a demanda não seja suficiente para, após a conclusão da Oferta Primária, cobrir toda a Oferta Secundária, observado o Volume Mínimo no âmbito da Oferta, a alocação dos Pedidos de Reserva e ordens de investimento se dará proporcionalmente ao montante detido originalmente por cada Ofertante.

Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM 400.

XII. PROCEDIMENTOS DA OFERTA

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta realizarão, sob o regime de melhores esforços: **(i)** uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas; e **(ii)** caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita, uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas.

As Cotas serão registradas para distribuição e negociação **(i)** no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e **(ii)** exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

Os Coordenadores da Oferta não prestarão garantia firme de colocação e/ou liquidação das Cotas Ofertadas ou das Novas Cotas, de forma que os Coordenadores da Oferta não serão responsáveis pela aquisição, subscrição ou integralização, conforme o caso, de eventual saldo de Cotas Ofertadas ou de Novas Cotas que não seja adquirido ou subscrito e integralizado por Investidores no âmbito da Oferta.

A Oferta é composta **(i)** pela Oferta Primária de até 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) de Novas Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, perfazendo o montante total de até R$408.000.000,00 (quatrocentos e oito milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas; e **(ii)** caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, pela Oferta Secundária de até 3.920.000 (três milhões e novecentas e vinte mil) de Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R$392.000.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões de reais), perfazendo a Oferta Primária e a Oferta Secundária, em conjunto, a colocação de até 8.000.000 (oito milhões) de Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais).

As Cotas Ofertadas serão adquiridas e as Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, pelo Valor da Cota.

A Oferta será realizada junto ao Público Alvo da Oferta, quais sejam: **(i)** Investidores Não Institucionais; e **(ii)** Investidores Institucionais.

Os Coordenadores da Oferta, observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, Instrução CVM 472, Código ANBIMA e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, os Coordenadores da Oferta deverão realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme os seguintes termos:

(a) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional e os termos previstos no Contrato de Distribuição;

(b) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente ao Procedimento de Alocação de Ordens, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelos Coordenadores da Oferta, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;

(c) serão encaminhados à CVM **(i)** os materiais publicitários eventualmente utilizados, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 20 de abril de 2019, sendo certo que, no caso do material publicitário previsto no artigo 50, *caput*, da Instrução CVM 400, a sua utilização somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação e apresentação deste Prospecto Preliminar ou do Prospecto Definitivo à CVM; e/ou **(ii)** os documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores, eventualmente utilizados, previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, §5º, da Instrução CVM 400;

(d) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, considerando o valor do Investimento Mínimo por Investidor e os limites máximos aplicáveis aos Investidores Não Institucionais Varejo e Investidores Não Institucionais Private, conforme aplicável, sendo certo que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas para Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas;

(e) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores da Oferta, conforme o disposto no item (h) abaixo;

(f) no mínimo 800.000 (oitocentas mil)Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Volume Total da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, 400.000 (quatrocentos mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, 400.000 (quatrocentos mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private. Os Coordenadores da Oferta, em comum acordo com a Administradora e o Consultor Imobiliário, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Volume Total da Oferta;

(g) na Data de Recebimento de Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais, os Coordenadores da Oferta receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita e/ou adquirida, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor, sendo certo que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas para Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas;

(h) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores da Oferta consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(i) a alocação das Cotas será iniciada pelas Novas Cotas, de modo que, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, as eventuais sobras de Cotas, provenientes de sobras de rateios na alocação das ordens, corresponderão às Cotas Ofertadas e permanecerão de titularidade dos Ofertantes, não havendo cancelamento de sobras de Cotas. A Oferta Primária terá prioridade na integralização, de forma que as eventuais falhas na liquidação que vierem a ocorrer afetarão primeiramente a Oferta Secundária, de forma proporcional à participação de cada um dos Ofertantes em relação às Cotas Ofertadas;

(j) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição e/ou aquisição das Cotas somente terá início após **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 400; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(k) o Volume Total da Oferta poderá ser distribuído mediante a celebração, pelo Investidor, do respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, e do Boletim de Subscrição e do termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, os quais poderão ser celebrados pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento e Pedidos de Reserva, a critério da Administradora e do Consultor Imobiliário, em conjunto com os Coordenadores da Oferta. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração, e da Taxa de Performance devidas à Administradora e ao Consultor Imobiliário, conforme o caso, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e

(l) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores da Oferta divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

Os Coordenadores da Oferta poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores da Oferta poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos

Investidores pelos Coordenadores da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(b)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou a sua ordem de investimento ou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados e/ou pagos pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.
Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição e/ou contratos de venda e compra de cotas, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes dos Prospectos que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16h (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados/pagos serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo investidor, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

XIII. PROCEDIMENTOS DE LIQUIDAÇÃO E DE RATEIO

Oferta Não Institucional

No mínimo, 800.000 (oitocentas mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, 400.000 (quatrocentos mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, 400.000 (quatrocentos mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private.

Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Volume Total da Oferta e alocar as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à Oferta Não Institucional.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que, no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será considerado o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados, observado, ainda, o Investimento Mínimo por Investidor. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas, objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo por Investidor e os limites máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private.

Os Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta sua reserva das Cotas por meio de Pedido de Reserva,

observado, ainda, o Investimento Mínimo por Investidor e os limites máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas para Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo por Investidor, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (i) do Volume Total da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta;

(iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data da Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea "(iv)" abaixo, limitado ao valor do Pedido de Reserva;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso "(iii)" acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até às 16h (dezesseis horas) da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta; e

(v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos "(i)", "(ii)" e "(iv)" acima, e nas hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 133 A 158 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS E UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que apresentarem seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme abaixo definida). Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Varejo, os Coordenadores decidirão por (i) ratear entre os Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo e não alocado aos Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas; ou (ii) aumentar o percentual a ser destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo até o Volume Total da Oferta.

Adicionalmente, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Private, os Coordenadores decidirão por (i) ratear entre os Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private e não alocado aos Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas; ou (ii) aumentar o percentual a ser destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private até o Volume Total da Oferta.

No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados.

Os Investidores deverão realizar o pagamento e a integralização das Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas, os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Barzel poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

As Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas formalizadas por meio de intenções de investimento apresentadas aos Coordenadores da Oferta, observados os seguintes procedimentos ("Oferta Institucional"):

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores na Data de Recebimento de Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita inexistindo recebimento de reserva;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas.

A **PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 151 DESTE PROSPECTO**;

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (i) do Volume Total da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor Institucional que optar pelo cumprimento da condição constante no item "ii" anterior deve indicar o desejo de adquirir: (a) as Cotas indicadas na ordem de investimento; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas, efetivamente distribuídas até o encerramento da

Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item "ii" acima, mas deixe de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço por Cota; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e nas hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores da Oferta darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Consultor Imobiliário, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação, pelas Instituições Participantes da Oferta, das Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo os respectivos Pedidos de Reserva e as respectivas ordens de investimento, conforme o caso, automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL

O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 151 DESTE PROSPECTO.

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento aos investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores verificarão se (i) o Volume Total da Oferta foi atingido; (ii) foram emitidas Cotas do Lote Adicional; e(iii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme descrito no item "Liquidação da Oferta" abaixo.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, divulgação dos rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação dos rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Os Coordenadores da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e as Instituições Participantes da Oferta dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Sem prejuízo do disposto abaixo e ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 151 DESTE PROSPECTO.**

Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que (i) a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e (ii) as Instituições Participantes da Oferta liquidarão de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação de Ordens pela B3 ao Coordenador Líder, os Coordenadores verificarão se (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido; e (iii) houve emissão das Cotas do Lote Adicional; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores da Oferta alocarem a referida ordem para outro Investidor, observada a prioridade na integralização da Oferta Primária, de modo que eventuais falhas na liquidação que vierem a ocorrer afetarão primeiramente a Oferta Secundária e essas falhas se ocorrerem afetarão de forma proporcional os Ofertantes, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta os Coordenadores encerrarão a Oferta e a Administradora deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem qualquer rendimento ou atualização, com dedução, se for o caso, de taxas e/ou despesas, **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta**. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, conforme aplicável.

Procedimentos para Subscrição, Integralização ou Aquisição das Cotas

A integralização e/ou aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever e/ou adquirir perante a Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva e/ou sua ordem de investimento, observados os procedimentos de colocação e os Critérios de Rateio da Oferta.

A integralização e/ou aquisição de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva e/ou na ordem de investimento, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita, integralizada e/ou adquirida, conforme o caso, a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de ter sido subscrita a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária, conquanto não ter sido adquirida a totalidade das Cotas Ofertadas, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial da Oferta Secundária, nos termos definidos nos Prospectos e no Regulamento. Caso não sejam atendidos os critérios para a Distribuição Parcial da Oferta Secundária, a presente Oferta deverá ser cancelada, devendo a Administradora fazer a devolução dos valores depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja colocado o Volume Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição e Aquisição, esta será cancelada.

XIV. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O INVESTIMENTO EM COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 133 A 158 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

XV. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

XVI. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, firmado entre os Coordenadores da Oferta, a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a Brasia e os Ofertantes, os Ofertantes contrataram os Coordenadores da Oferta para realizarem a distribuição das Cotas. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede da Administradora e dos Coordenadores da Oferta a partir da divulgação do Anúncio de Início.

A celebração do Contrato de Distribuição e/ou a integralização das Cotas estão condicionadas à verificação, por cada um dos Coordenadores da Oferta, das seguintes condições precedentes (estabelecidas no Contrato de Distribuição como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta ("Condições Precedentes"):

(i) acordo entre os Coordenadores da Oferta, os Ofertantes e a Administradora quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória aos Coordenadores da Oferta, aos Ofertantes e à Administradora e aos Assessores Legais e em concordância com a legislação e normas aplicáveis;

(ii) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento do Fundo;

(iii) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;

(iv) manutenção do registro da Administradora perante a CVM, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;

(v) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à constituição do Fundo e à efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o instrumento de constituição do Fundo, o Regulamento, o Contrato de Distribuição, o ato do Administrador na forma do Regulamento, aprovando a realização e o suplemento da Oferta, conforme a estrutura da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelos Coordenadores da Oferta, pelos Ofertantes e pela Administradora e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(vi) conclusão do processo de *Due Diligence* de forma satisfatória aos Coordenadores da Oferta e aos Assessores Legais;

(vii) aprovações pelas áreas internas dos Coordenadores da Oferta, responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas a, crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;

(viii) fornecimento pelo Fundo, pelo Consultor Imobiliário, pelos Ofertantes e pela Administradora, em tempo hábil, aos Coordenadores da Oferta e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta. Os Coordenadores da Oferta analisarão qualquer nova informação, alteração ou incongruência nas informações que lhe tenham sido prestadas e decidirá sobre a continuidade da Oferta. O Fundo, o Consultor Imobiliário, os Ofertantes e a Administradora serão responsáveis pelas informações fornecidas, e obrigam-se a indenizar os Coordenadores da Oferta por eventuais prejuízos comprovados por ele sofridos e decorrentes da incorreção, incompletude, inconsistência, insuficiência, inveracidade ou imprecisão dessas informações, nos termos da cláusula de indenização prevista no Contrato de Distribuição;

(ix) conclusão do processo de auditoria dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, em termos satisfatórios aos Coordenadores da Oferta, previamente ao protocolo para cumprimento de vícios sanáveis e à concessão de registro da Oferta pela CVM;

(x) recebimento, com antecedência de 3 (três) Dias Úteis da data de liquidação da Oferta, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais, que não apontem inconsistências identificadas entre as informações fornecidas no presente Prospecto e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de *Due Diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza e em termos satisfatórios aos Coordenadores da Oferta. Adicionalmente, caso os Assessores Legais e/ou os Coordenadores da Oferta, os Ofertantes e/ou a Administradora identifiquem durante a estruturação da Oferta tema(s) que possa(m) impactar no não atendimento do presente item, deverão, em prazo razoável, dar ciência aos demais;

(xi) obtenção pela Administrador, pelo Consultor Imobiliário, pelos Ofertantes e pela Brasia, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos documentos da Oferta, bem como para que possam desenvolver regularmente suas atividades, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive

credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente dos Ofertantes, da Brasia e da Administradora, conforme o caso;

(xii) não ocorrência de alteração material adversa relevante nas condições econômicas, financeiras ou operacionais do Fundo, do Consultor Imobiliário e/ou da Administradora, que altere de forma relevante a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Distribuição com relação à Oferta, a critério dos Coordenadores da Oferta, de maneira justificada;

(xiii) não ocorrência de alteração material adversa nas condições reputacionais do Fundo, dos Ofertantes, da Brasia, do Consultor Imobiliário e/ou da Administradora, que impacte de forma adversa a Oferta, a critério dos Coordenadores da Oferta, de maneira justificada;

(xiv) não ocorrência de alteração das normas aplicáveis ao setor de atuação do Consultor Imobiliário e/ou da Administradora que, a critério dos Coordenadores da Oferta e de maneira justificada, tenham impacto negativo relevante sobre a Oferta;

(xv) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Consultor Imobiliário ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações/quotas do capital social do Consultor Imobiliário, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais controladores, do poder de controle direto ou indireto do Consultor Imobiliário;

(xvi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Consultor Imobiliário e à Administradora, bem como aos Empreendimentos e ao Ativo Alvo, condição fundamental de funcionamento;

(xvii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelo Consultor Imobiliário e/ou pela Administradora e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, completas, suficientes e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência nas informações fornecidas aos Coordenadores da Oferta que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;

(xviii) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Consultor Imobiliário e/ou da Administradora que impacte a Oferta do Fundo no entendimento dos Coordenadores da Oferta; (ii) pedido de autofalência do Consultor Imobiliário e/ou da Administradora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face do Consultor Imobiliário e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pelo Consultor Imobiliário e/ou pela Administradora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, que impacte a Oferta no entendimento dos Coordenadores da Oferta; ou (v) ingresso do Consultor Imobiliário e/ou da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial, que impacte a Oferta no entendimento dos Coordenadores da Oferta;

(xix) cumprimento pelo Consultor Imobiliário e/ou pela Administradora, conforme aplicáveis, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

(xx) cumprimento, pelo Consultor Imobiliário e/ou pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxi) recolhimento, pelos Ofertantes e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;

(xxii) cumprimento pelo Consultor Imobiliário, pela Administradora e/ou qualquer sociedade dos seus respectivos grupos econômicos na realização de suas atividades e atuação em conformidade com as leis de prevenção à corrupção e à lavagem de dinheiro previstas na legislação brasileira - dentre elas o Código Penal Brasileiro, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992), a Lei 9.613/1998 (Crimes de lavagem ou ocultação de bens direitos e valores), a Lei 12.846/2013 e seus regulamentos - e de quaisquer outras disposições nacionais ou internacionais referentes ao Combate à Corrupção - como a lei anticorrupção norte-americana (FCPA - *Foreign Corrupt Practices Act*) e a lei anti-propina do Reino Unido (*UK Bribery Act*) - que venham a ser aplicáveis ao objeto do presente Contrato, comprometendo-se ainda, por si, por seus sócios, administradores, empregados, prepostos, contratados e/ou subcontratados a cumpri-las fielmente e absterem-se da prática de qualquer conduta que constitua ou possa constituir um ato anticoncorrencial ou lesivo à administração pública, nacional ou estrangeira;

(xxiii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Consultor Imobiliário ou pela Administradora;

(xxiv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério dos Coordenadores da Oferta, de maneira justificada;

(xxv) adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelos Ofertantes, pela Brasia e pelo Consultor Imobiliário junto aos Coordenadores da Oferta ou qualquer sociedade de seus grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos;

(xxvi) rigoroso cumprimento pelo Consultor Imobiliário e pela Administradora da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Consultor Imobiliário e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxvii) autorização, pelo Consultor Imobiliário e pela Administradora, para que os Coordenadores da Oferta possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Fundo, do Consultor Imobiliário e da Administradora nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e

regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado, com a prévia aprovação dos mesmos em relação ao referido material;

(xxviii) o Fundo e/ou os Ofertantes, conforme aplicável, arcar com todo o custo da Oferta; e

(xxix) que a Oferta seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários.

A renúncia pelos Coordenadores da Oferta, ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores da Oferta entenderem adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores da Oferta quanto ao cumprimento pelos Ofertantes, pelo Consultor Imobiliário e/ou pela Administradora de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores da Oferta, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação aos Coordenadores da Oferta, ao Consultor Imobiliário, aos Ofertantes e à Administradora, exceto pela obrigação dos Ofertantes de reembolsar os Coordenadores da Oferta por todas as despesas incorridas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, observado as disposições relativas aos custos de estruturação e despesas recorrentes previstas no Contrato de Distribuição, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de envio de correspondência nesse sentido e a obrigação dos Ofertantes de pagar o Comissionamento de Descontinuidade, conforme descrito abaixo.

Adicionalmente, caso (a) a Oferta não seja realizada por descumprimento de quaisquer das Condições Precedentes por atos ou fatos imputáveis ao Consultor Imobiliário, à Administradora e/ou aos Ofertantes, não sanados no prazo de cura de até 30 (trinta) dias contados do referido descumprimento ou do prazo limite para cumprimento das Condições Precedentes, o que ocorrer primeiro, os Coordenadores da Oferta farão jus a uma comissão de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) flat, incidente sobre o montante total da emissão inicialmente pretendida; ou (b) o Contrato de Distribuição seja resilido pelos Ofertantes ou pelo Consultor Imobiliário, conforme hipóteses de resilição voluntária previstas da cláusula doze do Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta farão jus a uma comissão de 1,00% (um inteiro por cento) flat, incidente sobre o montante total da emissão inicialmente pretendida, a ser paga por qualquer dos Ofertantes em 05 (cinco) Dias Úteis da data de comunicação da não realização da Oferta ("Comissionamento de Descontinuidade").

O Comissionamento de Descontinuidade não será devido caso a Oferta deixe de ser realizada em razão da não aprovação formal dos termos e condições da Oferta pelos Ofertantes, o que deverá ocorrer em até 5 Dias Úteis, contados a partir da assinatura do Contrato de Distribuição, sendo certo que caso a referida aprovação formal não aconteça, o Consultor Imobiliário e os Ofertantes deverão observar o período de exclusividade previsto na cláusula 14 do Contrato de Distribuição. A não observância do período de exclusividade acarretará a obrigação do pagamento do Comissionamento de Descontinuidade.

De acordo com o Contrato de Distribuição, em nenhuma circunstância os Coordenadores da Oferta, o J. Safra Assessoria ou qualquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar o Consultor Imobiliário, os Ofertantes, o Fundo, a Administradora e/ou qualquer de suas afiliadas, quaisquer contratados ou executivos destes ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados, exceto na hipótese comprovada de dolo do Itaú BBA, do Safra e/ou do UBS BB conforme decisão judicial transitada em julgado. Tal indenização fica limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados pelo dolo dos Coordenadores da Oferta ou J. Safra Assessoria, e é não solidária entre Itaú BBA, Safra e/ou UBS BB e limitada ao valor dos honorários efetivamente

recebidos pelo Coordenador da Oferta que deu causa à indenização até o momento da indenização não havendo solidariedade entre os Coordenadores da Oferta ou entre os Coordenadores da Oferta e o J. Safra Assessoria.

Os Ofertantes e a Brasia, de forma solidária, desde já, obrigam-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar e resguardar os Coordenadores da Oferta, o J. Safra Assessoria, e suas respectivas afiliadas e os seus respectivos administradores, empregados e/ou prepostos ("Partes Indenizáveis") por quaisquer reclamações, prejuízos, dano, perda, custos, demandas judiciais ou despesas que venham a sofrer decorrente e/ou relacionada com o Contrato de Distribuição (inclusive aqueles causados pela Barzel, de forma direta e/ou indireta), incluindo, mas não se limitando, ao inadimplemento das obrigações listadas na Cláusula 9.1 do Contrato de Distribuição e inveracidade e/ou falsidade das declarações e garantias prestadas nas Cláusulas 10.2 e 10.3 do Contrato de Distribuição ("Perda Indenizável"), exceto na hipótese de tal prejuízo, dano ou perda, ter sido causada comprovadamente e diretamente por dolo dos profissionais dos Coordenadores ou do J. Safra Assessoria, conforme determinado por uma decisão judicial transitada em julgado.

A Administradora, por si própria e pelo Fundo, se obriga, nos termos do Contrato de Distribuição, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar e resguardar as Partes Indenizáveis por quaisquer reclamações, prejuízos, dano, perda, custos, demandas judiciais ou despesas que venham a sofrer decorrente e/ou relacionada à inveracidade e/ou falsidade das declarações e garantias prestadas nas Cláusulas 10.1 do Contrato de Distribuição, exceto na hipótese de tal prejuízo, dano ou perda, ter sido causada comprovadamente e diretamente por dolo dos profissionais dos Coordenadores da Oferta ou do J. Safra Assessoria, conforme determinado por uma decisão judicial transitada em julgado.

Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído ou tiver sua instituição ameaçada contra qualquer das Partes Indenizáveis em relação a qual indenização possa ser exigida nos termos do Contrato de Distribuição, os Ofertantes e a Brasia, de forma solidária, reembolsarão ou pagarão o montante total pago ou devido pelas Partes Indenizáveis como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive os custos e honorários advocatícios das Partes Indenizáveis durante o transcorrer do processo judicial conforme venha a ser solicitado pela parte inocente.
Os Ofertantes e a Brasia, de forma solidária, realizarão os pagamentos devidos conforme acima dentro de 3 (três) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada por qualquer das Partes Indenizáveis, conforme aplicável.

As estipulações de indenização deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do Contrato de Distribuição, observado o prazo decadencial e/ou prescricional da respectiva obrigação, conforme aplicável.

Os Coordenadores da Oferta poderão, sujeitos aos termos e às condições previstos no Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, caso entendam adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas. As instituições que decidirem integrar o consórcio de distribuição deverão aderir integralmente aos termos e condições do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição até a data da obtenção do registro da Oferta junto à CVM.

As Participantes Especiais por meio do respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição das Participantes Especiais, após a divulgação do Aviso ao Mercado, comprometem-se a prestar estrita observância ao disposto no artigo 48, e incisos, da Instrução CVM 400, mais especificamente, mas a tanto não se limitando, às hipóteses compreendidas pelo Período de Silêncio, abstendo-se de se manifestar na mídia sobre **(i)** a Oferta, ou **(ii)** o Fundo, até a divulgação do Anúncio de Encerramento. Em caso de violação das disposições do referido artigo a Participante Especial será

descredenciada do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses, contados da data do descredenciamento, poderá, a critério dos Coordenadores da Oferta, não ser admitido nos consórcios de distribuição por eles coordenados.

Não será firmado contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez das Cotas no mercado secundário pelo Fundo.

XVII. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenha realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores da Oferta descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Pedido de Reserva ou no Boletim de Subscrição, conforme o caso.

XVIII. REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, incluindo as Cotas Ofertadas, caso aplicável, os Coordenadores da Oferta e o Safra Assessoria Financeira farão jus, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, em conta corrente indicada pelo respectivo Coordenador, a um comissionamento, na proporção de 33,34% (trinta e três inteiros e trinta e quatro centésimos por cento) ao Coordenador Líder, 33,33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) ao UBS BB e 33,33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento)do Safra, a ser dividido da seguinte forma ("Comissionamento"):

- **Comissão de Estruturação**: os Ofertantes pagarão aos Coordenadores,o valor correspondente a 1,00% (um por cento) *flat* incidente sobre o montante total das Cotas do Fundo efetivamente subscrito e integralizado no âmbito da Oferta, calculado com base no preço de subscrição das Cotas do Fundo;

- **Comissão de Distribuição**: os Ofertantes pagarão aos Coordenadores, o valor correspondente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) *flat* incidente sobre o montante total das Cotas do Fundo efetivamente subscrito e integralizado no âmbito da Oferta, calculado com base no seu preço de subscrição, sendo certo que o valor referente às Cotas do Fundo integralizadas durante a Oferta pela base de investidores do Coordenador Líder, do Banco Safra e do UBS BB será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador

A exclusivo critério da Barzel e dos Ofertantes, de forma discricionária, poderá ser paga pelos Ofertantes ao Coordenador Líder, ao J. Safra Assessoria e ao UBS BB, ainda, uma comissão no montante de até 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) flat, incidente sobre o montante total das Cotas do Fundo efetivamente subscrito e integralizado no âmbito da Oferta, calculado com base no preço de subscrição das Cotas do Fundo, em proporção a ser definida a critério da Barzel e Ofertantes.

Para os fins da Comissão de Distribuição, é entendido como "base" a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico do respectivo Coordenador, o que inclui, mas não se limita, ao *private bank*, tesouraria, asset, carteiras administradas e corretora.

O J. Safra Assessoria será responsável exclusivamente pela prestação dos serviços de estruturação da Oferta, e, portanto, que não realiza serviços de distribuição das Cotas. Dessa forma, a Comissão de Estruturação será devida e paga diretamente ao J. Safra Assessoria, sendo que as demais comissões serão devidas e pagas diretamente ao Safra; e em qualquer caso mediante a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.

O Comissionamento será pago aos Coordenadores da Oferta, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo (com exceção para IR e CSLL), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo aos Coordenadores da Oferta nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que os Coordenadores da Oferta recebam o Comissionamento, inclusive a Remuneração de Descontinuidade, caso aplicável, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

O Comissionamento acima descrito, tanto para a Oferta Primária quanto Oferta Secundária, será arcado integralmente pelos Ofertantes e deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional.

Ademais, os Ofertantes arcarão com o Comissionamento de Descontinuidade caso a Oferta não seja realizada por descumprimento das Condições Precedentes por atos ou fatos imputáveis ao Consultor Imobiliário, à Administradora e/ou aos Ofertantes ou caso o Contrato de Distribuição seja resilido voluntariamente pelos Ofertantes e/ou pelo Consultor Imobiliário, conforme previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Contrato de Distribuição", na página 97 deste Prospecto Preliminar.

XIX. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Nº	Eventos	Data
1	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	23/12/2020
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	24/02/2021
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	24/02/2021
4	Encerramento das Apresentações a Potenciais Investidores	02/03/2021
5	Início do Período de Reserva dos Investidores Não Institucionais	03/03/2021
6	Encerramento do Período de Reserva dos Investidores Não Institucionais Data de Recebimento de Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais	24/03/2021
7	Concessão do Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	30/03/2021
8	Procedimento de Alocação de Ordens	31/03/2021
9	Data de Liquidação da Oferta	06/04/2021

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. **Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400**. Para maiores informações sobre cancelamento, suspensão, modificação ou revogação da Oferta, ver item "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta" na página 88 do presente Prospecto.

XX. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS NOVAS COTAS DO FUNDO E DAS COTAS OFERTADAS

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Volume Total da Oferta Primária.

Custos de Distribuição das Novas Cotas que serão arcados diretamente pelo Fundo:

Comissões e Despesas[1], [2]	Custo Total (R$)	Custo Unitário (R$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta Primária
- Taxa de Registro da Oferta Primária na CVM[3]	317.314,36	0,08	0,08%
- Taxa de Registro na ANBIMA	30.840,00	0,01	0,01%
- Taxa de Análise na B3[3]	12.097,03	0,00	0,00%
- Taxa de Distribuição da Oferta Primária na B3	155.154,69	0,04	0,04%
Total	515.406,08	0,13	0,13%

(1) Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta Primária.

(2) Parte dos custos relativos à Oferta Primária serão arcados diretamente pelo Fundo. Outros custos que aproveitam à Oferta Primária e Oferta Secundária serão arcados diretamente pelos Ofertantes, conforme previsto abaixo

(3) Valores arcados pelo Fundo em data anterior a oferta em questão.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Volume Total da Oferta Primária e o Volume Total da Oferta Secundária.

Custos de Distribuição das Novas Cotas e das Cotas Ofertadas que serão arcados pelos Ofertantes:

Comissões e Despesas[1], [2], [3]	Custo Total (R$)	Custo Unitário (R$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta Primária	% em Relação ao Volume Total da Oferta Secundária
Custo de Distribuição				
- Comissão de Coordenação e Estruturação	8.000.000,00	1,00	1,96%	2,04%
- Comissão de Distribuição	20.000.000,00	2,50	4,90%	5,10%
- Impostos sobre as Comissões	2.990.592,14	0,37	0,73%	0,76%
- Advogados	600.000,00	0,08	0,15%	0,15%
- Taxa de Registro da Oferta Secundária na CVM	317.314,36	0,04	0,08%	0,08%
- Taxa de Distribuição da Oferta Secundária na B3	12.097,03	0,00	0,00%	0,00%
- Material Publicitário	149.554,69	0,02	0,04%	0,04%
- *Roadshow*	100.000,00	0,01	0,02%	0,03%
- Laudos de Avaliação	8.100,00	0,00	0,00%	0,00%
- Estudo de Viabilidade	45.000,00	0,01	0,01%	0,01%
Total	32.222.658,22	4,03	7,90%	8,22%

(1) Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta Primária e Volume Total da Oferta Secundária.

(2) Parte dos custos da Oferta Primária serão arcados pelos Ofertantes.

(3) Os custos relativos à Oferta Secundária serão arcados pelos Ofertantes, mediante dedução do valor recebido pela aquisição das Cotas Ofertadas e/ou pagamento direto aos Coordenadores, conforme aplicável

Adicionalmente aos custos acima, as Cotas mantidas em conta de custódia na B3 estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política de cada Instituição Participante da Oferta, cabendo ao Investidor interessado verificar a taxa aplicável. O pagamento destes custos será de responsabilidade do respectivo Investidor.

Taxa de Registro da Oferta: As cópias dos comprovantes do recolhimento das Taxas de Registro, relativas à distribuição pública das Cotas foram apresentadas à CVM quando da solicitação do registro da presente Oferta.

XXI. ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado em 19 de fevereiro de 2020 pela Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Jose Lannes, 40º andar, CEP 04571–100. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo VI.

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial os fatores de risco **(i)** "Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade", na página 156 deste Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e **(ii)** "Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções", em razão da não obrigatoriedade de revisão e/ou atualização do Estudo de Viabilidade, na página 156 deste Prospecto.

XXII. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER

As declarações do Coordenador Líder e da Administradora, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas ao presente Prospecto como Anexo IX e Anexo X, respectivamente, e possuem o seguinte teor:

O Coordenador Líder declara que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações fornecidas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, que integram o presente Prospecto Preliminar são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o presente Prospecto Preliminar contém, na data de sua respectiva divulgação, todas as informações relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas do Fundo, do Fundo, da Administradora e de suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e ao investimento no Fundo, bem como quaisquer outras informações relevantes; e

(iii) o presente Prospecto Preliminar foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400.

A Administradora declara que:

(i) o presente Prospecto Preliminar contém as informações relevantes e necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas objeto da Oferta, do Fundo, da Administradora, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que as

informações contidas no presente Prospecto Preliminar são verdadeiras e que o mesmo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e

(ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e informações fornecidas ao mercado durante a distribuição.

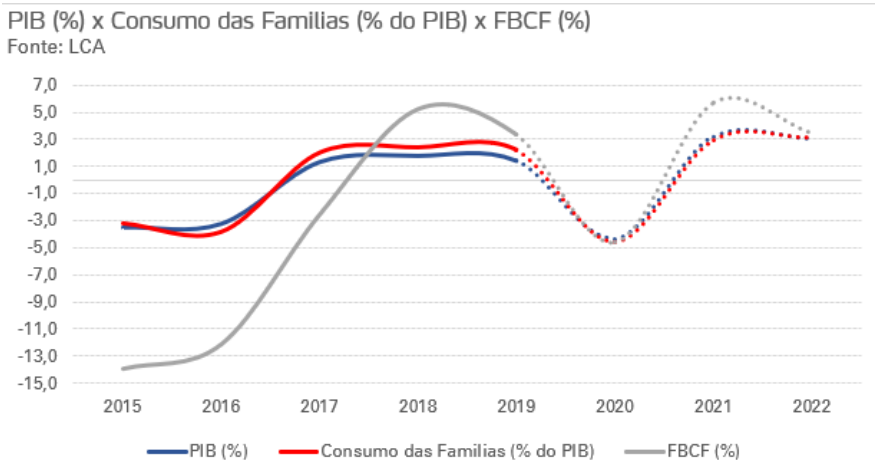
Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

XXIII. INFORMAÇÕES MACROECONÔMICAS E SETOR DE ATUAÇÃO

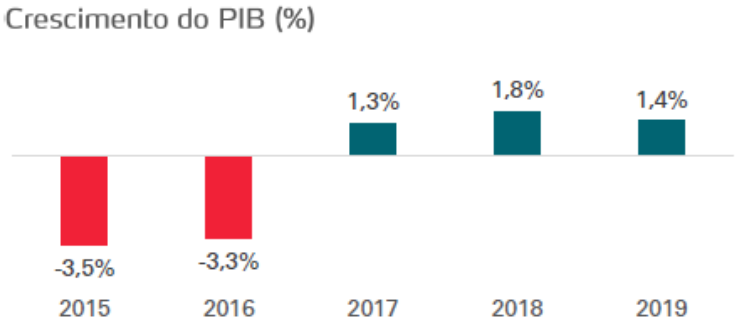
1. Cenário Econômico

Conforme relatado pela Cushman & Wakefield nos laudos dos ativos, a pandemia da Covid-19 paralisou economias do mundo todo em 2020, culminando em uma recessão em escala global. Diante de uma crise sanitária, o governo tomou medidas com o intuito de resguardar a saúde dos brasileiros ao mesmo tempo em que agiram para amenizar os efeitos negativos na economia. Assim, mesmo diante de um elevado déficit fiscal, o Brasil viu seu gasto público aumentar. Vale ressaltar que apesar do auxílio emergencial ter sido essencial, o aumento do déficit fiscal em conjunto com a ausência de um plano de reestruturação econômica que limite os gastos públicos, pode provocar uma explosão da dívida pública. Dessa maneira, a taxa Selic mesmo estando em sua mínima histórica, 2% a.a., só tem condições de sustentar a dívida no curto prazo.

No entanto, apesar da retração econômica do primeiro semestre, o último semestre de 2020 mostrou sinais de recuperação e de uma retomada da confiança na economia, mesmo diante de uma segunda onda de contaminação. Por exemplo, o Índice de Confiança do Consumidor da FGV fechou o ano em 80,6, após ter atingido 59,3 em abril. Ademais, após o fechamento de grande parte do comércio ao longo do ano, o Índice de Confiança do Comércio alcançou 94,4 em dezembro, frente a marca de 64,2 em abril.

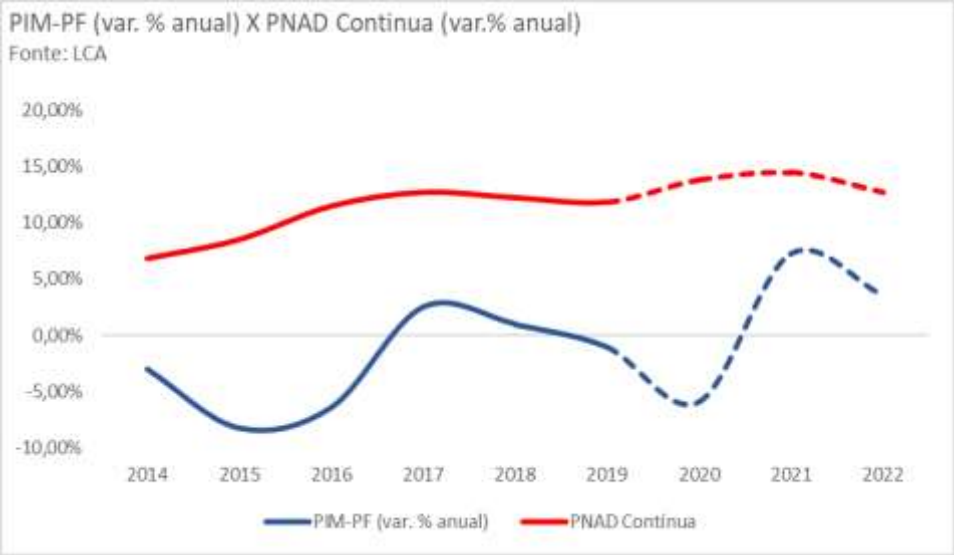


Conforme mencionado anteriormente, a pandemia paralisou a economia mundial. Pelo lado do PIB calculado pela ótica da demanda, medidas como o lockdown e o simples temor de ser contaminado impediram indivíduos de manterem o usual padrão de consumo. Por sua vez, o PIB foi afetado pelo fechamento do comércio e assim produção de alguns setores apresentaram uma forte queda. No entanto, o segundo semestre foi marcado por uma recuperação dos impactos provocados pela pandemia, haja vista que o PIB aumentou 7,71% no terceiro trimestre.



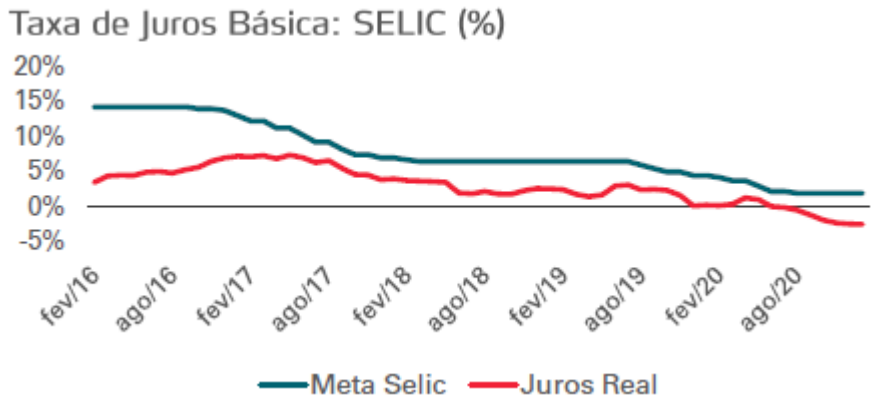
Fonte: BCB e IBGE

Após apresentar uma tendência de queda desde 2017, a taxa de desemprego voltou a subir chegando a 14,3% em outubro de 2020. Ademais, após sofrer retração no final de 2019, a Produção Física da Indústria Geral voltou a crescer em 2020, apresentando 2,7% de crescimento YoY em novembro de 2020.

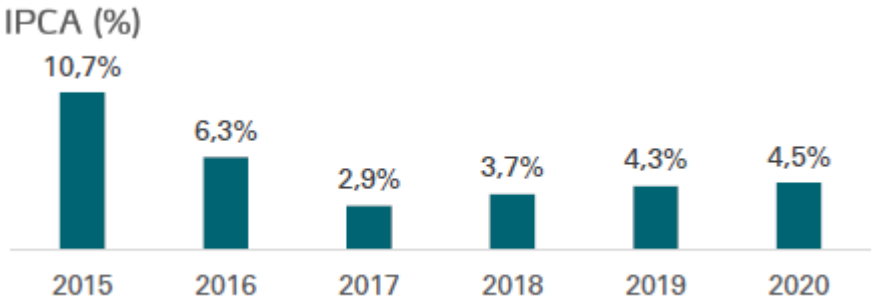


Diante desse cenário de crise, diversos países visaram contornar os efeitos adversos implementando uma política monetária expansionista, de modo a injetar maior liquidez na economia e consequentemente evitar que o sistema financeiro entre em colapso. Assim, o Brasil atingiu a mínima histórica da Taxa Selic, com uma meta de 2% a.a.

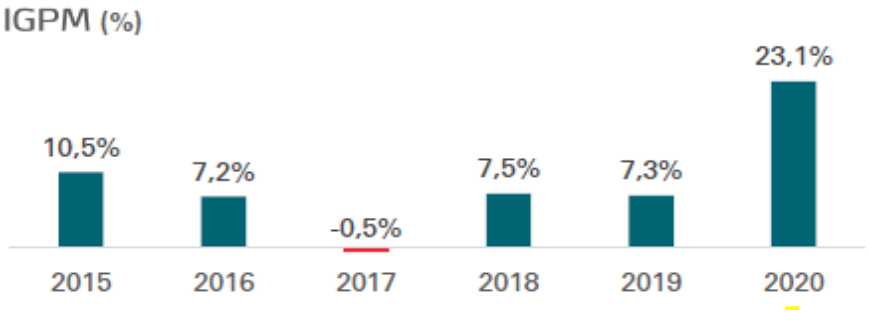
Apesar do consumo das famílias como porcentagem do PIB estar projetado para fechar 2020 com uma redução de -4,5%, o IPCA voltou a acelerar no último trimestre e fechou 2020 acima da meta de 4%, em 4,52%, principalmente pelo câmbio desvalorizado que pressiona a oferta interna de produtos aumentando os preços de alimentos e combustíveis.



Fonte: BCB e IBGE



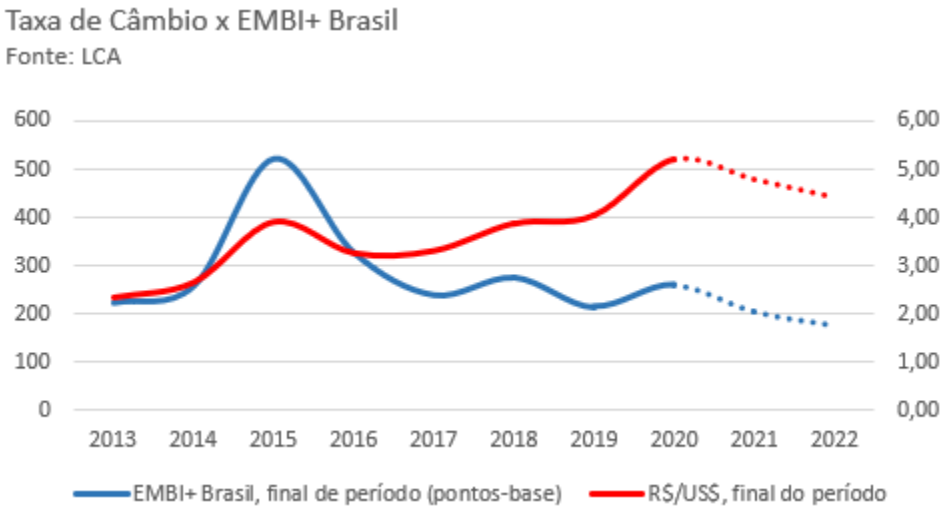
Fonte: BCB e IBGE



Fonte: BCB e IBGE

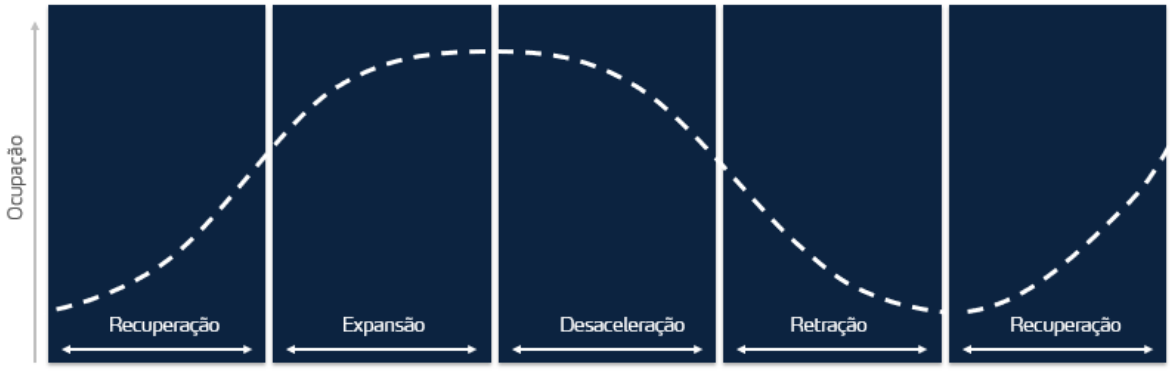
Na visão da Cushman & Wakefield, o cenário de alta volatilidade dos mercados que dependem da distribuição e eficiência da vacina acabou desfavorecendo países em desenvolvimento. Os agentes econômicos mais avessos ao risco, optaram durante o ápice da pandemia a investir em economias mais desenvolvidas gerando uma fuga de capital em mercados não centrais. Como consequência, em 2020 ocorreu uma desvalorização cambial no Brasil de 29% do real frente ao dólar, com a moeda americana valendo R$5,20 em dezembro.

Portanto, o potencial risco de default devido a situação fiscal do país tornou o Brasil menos atraente, apesar do câmbio favorecer a entrada de capital. Como consequência, o EMBI+ sofreu um aumento em 2020 para 260 pontos, frente a 214 em 2019 mostrando a insegurança do investidor em relação a solvência do país.



2. Mercado Imobiliário

Na visão da Barzel Properties, o mercado imobiliário é um segmento cíclico e que, portanto, passa periodicamente por diferentes fases e entendê-las é fundamental para melhor aproveitar as oportunidades e mitigar os riscos. O chamado ciclo imobiliário alterna momentos de recessão e crescimento em razão da oferta e demanda do período. Após um ciclo de alta de demanda e altos preços, chega um momento em que a oferta de imóveis supera a capacidade de absorção do mercado, aumentando o número de imóveis vagos, e com isso os preços dos imóveis tende a cair, caracterizando um momento de recessão. Como a entrega de novo estoque diminui, mas a demanda tende a retomar em um período de recuperação, começa a haver queda no patamar de imóveis vagos o que pressiona os preços novamente para cima, tornando o segmento novamente atrativo para novos lançamentos e, assim, reinicia-se o ciclo.



Abaixo seguem as principais características de cada uma das fases do ciclo imobiliário:

- Recuperação: diminuição nas taxas de vacância, baixa atividade construtiva, absorção líquida alta, aumento acelerado dos aluguéis;

- Expansão: diminuição nas taxas de vacância, alta atividade construtiva, absorção líquida moderada, aumento desacelerado dos aluguéis;

- Desaceleração: aumento nas taxas de vacância, alta atividade construtiva, absorção líquida baixa, queda dos aluguéis; e

- Retração: aumento nas taxas de vacância, baixa atividade construtiva, absorção líquida baixa (ou negativa), aluguéis no patamar mais baixo.

Ao identificar esses momentos é possível aproveitar os momentos de baixa para a compra de novos ativos, ampliando assim, o potencial de rentabilidade da carteira. Além disso, é importante entender que existem diferentes ciclos para diferentes segmentos dentro do mercado imobiliário, conforme pode ser visto nas figuras abaixo, onde está demonstrado que o segmento de lajes corporativas teve seus momentos de recuperação e recessão em períodos diferentes aos de galpões logísticos. Diversificar os investimentos em mais de um setor é importante para ajudar a reduzir riscos sem necessariamente reduzir os retornos.

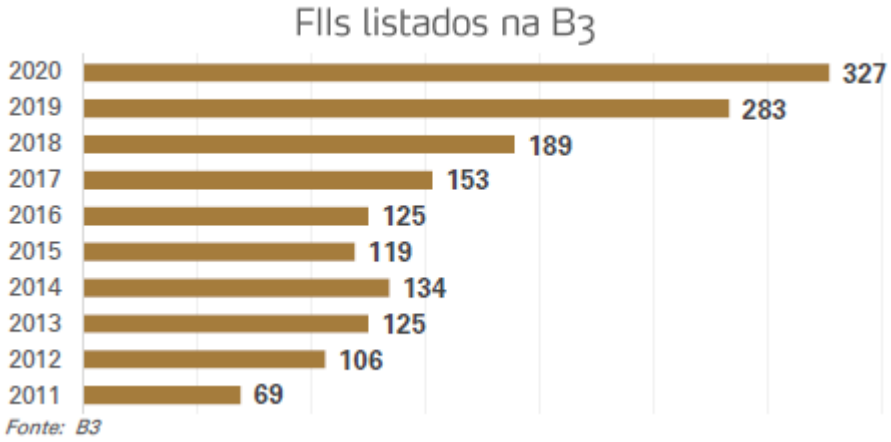


Fonte: Barzel Properties

Na opinião da Barzel, o mercado imobiliário está entre as opções de investimento favorita dos brasileiros por se tratar de ativos tangíveis e possuir características resilientes no longo prazo. Se antes o segmento estava ligado ao sonho da casa própria, hoje representa a possibilidade de diversificar a carteira comprando indiretamente uma pequena parte de grandes empreendimentos, de escritórios a galpões logísticos, por meio dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Dados da B3 mostram que até agosto de 2020, a base de cotistas cresceu mais de 50% na comparação com o ano anterior, atingindo o marco de 1.014.000 de investidores.



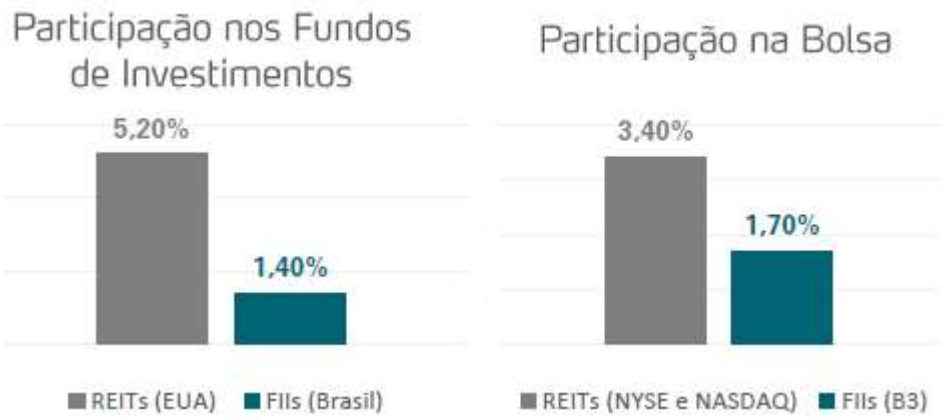
O número de fundos imobiliários também vem crescendo ao longo do tempo, mostrando a consolidação dessa tipologia de investimento. Em 2011, havia no mercado apenas 69 fundos listados na B3, já em agosto de 2020 este número passou a ser 327.



A parcela de investidores pessoa física é bastante expressiva dentro da indústria de fundos imobiliários, representando em agosto de 2020 cerca de 73% do total de investidores. Na sequência, temos os investidores institucionais que representam aproximadamente 20%.



Ainda há bastante espaço para este crescimento continuar ocorrendo. Na comparação dos Estados Unidos com o Brasil, em 2019 os REITs (Real Estate Investiment Trust) representavam 5,20% de toda a indústria de fundos de investimentos, na B3 os FII's (Fundos de investimentos imobiliários) representavam apenas 1,40%. Dentro de toda a bolsa, os REIT's possuíam participação de 3,40% enquanto os FIIs detinham parcela de 1,70%.



Fonte: NAREIT e B3

Os fundos passaram a chamar a atenção dos investidores em razão da falta de alternativas atrativas na renda fixa diante da queda nas taxas de juros. Conforme gráfico abaixo, nota-se o crescimento do IFIX desde 2016. Ao contrário de outros ativos, os FIIs não têm remuneração atrelada à Selic, mas sim aos aluguéis pagos pelos inquilinos, ao faturamento obtido ou ao lucro pela venda de outros empreendimentos que fazem parte da carteira. Além disso, a queda das taxas estimula a atividade econômica, incentivando construção e compra e venda de imóveis.

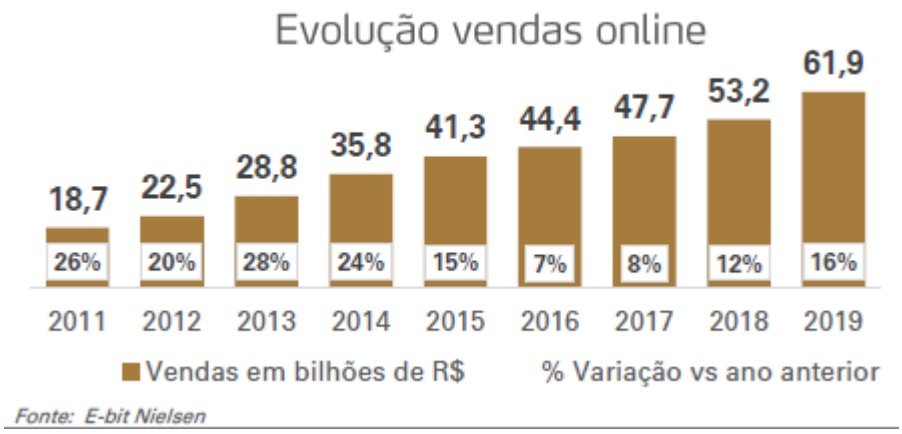


a. Segmento Logístico

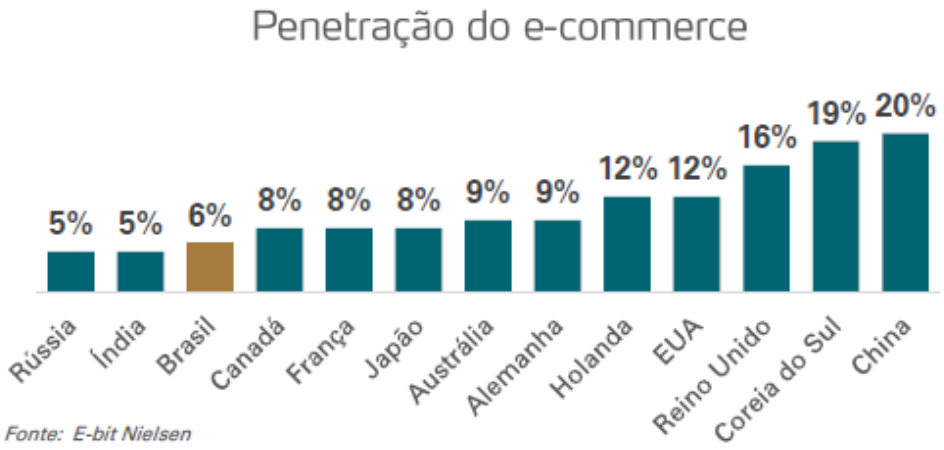
Na comparação do Brasil com outros países, pode-se notar que existe bastante espaço para o segmento logístico crescer. Nos Estados Unidos existem aproximadamente 3,59 m² de área bruta locável (ABL) de galpão logístico por habitante, enquanto no Brasil este indicador é de apenas 0,08 m²/hab.



Um dos principais vetores que demandam área logística é o setor do e-commerce, que tem crescido significativamente no Brasil e deve continuar neste ritmo. Em 2019, o faturamento total de vendas feitas pelo e-commerce no país foi de R$ 61,9 bilhões enquanto em 2018 foi de R$ 53,2 bilhões, representando um crescimento anual de 16%.



Na comparação internacional, o índice de penetração de vendas feitas pelo e-commerce em relação ao total do varejo é de 6% no Brasil, enquanto países como EUA, Reino Unido, Coreia do Sul e China possuem uma taxa de penetração do e-commerce acima de 10%.



De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e também a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

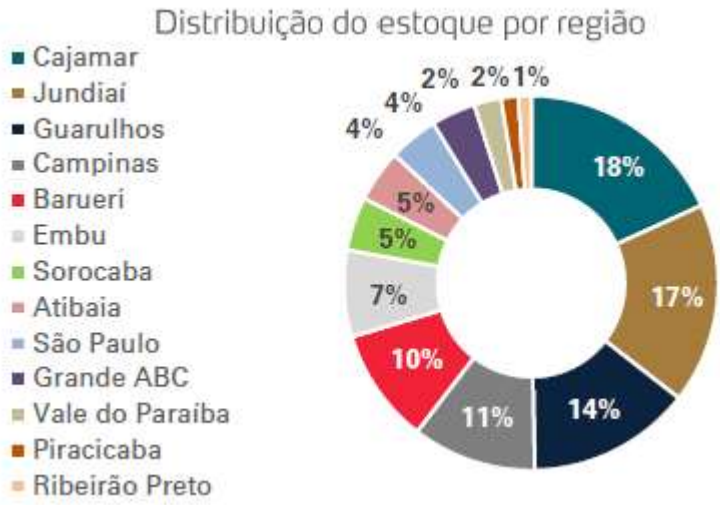
A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:



Fonte: Cushman & Wakefield

Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.

No gráfico abaixo está demonstrada a distribuição do estoque total de galpões logísticos no Estado, com destaque para as regiões de Cajamar, Jundiaí e Guarulhos com participação acima de 14%. Dentre as regiões destacadas, Cajamar, Barueri e Guarulhos possuem o maior preço pedido de locação, com valores acima de R$ 20,00/m².



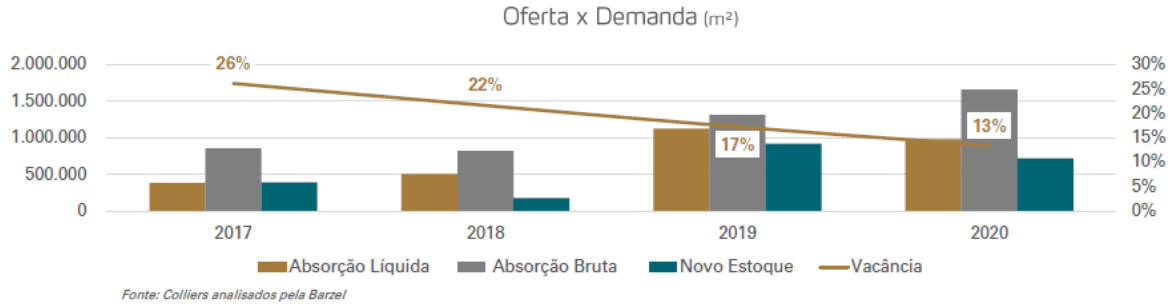
Fonte: Dados JLL analisados pela Barzel.



No quarto trimestre de 2020, o mercado paulista registrou mais de 9.905.000 m² construídos de condomínios logísticos. A região de Guarulhos representa uma fatia de 14% do mercado logístico estadual, sendo o terceiro maior do estado. Por conta da ligação do Porto do Rio de Janeiro ao Aeroporto de Cumbica, a região concentrou indústrias e transportadoras. Com a inauguração do Rodoanel e instalação das primeiras empresas, nos últimos anos foram realizados grandes investimentos na região, por parte de incorporadores e aos poucos, ela tem se consolidado como um importante polo do Estado.



O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância. Desde 2017, o novo estoque tem apresentado um CAGR de 6,50% a.a.



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue entre 2017 e 2018, devido ao excesso de oferta que existe neste período no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observarmos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que até o terceiro trimestre desse ano foram entregues 531 mil m² de novo estoque.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram entregues por inquilinos nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como "flight to quality", ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

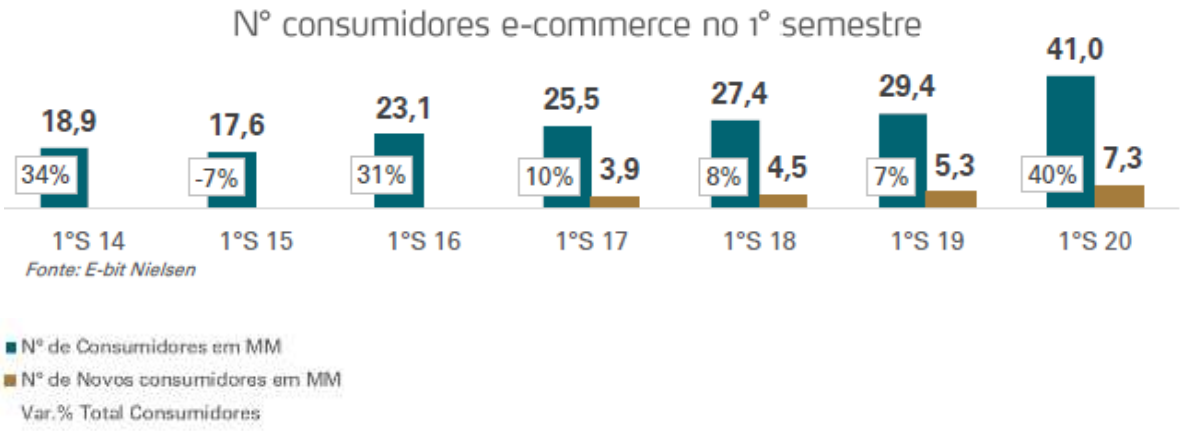
Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se

mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizarem suas operações. Muitas delas possuem plataformas online de venda e necessitam de empreendimentos melhor estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível.

Segundo a Cushman & Wakefield, o mercado logístico está ficando cada vez mais propenso a firmar seu ritmo de recuperação após a forte crise de 2016 e progredir em direção a sua expansão. São esperados níveis positivos de absorção e novas entregas para os próximos anos, decorrentes também de uma retomada da economia brasileira e da produção industrial.

O segmento logístico encontrou um cenário positivo com o crescimento do e-commerce no país, em razão do isolamento social. Conforme o gráfico abaixo elaborado pela Ebit Nielsen, na comparação do faturamento do e-commerce no 1° semestre de 2020 com o 1° semestre de 2019, pode-se notar que mesmo antes do covid-19 ter ocasionado no fechamento do comércio, o e-commerce já apresentava um bom crescimento em relação ao ano anterior. Contudo, durante a pandemia esta tendência de crescimento se intensificou ocasionando em crescimentos no faturamento bastante expressivos. O 1° semestre de 2020 terminou com 7,3 milhões de novos consumidores e com um crescimento de 40% anual na base de consumidores totais.





b. Segmento Corporativo

Desenvolvimento histórico do mercado de escritórios de São Paulo

Capital do estado mais rico do país, São Paulo caracterizou-se como vanguarda da industrialização e da modernização. A região central foi o primeiro polo comercial da cidade, mas seu rápido desenvolvimento econômico acarretou uma maior demanda por espaços comerciais, incentivando o surgimento de outras regiões de escritórios. Segundo a visão da gestora, o desenvolvimento cronológico do mercado de escritórios de São Paulo ocorreu da seguinte forma:

Início do Século XX

A região central da cidade de São Paulo começou a se desenvolver no final do século XVIII, quando passou a se consolidar como área urbana. O Ciclo do Café, a Imigração Europeia e a Implantação do Sistema Ferroviário aparecem como fatores impulsionadores deste desenvolvimento.

Inicialmente desenvolveu-se o chamado Centro Velho, onde estão situados os principais sítios históricos, o centro financeiro (pequena área que concentra os principais bancos, a B3 e muitas das corretoras de valores da cidade) e os principais tribunais, fóruns e demais repartições do Poder Judiciário.

À medida que a cidade foi crescendo, o Centro Velho foi se expandindo e, ao seu redor, foi se formando o Centro Novo, cujo divisor natural é o Vale do Anhangabaú, atualmente uma extensa área só para pedestres, situada em nível mais baixo que as principais ruas dos dois centros. Dois viadutos fazem a ligação entre o Centro Velho e o Centro Novo, passando por cima do Anhangabaú: o Viaduto do Chá e o Viaduto Santa Efigênia.

O Centro Novo conta com vários imóveis destinados ao uso comercial (varejo) e de entretenimento, pois nessa parte estão situados cinemas, teatros e a maioria dos hotéis.

A grande procura do Centro de São Paulo para a incorporação de edifícios de escritórios permaneceu até depois da Segunda Guerra Mundial. Com o passar dos anos o Centro foi se mostrando incapaz de absorver a demanda oriunda do desenvolvimento da cidade. Foi nessa época, portanto, que se iniciou o processo de verticalização da Avenida Paulista.

Décadas de 1940 a 1960

A falta de novos produtos disponíveis, aliada à busca por edifícios modernos e de melhor qualidade, levou ocupantes de porte a abandonar a Região Central em busca de melhores localizações. A escolha natural foi a Região Paulista.

A Paulista começou a se consolidar nos anos 1940 e 1950, caracterizada por edifícios residenciais, comerciais e de uso misto, como foi o caso do Conjunto Nacional.

Na área intermediária entre o Centro da cidade e a Avenida Paulista, estão situados os bairros da Consolação e Bela Vista, onde originalmente predominava a ocupação residencial, mas aos poucos foram surgindo alguns empreendimentos voltados ao uso comercial e de serviços, como infraestrutura de apoio ao uso residencial.

Décadas 1960 e 1970

Trata-se de uma das décadas de maior desenvolvimento da Região Paulista, em que grande parte dos edifícios da região foi construída.

Em 1966, com a inauguração do Shopping Iguatemi, a Região Faria Lima começou a surgir no cenário paulistano como polo de escritórios. A região se desenvolveu em estilo linear, semelhante à Paulista, com boa infraestrutura de serviços, fácil acesso e diversas linhas de ônibus percorrendo a avenida. Seu momento de desenvolvimento inicial ocorreu por ocasião da abertura da parte da avenida localizada entre o Largo da Batata e a Avenida Cidade Jardim.

Caracterizando o início do processo de expansão em direção à Zona Sul, surge a Região Jardins como continuação natural da Paulista. O bairro era composto originalmente apenas por casas de bom padrão, posteriormente substituídas por prédios residenciais e comerciais de médio e alto padrão.

Décadas 1970 e 1980

Foi na década de 1970 que a Paulista atingiu seu ápice. A região passou a ser considerada o centro financeiro da América do Sul, com cerca de 70% de sua área ocupada por edifícios de escritórios. Neste período também foi entregue a maior parte do estoque total da "antiga" Faria Lima, trecho entre o Largo da Batata e a Avenida Cidade Jardim que se caracteriza por edifícios segmentados em diversas unidades por andar, sendo a maioria ocupada por profissionais liberais e pequenas empresas prestadoras de serviços.

O Itaim – localização tradicionalmente residencial que oferece grande facilidade de acesso a importantes regiões da cidade – iniciou seu desenvolvimento como extensão natural da Faria Lima. O início do bairro deu-se através da implantação de um loteamento popular da Chácara Itaim, por Leopoldo Couto Magalhães Júnior. As áreas mais altas – consideradas melhores do que as próximas ao Rio Pinheiros – tiveram ocupação mais acelerada. A região próxima ao Rio Pinheiros só foi valorizada após a retificação do rio feita pela Light.

A Chácara Santo Antônio, que até os anos 1960 era um bairro residencial, passou a ser ocupada por migrantes alemães, em sua maioria vindos de outros bairros da Zona Sul da capital. A migração foi seguida pela vinda de pequenas indústrias, que foram sucedidas por enormes empresas, como Bayer, Basf, Philips e Pfizer. A inauguração do Centro Empresarial de São Paulo (CENESP) na margem direita da Marginal do Rio Pinheiros, junto à Ponte João Dias, em 1977, deu o impulso imobiliário inicial ao desenvolvimento de empreendimentos de escritórios na região, quando diversos investidores foram atraídos pela grande oferta de terrenos amplos a preços baixos.

O CENESP é uma referência em espaços corporativos, com uma área de laje de 2.844m² privativos. Por estarem situadas em área descentralizada e com pouca infraestrutura de serviços no entorno, várias empresas ali instaladas têm restaurantes, postos de atendimento bancário (PABs) e linhas de ônibus próprias para atender seus funcionários.

Em meados da década de 1970, a Construtora Albuquerque Takaoka deu início ao desenvolvimento de Alphaville, edge-city composta por uma série de condomínios residenciais fechados e também por um núcleo comercial – ainda sem edifícios de escritórios. Localizado predominantemente no município de Barueri, e em menor escala em Santana de Parnaíba, Alphaville tem seu principal acesso a partir de São Paulo pela Rodovia Castello Branco, altura do km 25.

Décadas 1980 e 1990

No decorrer da década de 1980, verificamos uma diminuição gradativa do volume de novo estoque entregue nas regiões Paulista e Faria Lima, à medida em que os terrenos de dimensões e características incorporáveis vão se tornando escassos nessas regiões.

Em 1989 é inaugurado o Shopping Pátio Paulista, no começo da Avenida Paulista, onde anteriormente e durante muitos anos havia funcionado a loja de departamentos Sears.

Intensifica-se a migração das empresas em direção à Zona Sul da capital, novo vetor de crescimento da cidade, embora naquela época a localização fosse tida como descentralizada e o interesse das empresas em realocarem-se para lá fosse restrito.

É entregue o Condomínio São Luiz, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck e composto por quatro blocos idênticos. É o primeiro empreendimento de porte da avenida, tendo sido impulsionado pelo excelente acesso e pelo desenvolvimento do mercado de escritórios no Itaim.

Começam a surgir na Berrini os primeiros prédios de escritórios. A maior parte dos edifícios construídos naquela época foi desenvolvida pela Bratke & Collet, a fim de atender ocupantes de pequeno a médio porte. Assim sendo, os prédios tinham como principais características lajes pequenas e regular nível de especificações técnicas – ausência de sistema de ar condicionado central (ACC), pé-direito baixo, baixa proporção de vagas de estacionamento em relação à área privativa, etc. As próprias restrições de zoneamento também limitavam a construção de lajes acima de 400m² privativos. O primeiro edifício de alto padrão a ser construído na Berrini foi a antiga sede da Philips, posteriormente ocupada pela Nestlé, cujo projeto arquitetônico é de autoria de Aflalo & Gasperini e foi concluído em 1989.

Com o esvaziamento industrial da cidade devido à elevação do custo da terra e a posterior migração das indústrias para outras localidades como o interior de São Paulo, regiões como Vila Olímpia e Chácara Santo Antônio – onde originalmente predominavam galpões industriais – passaram a abrigar edifícios de escritórios.

Os primeiros edifícios da Chácara Santo Antônio tinham características de parques de escritórios horizontais: possuíam três andares, lajes superiores a 1.000m² privativos e eram ocupados em geral por uma única empresa multinacional. A região teve seu crescimento diretamente ligado às ações da incorporadora Birmann, que conduziu o loteamento da área e iniciou o desenvolvimento do que era então denominado SPOP (São Paulo Office Park).

O desenvolvimento do mercado de escritórios de Alphaville iniciou-se nesta década, embora com características predominantemente de baixo padrão em comparação com os escritórios das regiões tradicionais de São Paulo.

Décadas 1990 e 2000

Originada como expansão do centro e considerada o principal cartão postal de São Paulo, a Região Paulista continua conhecida como o centro financeiro da cidade, já que até o início da década de 1990, cerca de 30% do setor encontra-se ali situado, abrigando as sedes de muitos dos maiores bancos nacionais e internacionais, como Citibank e Safra.

A Região Jardins, embora de desenvolvimento mais recente que a Paulista, passou a receber escritórios dotados de ar condicionado central apenas a partir dos anos 1990.

A década caracterizou-se pelo advento das operações urbanas Faria Lima e Água Espraiada, que impulsionaram o crescimento do mercado de escritórios nas regiões Faria Lima, Itaim, JK, Vila Olímpia e Berrini.

A partir de 1996, a abertura da Nova Faria Lima propiciou o surgimento de vários novos terrenos com potencial de desenvolvimento, atraindo o interesse de incorporadores que lançaram uma série de projetos de grande visibilidade, tornando-a uma das regiões de escritórios mais nobres de São Paulo. Seu crescimento em direção à Zona Oeste também merece destaque com a presença do Shopping Villa Lobos, inaugurado em abril de 2000, cujo complexo possui também uma torre de escritórios de alto padrão.

Já a Berrini teve seu crescimento influenciado por um conjunto de fatores, entre os quais se destacam: o surgimento de novos edifícios com tecnologia avançada na região, a intervenção do poder público suprindo as carências de infraestrutura, a saída das indústrias e a expansão da cidade em direção à Zona Sul.

A Chácara Santo Antônio se caracteriza pela existência de grande número de sedes próprias (predominância de indústrias farmacêuticas tais como Novartis, Bayer e Schering-Plough) e de edifícios mono usuários, locados principalmente por empresas do setor de serviços (Accenture, Delloite Touche Tohmatsu, etc).

A Marginal Pinheiros passou a ter caráter de zona de expansão imobiliária residencial, com alguns produtos sendo lançados ao longo dela. A antiga sede da Gazeta Mercantil (Edifício Birmann 9) inaugurou uma fase de lançamentos de edifícios de melhor padrão, em contraste com o estoque predominantemente B e C, além das sedes Classe A de algumas empresas industriais já existentes anteriormente.

Em Alphaville, foram desenvolvidos empreendimentos comerciais verticalizados em torno do núcleo comercial central, representado pela Alameda Rio Negro e suas transversais, onde está localizada a maioria dos edifícios de escritórios. Grande parte das empresas que ali se instalaram aproveitou os incentivos fiscais oferecidos por Barueri e Santana de Parnaíba na forma de isenção do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN, ou abreviadamente ISS).

Século XXI

A Paulista iniciou o século em plena atividade, com a entrega de alguns edifícios mais modernos, tais como o São Luiz Gonzaga, em 2000, e o Comendador Alberto Bonfiglioli, em 2001. Ainda assim, devido às limitações de terreno, às interferências com o metrô e ao alto custo de se edificar ali, os edifícios não chegam a atingir o mesmo patamar de qualidade dos edifícios em outras regiões mais novas da Zona Sul, principalmente em relação à oferta de vagas de garagem. Por outro lado, o sistema de transportes da Paulista, que inclui a Linha Verde do metrô, compensa parcialmente essa deficiência.

Ao longo da Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, começa a se definir a Região JK, que faz divisa com as regiões Itaim, Vila Olímpia e Faria Lima, e está também muito próxima da Berrini. Um de seus aspectos principais é a alta qualidade do estoque, quase todo dotado de ar condicionado central. O custo dos terrenos passou a ser um dos fatores determinantes para o estabelecimento do padrão dos empreendimentos da região. Para viabilizar economicamente os projetos torna-se necessária a execução de empreendimentos comerciais de alto padrão construtivo e valor agregado, uma vez que para fins de incorporação também devem ser levados em conta os custos da contrapartida a ser paga para a Prefeitura, a fim de se aumentar o potencial construtivo dos terrenos.

A Vila Olímpia é uma região em constante crescimento e desenvolvimento por ser um importante elo de ligação entre as avenidas Nova Faria Lima e Engº Luís Carlos Berrini. A ampliação das ruas Funchal e Gomes de Carvalho também contribuiu com o desenvolvimento da região, melhorando o tráfego e os acessos. A Rua das Olimpíadas, recém-duplicada, já abriga vários edifícios de escritórios de ótimo padrão, assim como o novo Shopping Vila Olímpia, que adicionou ainda mais opções à já consolidada infraestrutura da região.

Na margem direita do Rio Pinheiros começam a surgir empreendimentos dentro do conceito de business parks, tais como o "América Business Park", junto à Ponte Morumbi, e o "Panamérica Park", próximo à Ponte Transamérica.

No início do século XXI o Centro de São Paulo ainda era a região que abrigava a maior parcela do estoque total da cidade. Este estoque, porém, é composto em sua maior parte por imóveis antigos,

sem ar condicionado central, com pouca ou nenhuma vaga de garagem, o que traduz a baixa qualidade e características obsoletas deste estoque.

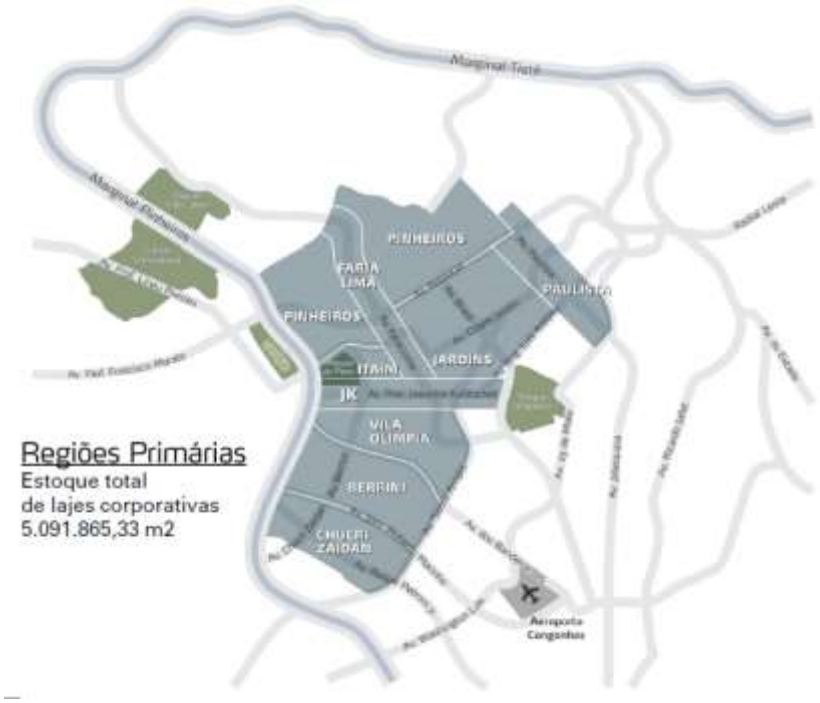
Apesar da ótima infraestrutura de transportes, serviços e lazer, a Paulista passou a sofrer a concorrência do alto padrão de empreendimentos desenvolvidos na Zona Sul. Esta concorrência tem é combatida com a reforma (retrofit) de alguns prédios, bem como iniciativas para o desenvolvimento dos poucos terrenos ainda disponíveis, principalmente no momento atual em que projetos mais ousados são capazes de compensar o seu alto valor de aquisição.

Regiões como Jardins, Itaim, além de parte da Vila Olímpia, próxima à Avenida Santo Amaro, já não têm mais ampla disponibilidade de terrenos passíveis de serem incorporados. A maior parte de seu estoque é composta por edifícios de lajes pequenas, destinados a investidores individuais e usuários. Acompanhando a característica do estoque existente, lançamentos recentes são, em sua maioria, voltados para ocupantes de pequeno e médio porte, incluindo profissionais liberais. Os novos prédios de escritório dividem as poucas áreas incorporáveis disponíveis com lançamentos residenciais de alto padrão, com tamanhos de unidades bastante diversificadas e projetos diferenciados, tais como lofts e flats.

Mercado de Escritórios

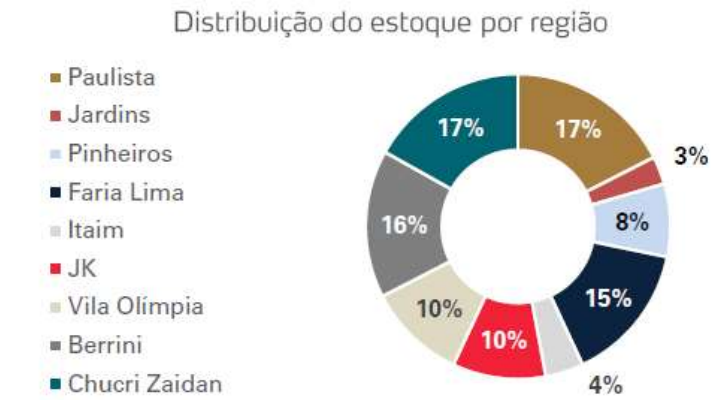
Atualmente o Mercado de Escritórios de São Paulo está concentrado principalmente nas regiões Centro, Paulista, Jardins, Faria Lima, Pinheiros, Itaim, JK, Vila Olímpia, Berrini, Chucri Zaidan, Chácara Santo Antônio e Marginal Pinheiros. Os polos de escritório foram sendo constituídos, em linhas gerais, na sequência descrita e à medida que cada um deles não mais conseguia abrigar o crescimento e as exigências dos ocupantes.

Recentemente convencionou-se analisar o mercado de escritórios segmentando sua localização entre regiões CBD (Central Business District) também chamadas de regiões Primárias, que são as regiões mais nobres da cidade; e Non-CBD, que são as regiões secundárias. Regiões CBD: Paulista, Jardins, Faria Lima, Pinheiros, Itaim, JK, Vila Olímpia, Berrini e Chucri Zaidan.



O estoque total trata-se da somatória do volume de metros quadrados de todos os edifícios de escritórios de determinado padrão, já construídos. Dessa maneira, representa o perfil edificado de determinada região, cidade e/ou padrão de edifícios.

O estoque total de escritórios corporativos nas regiões CBD de São Paulo totaliza cerca de 5,1 milhões de metros quadrados, assim distribuídos:



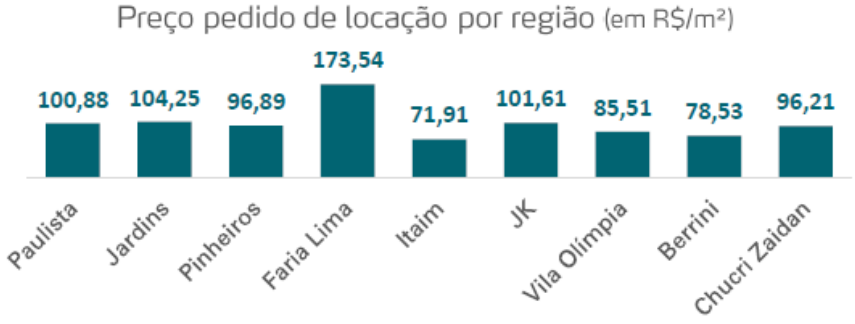
Fonte: Dados Buildings analisados pela Barzel

Dentre as regiões CBD, a Chucri Zaidan já se iguala à Região Paulista em termos de volume de escritórios, apesar de ser a de desenvolvimento mais recente.

Desde 2005, as regiões CBD têm apresentado taxa de crescimento do estoque da ordem de 4,87% ao ano. O gráfico abaixo ilustra o desenvolvimento do estoque ao longo dos últimos 15 anos, segmentado entre espaços ocupados e disponíveis.



Fonte: Dados Buildings, analisados pela Barzel Properties



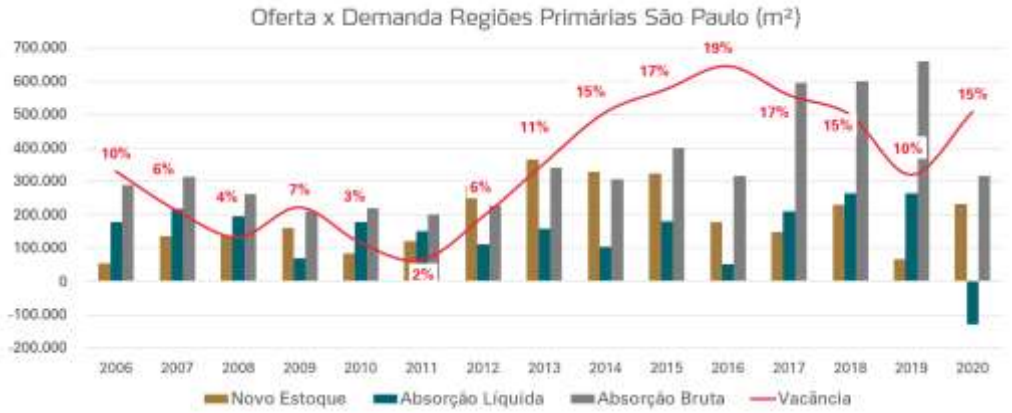
Fonte: Dados Buildings, analisados pela Barzel Properties

O nível de oferta no segmento de escritórios é analisado através do cálculo da Taxa de Vacância, que é o percentual de espaços atualmente desocupados em relação ao estoque total existente. Dessa maneira, a Taxa de Vacância representa a disponibilidade de espaços de escritórios, estejam estes declaradamente ofertados ao mercado ou não.

Apenas como referência podemos mencionar que, teoricamente, a taxa de vacância ideal para o mercado de escritórios de São Paulo deve variar entre 10% e 15%. Por taxa de vacância ideal entende-se o patamar adequado para manter em equilíbrio as variáveis mercadológicas de oferta e demanda, sem oscilações nos valores praticados.

Podemos identificar os diferentes ciclos do mercado de escritórios no gráfico a seguir. A partir de 2013 a oferta disponível aumentou devido ao cenário econômico, que retraiu a demanda por ocupação de escritórios. A taxa de vacância em escritórios corporativos nas regiões CBD atingiu 19% no final de 2016, começando a diminuir no ano seguinte. Seu nível mais baixo foi medido em 2012, como resultado do boom imobiliário brasileiro que se seguiu à crise internacional na Europa e nos EUA.

Estimulados pela elevação dos valores praticados e pelo aquecimento da demanda, incorporadores investiram em novos empreendimentos. Estes edifícios corporativos de alto padrão (cujo desenvolvimento teve início quando a oferta era restrita e a demanda, mais alta) foram concluídos entre 2013 e 2015 (coluna de novo estoque no gráfico abaixo), elevando a taxa de vacância. Neste momento o cenário político-econômico brasileiro deixou de ser atrativo para investimentos, com a consequente saída de investimentos nacionais e estrangeiros. Neste contexto, a procura por espaços de escritórios ficou em patamares inferiores aos níveis da oferta disponível. Essa situação começou a reverter somente após a definição das eleições presidenciais no final de 2018.



Em 2019 o mercado de escritórios iniciou sua retomada, que pode ser observada pela queda de cinco pontos percentuais na taxa de vacância e no volume recorde de absorção bruta – 659 mil m² de escritórios transacionados no ano, vis-à-vis a média histórica pouco superior a 300 mil m² por ano.

A Absorção Líquida é o instrumento de mercado mais comumente utilizado para aferição da demanda para ocupação. Esta estatística corresponde à diferença entre o estoque total ocupado em diferentes períodos de análise. O resultado ilustra, de forma quantitativa, o potencial de ocupação de metros quadrados da demanda em um determinado período, ou seja, o aquecimento da demanda.

Historicamente, nas regiões CBD a absorção líquida sempre havia sido positiva, demonstrando um consistente aumento na ocupação de escritórios. O primeiro ano em que se verificou absorção líquida negativa foi 2020, em decorrência da pandemia Covid-19 e do advento do home office como prática nas empresas. Em virtude dessa situação, houve várias devoluções de espaços locados, com redução

no volume de estoque ocupado e aumento da taxa de vacância.

Ainda assim, a absorção bruta – outro instrumento de aferição da demanda, que reflete o total de metros quadrados transacionados em determinado período – permaneceu em patamares próximos à média histórica.

Os valores de locação tendem a acompanhar as oscilações de oferta e demanda. Em momentos que se verificou a redução da taxa de vacância foi possível observar um crescimento nos preços, assim como houve redução de valores em momentos de alta na oferta disponível.

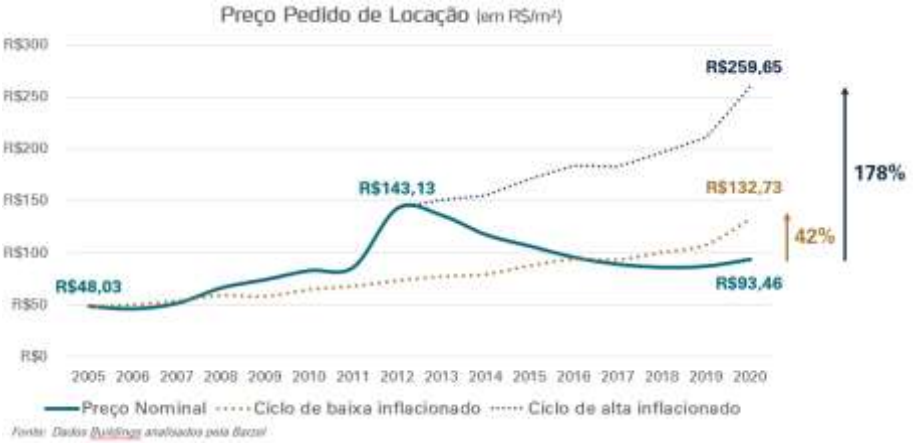


Fonte: Dados Buildings, analisados pela Barzel Properties

Em um cenário mercadológico que indique a existência de um equilíbrio entre a oferta e a demanda é de praxe admitir que os valores transacionados correspondam, em média, a 90% do preço pedido. Ou seja, no momento da negociação, comumente o futuro inquilino e/ou comprador consegue obter um desconto de aproximadamente 10% sobre o preço inicialmente pedido.

Em épocas de crise ou quando há um desequilíbrio muito grande entre os níveis de oferta e demanda, verifica-se a aplicação de descontos mais altos para a efetivação de negócios. Esses descontos podem manifestar-se através de uma redução direta no preço pedido, ou através de condições contratuais mais flexíveis, tais como períodos de carência mais extensos e descontos progressivos sobre os valores nominais de contrato, entre outros.

Os preços pedidos nas regiões primárias de São Paulo estão abaixo do que o preço de 2005 corrigido pela inflação. Isto demonstra que existe um espaço para crescimento dos aluguéis.



Como a maior parte dos setores de economia, o segmento imobiliário também passou por um momento desafiador em 2020, diante da pandemia Covid-19. O rápido avanço da doença mundo afora e a falta de clareza sobre seus impactos no longo prazo, sem dúvidas, geraram muitas incertezas em todo o mercado, desaquecendo alguns setores do segmento imobiliário, que apresentavam crescimento.

Apesar da instabilidade, com o decorrer do tempo o chamado "novo normal" foi tomando forma, permitindo entender melhor os impactos da pandemia. Como mencionado anteriormente, o segmento imobiliário respondeu de maneiras diferentes em cada um de seus segmentos. O mercado corporativo foi afetado pela adoção do home office nas empresas.

Contudo, após a superação da pandemia, o escritório continuará sendo necessário, pois em muitos casos o home office tem apresentado dificuldades de transmitir a cultura empresarial, além da falta de infraestrutura nos ambientes domésticos. Por isso, na opinião da Barzel, o novo normal deverá contar com um regime híbrido. Em entrevista da Cushman & Wakefield a 158 executivos, apenas 21% não pretende seguir com o home-office após a pandemia, contudo 55% adotaria um regime com de 3 dias ou menos em regime remoto, reforçando que o escritório continuará sendo necessário para as empresas.



Ainda que haja retração da demanda para ocupação, o mercado irá se ajustar pois existem diversos fatores que impedem um excesso de oferta, como a escassez de terreno; restrição urbanística (zoneamento); e a complexidade e prazo para desenvolvimento de novos projetos. No cenário atual, tais fatores contribuem para que muitas vezes seja mais vantajoso a aquisição de um edifício pronto do que a construção de um novo, ao se levar em consideração o custo de reposição (custo do terreno somados ao custo do desenvolvimento, aprovações e construção)

Estes fatores explicam a demanda recente de aquisição de imóveis. Com a queda na taxa de juros, o interesse dos investidores tem se voltado para o mercado imobiliário, o que pode ser comprovado pelo alto volume de transações de compra e venda que aconteceram ao longo dos últimos dois anos. Mesmo diante dos desafios, importantes aquisições foram realizadas no período da pandemia, o que reforça a visão estratégica de investidores institucionais em relação ao mercado imobiliário.

Sendo assim, na opinião da Barzel, imóveis bem localizados devem se mostrar resilientes no longo prazo uma vez que continuarão sendo a escolha preferencial das grandes empresas. Mesmo no

cenário atual de pandemia, tem-se observado taxas de vacância menores em ativos localizados em regiões valorizadas como o Itaim e Faria Lima, por exemplo.

O momento atual de mercado é extremamente desafiador. Porém, com a retomada da economia, os escritórios que tiverem boa localização, especificação técnica e gestão deverão ter vantagem competitiva na captação de novas demandas.

XXIV. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, dos Ofertantes, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede da Administradora ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e deste Prospecto por meio dos websites da Administradora, dos Ofertantes, dos Coordenadores da Oferta, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que este Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta e reprodução apenas:

Administradora

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Contato: Danilo Barbieri / Sérgio Dias
Rua Iguatemi, 151, 19º andar
CEP 01451-011, São Paulo, SP
Tel.: (11) 3133-0350
E-mail: fii@brltrust.com.br
Website: https://www.brltrust.com.br
(para acessar este Prospecto, no website da Administradora, clicar em https://www.brltrust.com.br/?administracao=barzel-fii&lang=pt).

Coordenador Líder

BANCO ITAÚ BBA S.A.
Responsável: Sr. Pedro Nogueira Costa
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132, São Paulo, SP
Tel.: (11) 3708 8482
E-mail: pedro.costa@itaubba.com
Website: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas
(para acessar este Prospecto, neste website clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", selecionar "2021" em seguida, clicar em "Fevereiro" e então localizar o Prospecto Preliminar)

Coordenadores

BANCO SAFRA S.A.
Responsável: Rafael Werner
Avenida Paulista, nº 2100, Bela Vista,
CEP 01310-930, São Paulo, SP
Tel.: (11) 3175-4309
E-mail: rafael.werner@safra.com.br
Website: www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm
(para acessar este Prospecto, clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário – Barzel Fundo de Investimento Imobiliário", em seguida clicar em "Prospecto Preliminar")

UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Responsável: Fernanda Motta
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar,
CEP 04.538-132, São Paulo/SP
Tel.: (11) 2767-6183
E-mail: fernanda.motta@ubsbb.com
Website: https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html
(para acessar este Prospecto, neste website clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário - Barzel Fundo de Investimento Imobiliário", em seguida clicar em "Prospecto Preliminar")

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM
Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar
CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website: www.cvm.gov.br
(Para acessar este Prospecto, neste website, no "Menu", clicar no link "Informações de Regulados", clicar no link "Fundos de Investimento", clicar no link "Consulta Informações de Fundos", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", digitar no primeiro campo "Barzel Fundo de Investimento Imobiliário")

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901, São Paulo – SP
Website: http://www.b3.com.br
(Para acessar este Prospecto, neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Confira a relação completa dos produtos e serviços", selecionar "Saiba Mais", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "Fundos", digitar "Barzel Fundo de Investimento Imobiliário")

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores devem considerar cuidadosamente sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira do Fundo e aos diversos fatores de risco aos quais o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a aqueles descritos a seguir. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora, do Consultor Imobiliário e dos Coordenadores da Oferta ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Investidores devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não se limitando a aqueles descritos a havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Consultor Imobiliário ou pelos Coordenadores da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

A Administradora, o Consultor Imobiliário e os Coordenadores da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

Ainda, em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que resultem em patrimônio negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais, além do valor de subscrição e integralização/aquisição das Cotas adquiridas no âmbito da Oferta.

a) RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS

Risco de Pandemia e da COVID-19

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelos locatários do

imóveis investidos pelo Fundo, podendo resultar no inadimplemento e/ou renegociação dos aluguéis pelos respectivos locatários dos Ativos Imobiliários, e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global de Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito de suas ofertas de Cotas, influenciando a capacidade de o Fundo investir em Ativos Imobiliários. É possível que a mudança na dinâmica das relações de trabalho decorrentes da Covid-19 em virtude da realocação dos funcionários para trabalho em casa (*home office*) impacte a demanda de mercado para locação de imóveis de uma forma geral, em especial no segmento de edifícios corporativos, o que poderá ter um impacto negativo aos imóveis desse segmento que compõem ou que comporão a carteira do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade do Fundo.

Riscos de crédito e riscos decorrentes da locação dos imóveis do Fundo

Existe o risco de vacância, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita de locação, alteração dos valores dos aluguéis praticados e vacância. No tocante à receita de locação, a inadimplência dos locatários no pagamento de aluguéis e/ou dos encargos da locação implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados. Além disso, nos termos da Lei de Locações, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, podendo flutuar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. A renovação dos contratos de locação nessas hipóteses dependerá do julgamento da respectiva ação proposta, o qual poderá não contemplar termos econômicos favoráveis ao Fundo, impactando assim a rentabilidade da carteira.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo invista direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s).

Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e, por consequência, a rentabilidade inicialmente esperada pelos Investidores em Cotas do Fundo.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas, e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos em geral

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, as taxas de juros, os preços, ágios, deságios e liquidez dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros. O cotista deve estar ciente de que nem o Fundo, nem qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e o Consultor Imobiliário, se responsabilizará ou será obrigado a pagar qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais ou fatores macroeconômicos em geral. Todos esses fatores

poderão impactar a geração de renda dos ativos da carteira do Fundo, prejudicando a rentabilidade dos Cotistas.

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulações que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Todos esses fatores poderão impactar a geração de renda dos ativos da carteira do Fundo, prejudicando a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundos de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação ao Ativo Alvo da Quarta Emissão. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação ao Ativo Alvo da Quarta Emissão. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

Risco institucional

As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros e bolsa, que são afetados pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O cotista deve estar ciente de que nem o Fundo, nem qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e o Consultor Imobiliário, se responsabilizará ou será

obrigado a pagar qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais. Todos esses fatores poderão impactar a geração de renda dos ativos da carteira do Fundo, prejudicando a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de resultados aleatórios e variáveis, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá essencialmente das receitas provenientes dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades ou imóveis investidos. Caso as projeções de rentabilidade dos investimentos não sejam atingidas, poderá haver impacto negativo à rentabilidade do Fundo e aos Cotistas.

Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode impactar adversamente o preço dos imóveis.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (due diligence), o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em

eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel, que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Caso os riscos acima se materializem, poderá haver impactos negativos à rentabilidade dos ativos da carteira ou mesmo imposição de pagamentos adicionais pelo Fundo para cobrir prejuízos ou passivos, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Riscos sistêmico e do setor imobiliário relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora ou pelo Consultor Imobiliário qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado. Caso os riscos acima sejam materializados, poderá haver impactos negativos à rentabilidade dos ativos da carteira do Fundo, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo e dos Cotistas.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, intervenções ou reformas nos Imóveis Alvo. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos, regulatórios ou operacionais que causem a

interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Riscos regulatórios

A legislação aplicável aos FIIs, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:
(i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;
(ii) Risco de alterações na Legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos locatários dos imóveis, o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e
(iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIIs, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco operacional

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo. Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo, sem prejuízo de outros riscos:

a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
d) depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
f) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;

g) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
h) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Riscos de sinistro e de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros

Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional e impactar a rentabilidade das Cotas, prejudicando os Cotistas.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo e sobre a rentabilidade esperada para as Cotas e a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas e dos Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo, impactando a rentabilidade esperada às Cotas potencialmente adquiridas pelos Investidores.

Risco de alteração do zoneamento

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado imóvel objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros. Caso os riscos acima sejam materializados, poderá haver impactos negativos à rentabilidade dos ativos da carteira do Fundo, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo, e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência das construções, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, incluindo processos trabalhistas. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros. Caso os riscos acima sejam materializados, poderá haver impactos negativos à rentabilidade dos ativos da carteira do Fundo, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo e dos Cotistas.

Risco Descumprimento de Obrigações por Afiliadas (Notificação)

O Fundo poderá ter perdas decorrentes do descumprimento pelas sociedades afiliadas aos Ofertantes das obrigações por elas assumidas nos contratos de complementação de locação ou no contrato de responsabilização por demandas de terceiros por atos ou fatos ocorridos anteriormente à liquidação da Oferta.

Nesse contexto, inclui-se a potencial contingência em face da SPE CD1 e do Fundo em virtude dos fatos narrados na notificação extrajudicial datada de 11 de fevereiro de 2021 a respeito de divergências com relação ao pagamento de comissão de corretagem no tocante à operação de compra e venda de determinados galpões do Empreendimento CD1, realizada em 21 de dezembro de 2018, antes da integralização da SPE CD1 ao patrimônio do Fundo.

Não há garantias de que o Fundo não venha a ser demandado em ação judicial proposta pelo notificante, ou de que o Fundo esteja isento de qualquer constrição judicial, por meio de bloqueio ou penhora *online*. Adicionalmente, as entidades afiliadas aos Ofertantes podem inadimplir a obrigação de se responsabilizar e manter o Fundo indene com relação a qualquer perda decorrente dessa ou de qualquer outra contingência relacionada aos imóveis integralizados para composição do Portfolio Inicial do Fundo. A materialização de qualquer das situações acima poderá representar na indisponibilidade ou mesmo perda de recursos, o que poderá, por consequência, afetar a rentabilidade das Cotas, e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, bem como, atualmente existem ônus sobre o Empreendimento BLP e o Empreendimento CD1, conforme descritos na seção *XI.1. Dívidas SPE*, na página 78 deste Prospecto. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo até que sejam efetivamente cancelados. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Nesse contexto, eventual constrição judicial para a execução patrimonial do ônus pode resultar em penhora dos ativos onerados e impactar a rentabilidade Fundo.

Além disso, o Empreendimento BLP e o Empreendimento CD1 encontram-se hipotecados em garantia das respectivas Dívidas SPE, as quais serão quitadas com os recursos oriundos da Oferta Primária. A liberação da hipoteca depende da emissão de termo de quitação dado pelo credor, bem como da aceitação do Oficial de Registro de Imóveis competente, que poderá apresentar exigências antes da averbação da referida quitação na matrícula dos imóveis. Caso não ocorra a liberação da hipoteca que recai sobre as referidas unidades, o patrimônio e os resultados do Fundo podem vir a ser impactado negativamente. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade, o valor de negociação das Cotas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo

Eventual venda dos Ativos Imobiliários pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo (i.e. sem ganho), o que pode gerar prejuízo aos Cotistas

Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Eventual atraso na liquidação ou celebração de contratos em condições desfavoráveis poderá impactar a rentabilidade da carteira do Fundo e, por consequência, a rentabilidade esperada pelos Investidores.

Riscos ambientais

Os imóveis do Portfolio Inicial e o Ativo Alvo ou outros imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências diretas e/ou indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade, o valor de negociação das Cotas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazendo com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e à Administradora. As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis. Adicionalmente, existe a

possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Riscos relacionados à regularidade dos imóveis

A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, consequentemente, poderá atrapalhar e/ou inviabilizar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.
Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo, mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Importante observar que os imóveis que compõem os Ativos Imobiliários do Fundo dependem de diversos cadastros perante órgãos estaduais e municipais, e, por conseguinte, obtenção e regular manutenção de licenças e alvarás dos órgãos competentes, como, por exemplo, Prefeitura local e Corpo de Bombeiros estadual, para a devida instalação, operação e funcionamento das sociedades que ocupam os imóveis.

No tocante às licenças de responsabilidade da Prefeitura local, destacam-se o Habite-se a Licença de Instalação e Funcionamento. O Habite-se atesta que as edificações realizadas nos imóveis foram concluídas de acordo com os projetos aprovados perante as autoridades competentes e em conformidade com a legislação municipal, não possuindo prazo de validade. A Licença de Funcionamento, por seu turno, é o documento hábil para autorizar o desenvolvimento de atividades empresariais nos imóveis. Desse modo, as ocupações exercidas nos imóveis e os desenvolvimentos de atividades empresariais sem as mencionadas licenças imobiliárias implica no risco de aplicação de multas, com possibilidade de interdição, que pode ser determinada pelo período necessário à obtenção das licenças, ou, em caso de impossibilidade, pode haver a lacração definitiva dos estabelecimentos.

Com relação ao documento de responsabilidade do Corpo de Bombeiros, ressalta-se que a inexistência de Auto de Vistoria pode ensejar na autuação pelo referido órgão, com a aplicação das penalidades gradativas e/ou cumulativas, que podem ser desde notificações, multas e até, em casos mais extremos, interdição do estabelecimento.

Nesse sentido, o Fundo não pode assegurar que atualmente possui, para todos os imóveis, seja em seu nome ou em nome de sociedades locatárias, licenças e/ou alvarás válidos e com indicação correta das áreas de superfícies e/ou construídas dos imóveis, sendo certo que reconhece que a ausência de regularização poderá gerar óbices às ocupações de terceiros atualmente exercidas e, por conseguinte, eventuais prejuízos financeiros advindos por multas dos órgãos competentes, que podem ser direcionadas tanto ao Fundo, na qualidade de proprietário, e/ou aos ocupantes. Na hipótese de sanções aplicadas às sociedades locatárias, ressalta-se que as atividades empresariais desenvolvidas nos imóveis poderão ser paralisadas durante todo o tempo necessário para a regularização perante os órgãos competentes ou, em casos mais extremos, de maneira definitiva, o que comprometerá drasticamente o recebimento de valores locatícios pelo Fundo.

Importante considerar, ainda, que o cenário de pandemia do Covid-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos inerentes à obtenção, retificação e/ou renovação das licenças imobiliárias em questão.

Por fim, frisa-se que a estratégia comercial do Fundo pode ser afetada negativamente em caso de aplicação de multas pelos órgãos competentes e interdição dos estabelecimentos em decorrência da não obtenção, não retificação e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do Fundo.

Em vista de todos os eventos e fatos narrados acima, caso o Fundo não consiga obter as licenças mencionadas, pode se ver impedido de operar o imóvel de forma regular e, consequentemente, as atividades a serem desempenhadas nos imóveis serão afetadas, impactando a rentabilidade dos Cotistas.

b) RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO E À OFERTA

Risco relativo à destituição do Consultor Imobiliário

Conforme previsto no Regulamento, os Cotistas, em sede de Assembleia Geral, poderão deliberar pela destituição do Consultor Imobiliário de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento.

A substituição do Consultor Imobiliário pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provém em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Consultor Imobiliário, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários. Assim, a eventual substituição do Consultor Imobiliário poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Adicionalmente, conforme previsto no Regulamento e explicitado no item *XI. Renúncia e/ou Destituição da Administradora, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário* à página 47 deste Prospecto, em caso de destituição do Consultor Imobiliário sem justa causa, o Consultor Imobiliário fará jus à Remuneração por Descontinuidade, a qual deverá ser equivalente a 18 (dezoito) vezes a última prestação mensal devida ao Consultor Imobiliário a título de parte da Taxa de Administração antes de sua destituição, sendo que referida remuneração deverá ser paga por 18 (dezoito) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição do Consultor Imobiliário. O pagamento da Remuneração de Descontinuidade poderá afetar diretamente a remuneração do novo gestor/consultor imobiliário do Fundo pelo período de 18 (dezoito) meses, sendo que, desta forma, a manutenção do novo gestor/consultor imobiliário no período de pagamento da Remuneração por Descontinuidade poderá gerar conflitos entre Cotistas e o novo gestor/consultor imobiliário no que tange à gestão do Fundo. Eventual risco de governança e conflito político entre Fundo e gestores poderá impactar a capacidade de geração de resultado pelo Fundo, impactando a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Pagamento pelo Fundo da Remuneração por Descontinuidade do Consultor Imobiliário e Gestor

Nos termos do Regulamento do Fundo, caso haja destituição da Barzel, sem que seja configurada justa causa, considerando-se para tal: (i) conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação de ato ou situação de comprovada fraude, dolo, culpa grave e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, do Contrato de Consultoria e Gestão, e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) o descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários, após a obtenção do Registro de Gestor, estabelecido por decisão administrativa final do colegiado da CVM fundamentada em atos ou situações decorrentes das hipóteses descritas no inciso "i" deste item, a

Barzel fará jus à Remuneração por Descontinuidade (conforme definido no item 7.1.4 do Regulamento do Fundo), a qual deverá ser equivalente ao montante de 18 (dezoito) vezes a última prestação mensal devida à Barzel a título de parte da Taxa de Administração antes de sua destituição, sendo que referida remuneração deverá ser paga por 18 (dezoito) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição da Barzel.
A Remuneração por Descontinuidade será: (i) abatida da taxa de gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor indicado em substituição à Barzel ("Nova Taxa de Gestão"); e/ou: (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração por Descontinuidade, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, referida remuneração será abatida da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Barzel, caso esta não houvesse sido destituída, considerando a destinação integral da Nova Taxa de Gestão para o pagamento da Remuneração por Descontinuidade, sendo certo que a Remuneração por Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela redução da Nova Taxa de Gestão, a qual poderá ser destinada em sua totalidade, pelo período necessário, para o pagamento integral da Remuneração por Descontinuidade; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

O eventual pagamento da referida remuneração poderá dificultar a contratação de um novo gestor, haja vista que a Remuneração por Descontinuidade será abatida da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor, e consequentemente na redução da remuneração do novo gestor, bem como, caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração por Descontinuidade, o eventual pagamento de referida remuneração por meio da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Barzel poderá ensejar a diminuição das disponibilidades do Fundo, podendo implicar a liquidação de ativos de sua carteira para fazer frente ao valor devido, bem como a redução da rentabilidade das Cotas do Fundo.

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, com ou sem utilização do Capital Autorizado, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco relativo à concentração e pulverização

O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro por meio de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de cotas ou mesmo a totalidade das novas cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de concentração da carteira do Fundo e não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da administração do Fundo

O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente a um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O

Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de um único ou poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários. A exposição dos cotistas aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas em montante que exceda a Reserva de Contingência, conforme prevista no item 11.2 do Regulamento, ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis. A imposição de novas obrigações e passivos aos ativos da carteira do Fundo pode impactar a rentabilidade esperada aos investimentos da carteira, diminuindo a rentabilidade das Cotas do Fundo e dos Cotistas.

Custos de manutenção do Fundo

Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo com pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance, também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do cotista.

Riscos tributários

O risco tributário consiste na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, incluindo aquela proposta no Projeto de Lei nº 1.952de 2 de abril de 2019.

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas.

Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo., e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Por fim, é possível que as autoridades fiscais desafiem o reconhecimento contábil de algumas receitas do Fundo no sentido da apuração efetiva de lucros a serem distribuídos. Caso haja qualquer decisão administrativa e/ou judicial contrária ao reconhecimento contábil dos lucros do Fundo poderá afetar a capacidade de distribuição de dividendos e, por consequência, a rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

Risco de descontinuidade

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, o que poderá impactar a rentabilidade inicialmente projetada pelos Investidores, sendo certo que não será devida pelo Fundo, pela Administradora, e/ou pelo Consultor Imobiliário nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Caso tal risco ocorra, a rentabilidade dos Cotistas poderá ser afetada de forma negativa.

Depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção. A realização de novos aportes em relação aos ativos da carteira poderá impactar a rentabilidade inicialmente esperada para os ativos da carteira, impactando negativamente o investimento feito pelos Investidores.

Risco de imagem

A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar os ativos pertencentes ao Fundo podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis e o valor das Cotas do Fundo.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco da morosidade da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos de sua carteira e, consequentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor de negociação das Cotas.

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, Pessoas Vinculadas poderão adquirir Cotas do Fundo no âmbito da Oferta. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, o Consultor Imobiliário e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de permanência dos Ofertantes no Fundo (Acordo de *Lock-Up*)

Conforme acordado entre Fundo, Coordenadores da Oferta, Barzel e Ofertantes, os Ofertantes permanecerão como Cotistas do Fundo após o encerramento da Oferta, e se comprometeram, por um período de 05 (cinco) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Encerramento, a não negociar mais de 5% (cinco por cento) de sua participação remanescente no Fundo por um preço 3% (três por cento) inferior ao Valor da Cota.

A manutenção da posição relevante pelos Ofertantes poderá fragilizar a posição dos Investidores que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta, uma vez que os Ofertantes poderão manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá afetar a liquidez das Cotas no mercado secundário. A Administradora, o Consultor Imobiliário e as Instituições Participantes da Oferta não terão como garantir que os

Ofertantes não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que pode reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Risco de não permanência dos Ofertantes no Fundo

Os Ofertantes poderão vir a alienar suas Cotas nos mercados organizados ou por meio de ofertas complementares ou leilões especiais. Essa oferta de Cotas poderá influenciar o preço de negociação das Cotas no mercado organizado. Além disso, os Ofertantes poderão vir a alienar suas Cotas pelas mesmas modalidades disponíveis para negociação de Cotas, o que mais uma vez poderá influenciar o preço de negociação das Cotas no mercado organizado e na liquidez para a negociação das Cotas pelos Cotistas no mercado secundário.

Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos / Riscos relacionados à distribuição parcial

Observadas as disposições do presente Prospecto, será admitida a Distribuição Parcial da Oferta Secundária, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, sendo certo que será admitida apenas a Distribuição Parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária. Desta forma, a manutenção da Oferta foi condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o Volume Mínimo da Oferta, existindo, nesta hipótese, a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam adquiridas todas as Cotas Ofertadas, fazendo com que parcela relevante das Cotas do Fundo permaneçam sob a titularidade dos Ofertantes, que poderão influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores poderá afetar a rentabilidade das cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

Tendo em vista que a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita e integralizada pelos Investidores, não havendo a colocação de todas as Novas Cotas, a Oferta Secundária não ocorrerá e a Oferta, como um todo, será cancelada, frustrando a decisão de investimento e as projeções iniciais de rentabilidade esperada pelos Investidores quanto ao potencial investimento em Cotas do Fundo.

Risco de alteração do Regulamento do Fundo

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão de tal quórum não ter sido atingido. Riscos de governança podem impactar a gestão dos ativos da carteira do Fundo pela Administradora e pela Barzel, impactando negativamente a capacidade de geração de resultado pelo Fundo e, por consequência, a rentabilidade das Cotas do Fundo e dos Cotistas.

O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios

O Fundo não pode garantir que seus objetivos e estratégias serão integralmente alcançados e

realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos imóveis com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições favoráveis quanto as previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda.

O Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos, caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos imóveis, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias

O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias nos segmentos de atuação do Fundo. O Fundo pode precisar obter recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades, caso a rentabilidade dos ativos da carteira do Fundo não seja suficiente para financiar as atividades futuras do Fundo. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que estes serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar na disponibilidade desses recursos:

a) grau de interesse de investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
b) capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
c) atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
d) *research reports* sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
e) demonstrações financeiras do Fundo e de seus inquilinos.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIIs, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das cotas do Fundo (OPAC)

Em caso de desvalorização do valor de mercado das cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das cotas do Fundo (OPAC), visando a aquisição de parte ou da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (denominação anterior da B3). Nesta hipótese, caso aprovada pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado Investidor poderá adquirir parcela relevante das cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores em decorrência de

uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

c) OUTROS RISCOS

Risco de potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo, dependem de aprovação prévia, específica e informada, em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Os Cotistas não devem votar quando possuem conflito de interesses na matéria em votação.

Nos termos da Instrução CVM 472, do Ofício-Circular nº 05/2013 - CVM/SIN e do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SER, são consideradas hipóteses de conflito de interesses entre o Fundo e/ou a Administradora e/ou o Consultor Imobiliário, sem prejuízo de qualquer outra situação que possa a vir a causar conflito de interesses entre as pessoas supramencionadas, as seguintes: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora e/ou do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do fundo tendo como contraparte a Administradora e/ou o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora e/ou do Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas à Administradora para prestação dos serviços referidos no art. 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único da Instrução CVM 472

A Assembleia Geral pode vir a aprovar operações que caracterizem conflito de interesses. No mesmo sentido, a Assembleia Geral também poderá não aprovar operações com conflito de interesses que o Consultor Imobiliário entender como essenciais às operações do Fundo, disso podendo resultar a perda de oportunidades de negócios relevantes para o Fundo e para a manutenção da sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação

prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo. Nessa hipótese, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.
Além disso, conforme disposto no item 28 do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, as ofertas públicas de fundos de investimento imobiliário, como o Fundo, cujos recursos sejam destinados à aquisição de ativos pertencentes aos prestadores de serviço do Fundo, incluindo o Consultor Imobiliário e Pessoas Ligadas, são situações consideradas como de potencial conflito de interesses entre o fundo e seus prestadores de serviço, sendo que a potencial aquisição só poderá ser realizada mediante aprovação prévia, específica e informada aos cotistas em sede de assembleia geral, seguindo os quóruns aplicáveis segundo a regulamentação da CVM.

Nesse contexto se inclui a Assembleia de Conflito de Interesses, na qual os potenciais investidores da Oferta poderão aprovar, reprovar ou se abster de votar quanto à aquisição do Ativo Alvo da Oferta. Os investidores que desejarem manifestar seu voto poderão outorgar a Procuração de Conflito de Interesses. Sem prejuízo de eventual aprovação da aquisição do Ativo Alvo no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, não há garantias que eventuais situações de potencial conflito entre Fundo e Consultor Imobiliário durante a gestão do ativo não impactarão a rentabilidade das Cotas.

Mesmo com as aprovações necessárias, não é possível garantir que as situações de potencial conflito de interesse entre Fundo e prestadores de serviço não impactem negativamente a negociação e conclusão das transações sob análise, nem há garantias de que tais transações serão celebradas nas condições mais favoráveis ao Fundo, fatores estes que poderão impactar negativamente a rentabilidade da carteira e o investimento em Cotas do Fundo.

Por fim, vale ressaltar que a Barzel também atua como Consultor Imobiliário (e Gestor, após a obtenção do Registro de Gestor) do "Tantou Fundo de Investimento Imobiliário", inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.420.742/0001-13, resultante da cisão parcial do Fundo anteriormente à aprovação final dos termos e condições da Segunda Emissão e realização da Oferta. A Barzel poderá propor, no futuro, a aquisição pelo Fundo dos ativos que foram objeto da cisão parcial caso estejam alinhados à Política de Investimento, além do Ativo Alvo da Segunda Emissão, sendo que tal matéria também deverá ser submetida à aprovação dos Cotistas nos termos da regulamentação aplicável, considerando que a Barzel é, também, Consultor Imobiliário (e Gestor, após a obtenção do Registro de Gestor) do "Tantou Fundo de Investimento Imobiliário". Os cotistas do Fundo que também forem cotistas daquele fundo não poderão votar na Assembleia Geral, em virtude das limitações previstas na Instrução CVM 472, o que poderá incluir Pessoas Vinculadas e/ou a totalidade ou parcela dos Ofertantes, conforme explicitado acima. Caberá, portanto, aos demais cotistas do Fundo deliberar sobre a aquisição ou não desses imóveis e empreendimentos, submetendo-se a decisão aos riscos já apontados acima.

Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses

Os recursos captados na Oferta Primária serão destinados, parcialmente, à aquisição do Ativo Alvo da Oferta, sujeito, à aprovação dos cotistas no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses em razão da caracterização de potencial conflito de interesses com o Consultor Imobiliário. Caso a aquisição não seja aprovada na Assembleia de Conflito de Interesses, a transação não será realizada e os recursos integralizados pelos investidores no âmbito da Oferta deverão ser devolvidos aos investidores. Os valores já depositados serão devolvidos aos referidos investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos, se houver, auferidos no período pelas aplicações realizadas, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização até a data da efetiva devolução, e, em qualquer hipótese, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos custos da oferta, taxa e/ou a tributos (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada).

Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso não haja a aprovação, não é possível garantir que a Administradora e a Barzel conseguirão selecionar outros Ativos Imobiliários com similar expectativa de rentabilidade, o que poderá impactar negativamente o investimento em Cotas do Fundo realizado pelos Investidores.

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, o Consultor Imobiliário e os Coordenadores da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do Estudo de Viabilidade, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do Estudo de Viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiam estejam incorretas. As projeções poderão variar conforme o tempo, sem que os Cotistas tenham ciência de tal oscilação, o que poderá afetar a capacidade de os Investidores avaliarem de forma adequada a manutenção de seu investimento em Cotas do Fundo ou avaliar as melhores janelas de oportunidade para a venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Conforme disposto neste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento, a obtenção da autorização da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses, o que poderá prejudicar a liquidez do investimento.

Risco relacionado à ausência de AVCB do Empreendimento CD1

Não há Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) válido em relação ao Empreendimento CD1.

No âmbito da aquisição do Empreendimento CD1, a locatária ficou exclusivamente responsável pela realização de obras no Empreendimento CD1 para sua adequação ao projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo e consequente emissão de AVCB válido. Tendo em vista que o prazo para tal obrigação não foi cumprido, em 08/12/2020 a proprietária do Empreendimento CD01 e a locatária assinaram um Instrumento de Transação, pelo qual: (i) foi reiterada a obrigação da locatária, sob pena de multa por descumprimento; e (ii) foi estabelecido novo prazo para o cumprimento da referida obrigação, qual seja, 25/01/2022.

O exercício das atividades sem as respectivas licenças e/ou os AVCBs competentes, pode implicar, em caso de fiscalização pelo Poder Público, em autuação do estabelecimento e a aplicação de penalidades em valores definidos nas legislações do Município de Osasco e do Estado de São Paulo e, em um pior cenário, o fechamento administrativo, temporário ou permanente, do estabelecimento até a regularização da situação, hipótese em que a locatária ficará impedida de operar no Empreendimento CD1 até a regularização da situação. Ademais, em caso de acidente, dano ou eventual sinistro que ocorra no imóvel, a ausência ou existência de irregularidades materiais nessas licenças poderá gerar responsabilidades civis e criminais.

Ainda, caso ocorra eventual sinistro no Empreendimento CD1 e a seguradora contratada se recuse a realizar a respectiva cobertura sob alegação de que o imóvel estava operando de forma irregular (e.g., sem AVCB válido), o contrato de locação vigente prevê que a locatária seria responsável por arcar com os custos da reconstrução do Empreendimento CD1.

Nesses casos, portanto, o Fundo pode se ver compelido a arcar com custos adicionais em virtude da inexistência do AVCB, custos estes não previstos no Estudo de Viabilidade e, portanto, podendo impactar a rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

Risco de prejuízo financeiro em razão de processos judiciais em face da proprietária do Empreendimento BLP

Há três apontamentos judiciais, de natureza civil e trabalhista, tramitando em face da SPE BLP. Conforme cálculos apresentados pela SPE BLP, o total da previsão de perda com tais processos é de R$ 1.757.793,56 (um milhão, setecentos e cinquenta e sete mil, setecentos e noventa e três reais e cinquenta e seis centavos).

Se concretizada a previsão de perda, a SPE BLP terá prejuízo financeiro considerável e tal prejuízo deverá ser endereçado no âmbito dos documentos da Reestruturação Societária das SPE. A materialização de tal prejuízo financeiro pode representar queda na rentabilidade do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relacionado ao Empreendimento São Luiz

Corre em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP o processo nº 1053653-90.2020.8.26.0100 em face da SPE Edifício São Luiz, atual proprietária do Empreendimento São Luiz. No âmbito do referido processo, uma das locatárias do Empreendimento São Luiz (i.e., a Verisure Brasil Monitoramento de Alarmes S.A.), ingressou com pedido pleiteando: (a) a devolução antecipada da unidade nº '14' do Empreendimento São Luiz sem o pagamento da multa contratual que seria devida por rescisão antecipada e a (b) redução de 50% (cinquenta por cento) do valor de aluguel pelo período de 12 (doze) meses contados a partir de abril de 2020, alegadamente em razão dos prejuízos causados pela pandemia do COVID-19.

A Verisure Brasil Monitoramento de Alarmes S.A. obteve decisão favorável em acórdão no âmbito de agravo de instrumento, por meio da qual foi concedida a redução do aluguel em 50% (cinquenta por cento) pelo período de somente 4 (quatro) meses. Por outro lado, a sentença do processo principal foi julgada totalmente improcedente, de modo que se aguarda o julgamento da apelação interposta pela Verisure Brasil Monitoramento de Alarmes S.A (que foi recebida com efeito suspensivo). Segundo relatório do escritório de advocacia responsável pela condução da defesa processual, a probabilidade de perda da SPE Edifício São Luiz é considerada "possível" e o valor da perda é estimado em R$ 2.459.802,16 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, oitocentos e dois reais e dezesseis centavos). Em caso de perda na ação, o Fundo pode se ver compelido a arcar com o valor da perda, bem como com os custos de sucumbência, o que pode prejudicar a rentabilidade das Cotas e, portanto, afetar a rentabilidade esperada pelo Investidor.

Risco relacionado a imóvel cedido a título de comodato à Prefeitura de Guarulhos

Nas proximidades do Empreendimento BLP, há imóvel de propriedade da SPE BLP consistente em uma lagoa e uma Área de Preservação Permanente (APP), objeto da matrícula 152.379, do 2º RGI de Guarulhos/SP. Tal imóvel se encontra atualmente cedido sob título de comodato à Prefeitura de Guarulhos, conforme instrumento datado de 21/03/2012 e com prazo de vigência até 21/03/2066. Caso ocorra algum tipo de violação à APP, ainda que por terceiros, a SPE BLP pode vir a ser responsabilizada, na qualidade de proprietária do imóvel.

O tratamento do comodato à Prefeitura de Guarulhos e possível doação do imóvel à Prefeitura de Guarulhos para será endereçado no âmbito dos documentos da Reestruturação Societária das SPE. Não obstante, se a doação for concretizada, referido imóvel deixará de fazer parte do Portfolio Inicial do Fundo. Enquanto não houver a doação, qualquer evento não previsível (como, por exemplo, danos ambientais, acidentes), podem ser arcados pelo Fundo na qualidade de proprietário do imóvel e afetar a rentabilidade do Fundo e, por conseguinte, dos Cotistas.

Demais riscos

O Fundo também está sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

6. BREVE DESCRIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BREVE DESCRIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

I. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

a. Administradora, Custodiante e Escriturador

A Administradora do Fundo é a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

Coma Administradora fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo da Administradora mantém uma carteira aproximada de R$ 86,8 bilhões distribuídos, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e os chamados fundos 555.

O grupo da Administradora possui uma carteira de aproximadamente R$ 58,9 bilhões em fundos de investimento em participação, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração da BRL Trust é o Sr. Danilo Barbieri.

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., se encontra devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório n. 13.224, de 21 de agosto de 2013.

b. Consultor Imobiliário

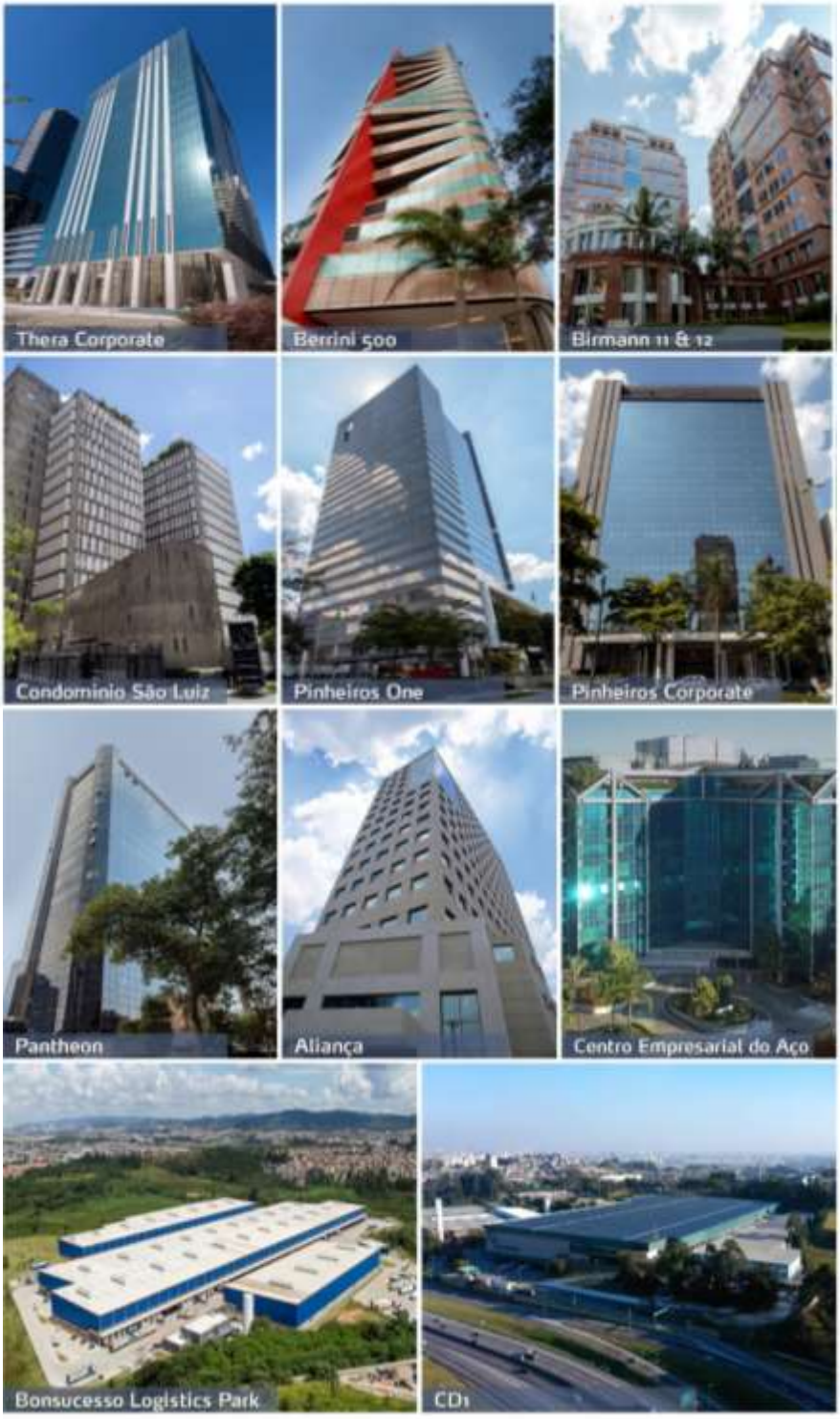
A Administradora contratou a empresa Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda., sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.747.959/0001-65.

Perfil da Barzel

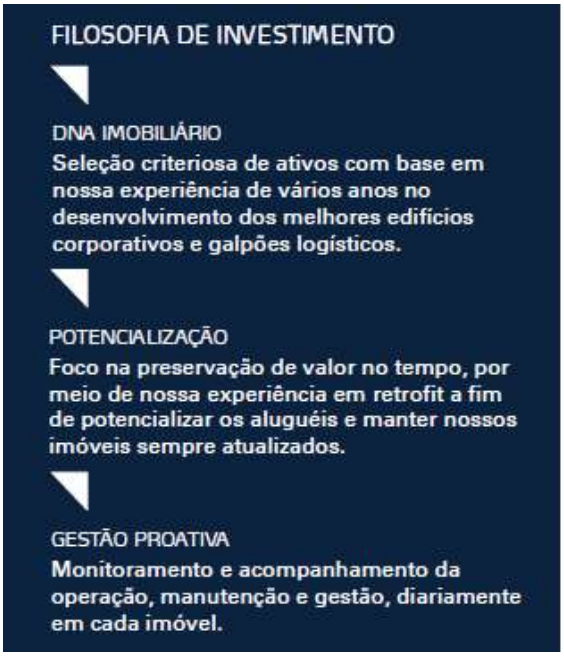
A Barzel Properties é uma empresa de gestão e desenvolvimento imobiliário fundada em março de 2015 com o objetivo de realizar investimentos de longo prazo em imóveis corporativos e logísticos de alto padrão em regiões centralizadas. Em dezembro de 2020, detinha aproximadamente R$ 2,7 bilhões sob gestão considerando todos os ativos localizados na Região Metropolitana de São Paulo. São sócios direta e/ou indiretamente da empresa Nessim Daniel Sarfati, que fez parte do grupo Cyrela Brazil Realty – CCP por aproximadamente 30 anos, e um dos maiores fundos institucionais com atuação global.

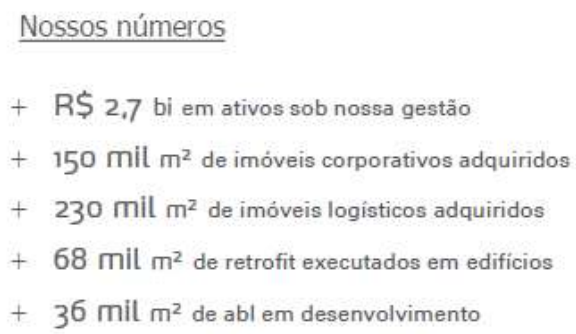
A empresa atua em todas as etapas do processo de investimento imobiliário possuindo equipe com expertise em identificação e aquisição de imóveis e terrenos; retrofit de imóveis com potencial de valorização, desenvolvimento e construção de novos projetos imobiliários de alto padrão; gestão de locação e relacionamento com inquilinos; e operação predial e administração de suas propriedades. Até a presente data, a Barzel Properties realizou a aquisição de mais de 150.000,00 m² de imóveis

corporativos e mais de 250.000,00 m² de imóveis logísticos e realizou retrofit em mais de 68.000,00 m². Abaixo, segue o portfólio de imóveis sob gestão atual pela empresa.



Dentro de sua filosofia de investimento, a Barzel Properties prioriza suas decisões de negócio analisando os atributos de qualidade e segurança de um ativo primeiramente sob a perspectiva imobiliária, identificando potencialidades através da execução de obras de reforma ou de melhorias na gestão da propriedade. Além disso, a escolha por ativos localizados próximos à sua sede tem por objetivo permitir o melhor acompanhamento e administração da operação, manutenção e gestão dos empreendimentos. A empresa acredita que estes três fatores, principalmente a boa gestão operacional e conservação dos edifícios com constantes manutenções e reparos preventivos, permitem uma maior satisfação por parte de seus inquilinos, tornam o empreendimento mais atrativo no mercado e proporcionam uma maior resiliência dos resultados ao longo do tempo.





Perfil da Equipe

A Barzel Properties conta com uma equipe de profissionais formada por colaboradores, diretores e consultores com ampla experiência em aquisição, desenvolvimento, locação e gestão imobiliária.

A empresa estruturou uma equipe de engenheiros com enfoque técnico para acompanhamento próximo e frequente das atividades operacionais e administrativas de cada edifício atuando de maneira preventiva para permitir que o empreendimento tenha resultados sustentáveis no decorrer do tempo. Em atuação conjunta ao time técnico, a empresa conta também com efetivo responsável pela hospitalidade dos edifícios de modo a proporcionar uma gama de serviços e boas experiências aos seus locatários sempre em busca da excelência no atendimento.

Segue abaixo breve descrição dos principais executivos da Barzel Properties:

Nessim Sarfati
Sócio fundador da Barzel Properties. Foi diretor do Grupo Cyrela-CPP, onde esteve à frente de importantes projetos corporativos, logísticos e industriais. Foi responsável pela implantação da joint venture com a Prologis. Possui mais de 30 anos de experiência no segmento de Real Estate, trazendo em seu currículo mais de 250.000 m² em aquisição e desenvolvimento de importantes edifícios corporativos Triple A nos eixos Faria Lima, Juscelino Kubitschek e av. Paulista e aproximadamente 1.000.000 m² em aquisição e desenvolvimento de empreendimentos logísticos de alto padrão, conforme imagens abaixo. Nessim é formado em engenharia civil e possui MBA pela Fundação Getúlio Vargas.



Cassiano Jardim
Diretor de Risco e Compliance da Barzel Properties desde 2015, onde foi responsável pelo relacionamento com investidor, viabilidade e estruturação de aquisições. Possui mais de 12 (doze) anos de experiência no setor imobiliário e mercado de capitais, com ampla experiência na estruturação de produtos financeiros complexos e avaliação de investimentos. Com passagens pelo Banco Itaú BB (análise de crédito, tesouraria, comercial) e Banco Fator (finanças estruturadas), trabalhou como associado da RB Capital, onde estruturou mais de R$ 3 bilhões em títulos lastreados em hipotecas, fundos de investimento imobiliário e títulos privados. Cassiano é formado em administração de empresas pelo Insper om extensão pela Universidade de Illinois (Urbana-Champaign), com pós-graduação em Finanças pelo Insper.

Karen Moreira
Diretora de Engenharia da Barzel Properties desde 2015, sendo responsável pelos projetos de logística, desenvolvimento e aquisição de terrenos. Possui mais de 12 (doze) anos de experiência no segmento de Real Estate e construção civil. Foi arquiteta sênior da MVEP (Marcos Vieira Escritório de Projetos), estando à frente de estudos de implantação e análise de aquisição de terrenos. Também trabalhou Carbone Construtora como gerente sênior, onde era responsável por aprovações, coordenação de projetos e gerenciamento de construção de projetos industriais. Karen é formada em arquitetura pelo Centro Universitário Belas Artes e possui MBA em Gestão Econômica e Estratégica de Projetos pela Fundação Getúlio Vargas.

Luís Ferreira
Diretor Administrativo e Financeiro da Barzel Properties desde 2015, onde é responsável pelas áreas contábil, tesouraria e societário. Possui mais de 22 (vinte e dois) anos de experiência nos segmentos de Real Estate e Construção Civil Trabalhou durante muitos anos na São José Construções, liderando equipes financeiras (tesouraria, mesa de operações, finanças corporativas, emissão de dívidas, IPO, entre outras). Luís é formado em Administração e possui pós graduação com especialização em Análise Financeira ambos pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas.

Bruno Turaça
Diretor de Gestão de Propriedades da Barzel Properties desde 2017, sendo responsável pela gestão de propriedades, contratos, relacionamento com clientes e hospitalidade. Trabalhou durante 6 anos na gestora de ativos imobiliários VBI Real Estate. Ao longo de seus mais de 9 (nove) anos de experiência no setor imobiliário, coordenou o desenvolvimento de 18 empreendimentos corporativos e logísticos, num total de aproximadamente 800.000 m² de ABL, tendo como foco gerenciamento de portfólio, prospecção de oportunidades de locação e relacionamento com inquilinos. Bruno é formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP e possui pós graduação em Gestão de Negócios e Projetos pelo Insper.

Beno Sarfati
Diretor de Tecnologia da Informação e Controle da Barzel Properties desde 2020, entrou na empresa em 2018, onde é responsável pela modernização dos processos internos, automatização dos controles e implementação de melhorias nos sistemas de ERP e Business Inteligence (BI). Possui mais de 4 (quatro) anos de experiência no mercado de capitais e no setor imobiliário, com foco em tecnologia e data science. Com passagens pelo Banco Safra (risco e crédito) e pela XP Investimentos (mesa de renda variável), Beno é formado em administração de empresas pela EAESP-FGV.

c. Itaú BBA S.A.

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R$ 981 bilhões e uma carteira de crédito no Brasil de R$ 256 bilhões, em dezembro de 2020. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é responsável por prover serviços financeiros para grandes empresas. O Itaú BBA possui sucursais no Rio de Janeiro, Campinas, Porto Alegre, Belo Horizonte, Curitiba, Salvador, Montevidéu, Buenos Aires, Santiago, Bogotá,, além de escritórios de representação em Assunção, Lima, Nova Iorque, Miami, Frankfurt, Paris, Madri, Londres, Lisboa, Bahamas, Cayman e Suiça1

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos2, o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar nos anos de 2004 a 2014, a segunda colocação em 2015 e em 2016 e o primeiro lugar em 2017, 2018, 2019 e 2020, com participação de mercado entre aproximadamente 19% e 55%. Adicionalmente, o Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney3. Em 2019, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor agente de M&A da América Latina pela Global Finance4. Em 2018 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance5. Em 2017 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento da LATAM pela Global Finance6. Em 2016 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento da América

1 Fonte: Itaú Unibanco, disponível em https://www.itau.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=fYUzm48PqhtwN89kJUkMVg==

2 Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm

3 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

4 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

5 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

6 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

Latina pela Global Finance7. Em 2015, o Itaú BBA foi escolhido como o banco mais inovador da América Latina pela The Banker, além de também ter sido eleito como o melhor banco de investimento do Brasil pela Euromoney e da América Latina pela Global Finance8. Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker9. Em 2014 o Itaú BBA foi também eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance10, e melhor banco de investimento da América Latina pela Latin Finance11. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance12.

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures da Rumo (R$ 1,0 bilhão), CCR (R$ 960 milhões), CTEEP (R$ 1,8 bilhões), Unidas (R$ 1,5 bilhões), Itaúsa (R$ 1,3 bilhão), Azul (R$ 1.7 bilhões) Energisa (R$ 751 milhões), LASA (R$ 3,1 bilhões), BRK Ambiental (R$ 1,100 milhões), Eneva (R$ 948 milhões), Cosan (R$ 1,740 milhões), Light (R$ 500 milhões), Localiza (R$ 1 bilhão), ViaRondon (R$700 milhões), Dasa (R$ 500 milhões), Light (R$ 700 milhões), Raízen (R$ 900 milhões), Copel (R$ 850 milhões), Arteris (R$ 1,7 bilhão), Atacadão (R$ 1 bilhão), Rumo (R$ 1,1 bilhão), Enel (R$ 800 milhões), Vix (R$ 400 milhões), Comgas (R$ 2 bilhões), Usiminas (R$ 2 bilhões), Suzano (R$ 750 milhões), Petrobras (R$ 3 bilhões), Eleva (R$ 100 milhões), Quod (R$250 milhões), Engie (R$1,6 bilhões e R$2,5 bilhões), AB Colinas (R$515 milhões) e Neoenergia (R$1,3 bilhões), entre outras13.

Em operações de notas promissórias recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações de Ambev (R$ 850 milhões), Patria (R$ 1 bilhão), Rede D'Or (R$ 800 milhões), Enel (R$ 3 bilhões), Magazine Luiza (R$ 800 milhões), Cemig (R$ 1,7 bilhões e R$ 1,4 bilhões), MRV (R$ 137 milhões), EDP (R$ 300 milhões e R$ 130 milhões), Lojas Americanas (R$ 190 milhões), Atacadão (R$ 750 milhões), Prime (R$ 260 milhões), Elektro (R$ 350 milhões), Arteris (R$ 650 milhões), Localiza (R$ 650 milhões), Prime (R$ 300 milhões), Coelce (R$ 400 milhões), Atacadão (R$2 bilhões), Duratex (R$ 500 milhões), Energisa (R$ 280 milhões, R$ 250 milhões e R$ 150 milhões), Equatorial (R$ 310 milhões), Light (R$ 400 milhões), CER (R$ 100 milhões), Prime (R$ 340 milhões), Energisa (R$ 300 milhões), Rede D'or (R$1,1 bilhão e R$ 800 milhões), SmartFit (R$ 200 milhões), Equatorial (R$ 310 milhões), Light (R$ 400 milhões), Bradespar (R$2,4 bilhões), Movida (R$ 400 milhões), Prime (R$ 200 milhões), Estácio (R$ 600 milhões), Porto Seguro (R$ 100 milhões), Energisa (R$ 280 milhões e R$ 140 milhões), entre outras14.

---

[7] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/sobre-o-itau-bba/credenciais/premios-e-rankings

[8] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/sobre-o-itau-bba/credenciais/premios-e-rankings

[9] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/sobre-o-itau-bba/credenciais/premios-e-rankings

[10] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/sobre-o-itau-bba/credenciais/premios-e-rankings

[11] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/sobre-o-itau-bba/credenciais/premios-e-rankings

[12] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/sobre-o-itau-bba/credenciais/premios-e-rankings

[13] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

[14] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

Destacam-se ainda as operações de FIDC de Stone (R$ 340 milhões), Braskem (R$ 400 milhões), Blu (R$ 200 milhões), Eletrobras (R$ 3,7 bilhões), Pravaler (R$ 126 milhões e R$ 315 milhões), Sabemi, (R$ 254 milhões e R$ 431 milhões), Geru (R$ 240 milhões), Ideal Invest (R$ 200 milhões, R$ 150 milhões, R$ 100 milhões), RCI (R$456 milhões), Chemical (R$ 588 milhões), Renner (R$ 420 milhões), Banco Volkswagen (R$ 1 bilhão), Stone (R$1,6 bilhão, R$700 milhões e R$360 milhões), Light (R$1,4 bilhão), Sabemi (R$ 431 milhões, R$ 318 milhões e R$ 254 milhões), Listo (R$ 400 milhões), entre outros15.

Em operações de CRI, destaque para os de Northwest/Rede D'Or (R$ 551 milhões), Cyrella (R$601 milhões), São Carlos (R$150 milhões) Aliansce Shopping Centers (R$ 180 milhões), Multiplan (R$300 milhões), BR Malls (R$225 e R$403 milhões), Direcional Engenharia (R$ 101 milhões) e Ambev (R$ 68 milhões), Multiplan (R$ 300 milhões), Aliansce (R$ 180 milhões), Multiplan (R$ 300 milhões), Iguatemi (R$ 280 milhões), HSI (R$ 161 milhões), Rede D'or (R$ 300 milhões), Sumaúma (R$ 180 milhões), Localiza (R$ 370 milhões), Hemisfério Sul (R$ 161 milhões), Sumaúma (R$ 180 milhões), Setin (R$ 62 milhões), RaiaDrogasil (R$ 250 milhões), entre outros16.

No mercado de CRA destaques recentes incluem os CRA de SLC (R$ 400 milhões), Vamos (R$ 400 milhões), Raízen (R$ 239 milhões), Klabin (R$ 966 milhões) Zilor (R$ 600 milhões), BRF (R$ 1,5 bilhão), Fibria (R$1,25 bilhão, R$ 941 milhões), , Suzano (R$675 milhões), Klabin (R$ 1 bilhão, R$ 846 milhões e R$ 600 milhões), VLI Multimodal (R$260 milhões), São Martinho (R$ 506 milhões), Ultra (R$1 bilhão), Guarani (R$ 313 milhões), Camil (R$ 600 milhões e R$ 405 milhões), Solar (R$ 657 milhões), Minerva Foods (R$ 350 milhões), Ultra (R$ 970 milhões), Raízen (R$ 1 bilhão e R$ 900 milhões), Santa Helena (R$ 100 milhões), Brasil Agro (R$ 142 milhões), Petrobras Distribuidora (R$ 962 milhões), entre outros17.

No ranking da ANBIMA de renda variável, o banco figurou em primeiro lugar até dezembro de 201718. Em 2018, o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 4 ofertas públicas de ação, obtendo a 1ª posição no ranking da ANBIMA19. Em 2019 o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 31 ofertas públicas de ação, totalizando R$ 18,7 bilhões20. Em 2020 o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 36 ofertas públicas de ação, totalizando R$ 14,3 bilhões21.

---

[15] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

[16] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

[17] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

[18] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

[19] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

[20] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

[21] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, comercial papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA). O Itaú BBA participou e distribuiu de operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram mais de R$24,9 bilhões em 2017, R$28,9 bilhões em 2018[22]. Em 2019, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R$39,1 bilhões e sua participação de mercado somou pouco mais que 27% do volume distribuído, constando em 1º lugar com base no último ranking ANBIMA publicado em dezembro[23]. Em 2020, o Itaú BBA também foi classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição de operações em renda fixa e securitização, tendo distribuído aproximadamente R$ 10,4 bilhões, com participação de mercado somando pouco menos de 19% do volume distribuído[24].

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. A área detém acesso a investidores para assessorar clientes na viabilização de movimentos societários.

d. Safra

O Grupo J. Safra, reconhecido conglomerado bancário e de private banking, possui mais de 175 anos de tradição em serviços financeiros com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Em dezembro de 2020 o Grupo J. Safra possuía em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R$ 1,1 trilhão, informações que podem ser encontradas no sitío eletrônico (*https://www.safra.com.br/sobre/nossa-historia.htm*).

O Banco Safra S.A. atua como banco múltiplo e pode-se destacar dentre suas atividades:

(i) Investment Banking: atua na originação, execução e distribuição de ofertas de ações no mercado doméstico e internacional, bem como operações de fusões e aquisições, dentre outras, informações sobre nossa atuação com a atividade de Investment Banking podem ser encontradas no sítio eletrônico *https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm*;

(ii) Private Banking: oferece assessoria financeira e patrimonial aos seus clientes e familiares, combinando soluções personalizadas com gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e confidencialidade, informações que podem ser encontradas no sítio eletrônico *https://www.safra.com.br/private-banking.htm*.

(iii) Asset Management: atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, com oferta de variedade de produtos aos diversos

[22] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm
[23] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm

[24] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm

segmentos de clientes, informações sobre nossa atuação com a atividade de Asset Management podem ser encontradas no sítio eletrônico https://www.safra.com.br/sobre/asset.htm.

(iv) Sales & Trading: criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa "Research", informações sobre a Safra Corretora que podem ser encontradas no sitio eletrônico https://www.safra.com.br/sobre/corretora.htm].

e. UBS BB

O UBS BB foi constituído em 2020 por meio da combinação das operações de banco de investimento do UBS e do Banco do Brasil, incluindo, entre outras, atividades de mercado de capitais de renda fixa e variável, fusões e aquisições, além da corretora institucional. Essa parceria abrange o Brasil, assim como outros países da América Latina, incluindo Argentina, Chile, Paraguai, Peru e Uruguai.
Essa combinação de forças cria um banco de investimento único, oferecendo para nossos clientes o alcance e o conhecimento global do UBS, *research* de primeira linha, plataforma de análise de dados exclusiva, rede de distribuição com alcance em todos os principais mercados mundiais e uma das maiores corretoras institucionais do Brasil, e o melhor da rede de relacionamento do Banco do Brasil, com abrangência nacional e forte conhecimento dos clientes, principalmente em *Corporate Banking*. O Banco do Brasil também traz uma posição de liderança em mercados de capital de dívida e histórico comprovado de operações de ECM, *project finance* e M&A no país, além de uma incrível capacidade de distribuição de varejo.

O UBS, acionista com 50,01% das ações, é um banco sediado em Zurich na Suíça e conta com escritórios espalhados nos maiores centros financeiros globais onde emprega mais de 68.000 (sessenta e oito mil) funcionários. O sucesso do UBS baseia-se em seu modelo de negócio diversificado, composto pelas áreas de: *Wealth Management*, *Investment Bank*, *Personal & Corporate Banking* e *Asset Management*, e detém mais de US$2,6 trilhões em ativos sob gestão e uma cadeia de relacionamento em mais de 50 países.
Esse modelo que vem sendo consistentemente reconhecido em todos seus segmentos, com o UBS tendo recebido inúmeros prêmios de prestígio ao longo dos anos, tendo sido reconhecido em 2017, pelo terceiro ano consecutivo, "*Best Global Investment Bank*" e em 2019, pelo quarto ano consecutivo, "*Best M&A Bank*" pela *Global Finance*. O UBS também foi nomeado "Most innovative Investment Bank for IPOs and equity raisings" nos anos de 2019 e 2018 e, em 2016, "*Most Innovative Bank for M&A*" pela *The Banker*. Ainda, em 2019, o UBS foi nomeado como "*Best Bank for Swiss Francs*", "*Best Equity Bank for Western Europe*" e "*Best Investment Bank in China, Hong Kong and Singapore*". Além disso, recebeu o primeiro lugar na categoria "*Bank of the Year*" como parte dos Prêmios IFR em 2015, considerado um dos prêmios mais prestigiados da indústria global de mercados de capitais. Em 2020, ganhamos o prêmio da Latin Finance como Cross-Border M&A Deal of the Year na compra da Avon pela Natura. Outras plataformas do UBS também têm se destacado, como a de *Private Banking* que foi reconhecida pelo sexto ano consecutivo como "*Best Global Private Bank*" pela Euromoney em 2021..

O Banco do Brasil, acionista com 49,99% das ações, em seus mais de 210 anos de existência, acumulou experiências e pioneirismos, promovendo o desenvolvimento econômico do Brasil e tornando-se parte integrante da cultura e história brasileira. Sua marca é uma das mais conhecidas no país, ocupando pela 28ª vez consecutiva a primeira colocação na categoria "Bancos" do Prêmio *Top of Mind 2018*, do Instituto Data Folha, sendo reconhecido como Melhor Banco no Brasil em 2020 pela Euromoney, Banco do Ano na América Latina em 2019 pela *The Banker* e Banco mais Inovador da América Latina em 2019 e 2020 pela Global Finance.

Ao final do 4º trimestre de 2020, o Banco do Brasil apresentou aproximadamente R$1,7 trilhão de ativos totais e presença em 99% dos municípios brasileiros, resultado do envolvimento de 92 mil

funcionários, distribuídos entre 4.367 (quatro mil, trezentas e sessenta e sete) agências, 15 (quinze) países e mais de 60.200 (sessenta mil e duzentos) pontos de atendimento.

No Brasil e América Latina, a parceria estratégica, por meio de seus acionistas, teve forte atuação em fusões e aquisições, tendo participado em importantes transações como: a aquisição do Éxito pelo Grupo Pão de Açúcar, a aquisição da Avon pela Natura &Co, a aquisição da The Body Shop pela Natura, aquisição da Vale Fertilizantes pela Mosaic, fusão entre a BM&Fbovespa e Cetip, aquisição de participação pela Salic na Minerva Foods e fechamento de capital da Souza Cruz.

Desempenhou também um papel importante em emissões de ações, tendo atuado em diversas ofertas públicas de ações na região, incluindo as ofertas da Telefônica, Terrafina, Senior Solution, Bioserv, Smiles, Tupy, CPFL Renováveis, BB Seguridade, Fibra Uno, Avianca Holdings, Volaris, Grupo Financiero Inbursa, Oi, Ourofino Saúde Animal, OHL México, Santander México, Volaris, Via Varejo, Unifin Financiera, Grupo Financiero Galicia, Gerdau, Rumo Logística, Azul Linhas Aéreas, CCR, Lojas Americanas, Magazine Luiza, BR Distribuidora, Grupo NotreDame Intermedica, Arco Platform, Banco BTG Pactual, Petrobras, IRB Brasil Resseguros, Centauro, Neoenergia, Banco Inter, Movida, Afya, XP Inc., Vasta Platform, Quero Quero, D1000, Estapar, Moura Dubeux, Minerva Foods, Marfrig, Marisa, Pague Menos, entre outros.

Além disso, no mercado doméstico de renda fixa coordenou, em 2019, 81 (oitenta e uma) emissões que totalizaram o valor de R$ 25,1 bilhões e 10,9% de *market share*, encerrando o período em 4º lugar no Ranking ANBIMA de Originação por Valor de Renda Fixa Consolidado Acumulado de 2019. No mesmo período, foram estruturadas 16 operações de securitização, sendo 3 CRIs, 12 CRAs e 1 FIDC, com volume total de R$ 6,4 bilhões. No mercado externo, participou da emissão de US$7,9 bilhões, lhe conferindo o 6º lugar no Ranking ANBIMA de Emissões Externas – Totais Público & Privado, em 2019.

A parceria estratégica também conta com a maior corretora institucional do país em volume de transações na B3 em 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020.

II. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o Consultor Imobiliário, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

III. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E OS COORDENADORES

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e cada um dos Coordenadores da Oferta, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Os Coordenadores da Oferta não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Os Coordenadores utilizam de outras empresas para a prestação de administrador nas emissões em que atua, bem como a Administradora presta serviços ao mercado de forma geral. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Coordenadores, nem relações de empréstimos e financiamentos, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Não obstante, os Coordenadores da Oferta poderão no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com os Coordenadores da Oferta ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

A Administradora e os Coordenadores não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

IV. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O SAFRA

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Safra, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

V. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O UBS BB

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o UBS BB, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

VI. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Na data deste Prospecto Preliminar, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Consultor Imobiliário e/ou suas empresas controladas mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Coordenador Líder, que consiste, principalmente, nas seguintes transações relacionadas abaixo e à prestação de serviços bancários em geral.

1. Tipo de Operação: Capital de Giro (KG) com lastro imobiliário
• Data de Início: 12/06/2019
• Data de Vencimento: 12/06/2029
• Saldo Total em Aberto: R$ 173.004.739,11 (cento e setenta e três milhões, quatro mil, setecentos e trinta e nove reais e onze centavos), na data base de 04 de fevereiro de 2021
• Taxa: TR + 10% a.a.
• Garantias: Avais da BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SA e da TELLUS IV PARTICIPACOES SA; Alienação Fiduciária de Imóvel da BRZ PANTHEON INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; e Cessão Fiduciária de Recebíveis da BRZ PANTHEON INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

2. Tipo de Operação: Cédula de Crédito Bancário nº 100118120011100
• Data de Início: 21/12/2018
• Data de Vencimento: 21/12/2028
• Saldo Total em Aberto: R$ 98.611.774,56 (noventa e oito milhões, seiscentos e onze mil, setecentos e setenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos), na data base de 04 de fevereiro de 2021
• Taxa: TR + 10,42% a.a.
• Garantias: Aval da BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SA; Cessão Fiduciária de Recebíveis da BRZ CD1 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SA; e Hipoteca de 1º grau de imóvel da BRZ CD1 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SA.

3. Tipo de Operação: Plano Empresário
• Data de Início: 15/02/2011
• Data de Vencimento: 15/11/2025
• Saldo Total em Aberto: R$ 45.607.252,07 (quarenta e cinco milhões, seiscentos e sete mil, duzentos e cinquenta e dois reais e sete centavos), na data base de 04 de fevereiro de 2021
• Taxa: TR + 9,95%
• Garantias: Fiança Solidária da BRASIA PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS AS.; Cessão Fiduciária de Recebíveis; e Hipoteca de 1º grau de imóveis.

4. Tipo de Operação: Securitização - Cessão de Créditos Compra e Venda a Prazo
• Data de Início: 29/02/2012
• Data de Vencimento: 27/02/2026
• Saldo Total em Aberto: R$ 89.886.203,89 (oitenta e nove milhões, oitocentos e oitenta e seis mil, duzentos e três reais e oitenta e nove centavos), na data base de 04 de fevereiro de 2021
• Taxa: TR + 10,45% a.a.
• Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis da BRZ CEA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; e garantia contratual do CRI de BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SA.

5. Tipo de Operação: Cessão de Crédito
• Data de Início: 31/10/2017
• Data de Vencimento: 31/10/2017
• Saldo Total em Aberto: R$ 5.762.427,62 (cinco milhões, setecentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e vinte e sete reais e sessenta e dois centavos), na data base de 04 de fevereiro de 2021
• Taxa: 12,84% a.a.

• Garantias: Fiança Solidária de JOSE ALVES NETO, LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL e MARCELO FARIA DE LIMA.

6. Tipo de Operação: Cédula de Crédito Bancário nº 101120120004600
• Data de Início: 30/12/2020
• Data de Vencimento: 30/12/2021
• Saldo Total em Aberto: R$ 25.147.916,03 (vinte e cinco milhões, cento e quarenta e sete mil, novecentos e dezesseis reais e três centavos), na data base de 22 de fevereiro de 2021
• Taxa: CDI + 2,40% a.a.
• Garantias: N/A

O Coordenador Líder também presta para o Consultor Imobiliário e/ou suas empresas controladas serviços de cash management, processamento de pagamentos e recebimentos, cartões corporativos. Todos os serviços são prestados com tarifas de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Consultor Imobiliário, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Consultor Imobiliário, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Consultor Imobiliário.

O Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão do Gestor e/ou suas empresas controladas, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, o Consultor Imobiliário não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

VII. RELACIONAMENTO DO SAFRA COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Consultor e o Safra, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

O Safra não possui exclusividade na prestação dos serviços. O Safra utiliza de outras empresas para a prestação de consultor imobiliário nas emissões em que atua, bem como a Consultor Imobiliário presta serviços ao mercado de forma geral. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Safra, nem relações de empréstimos e financiamentos, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

VIII. RELACIONAMENTO DO UBS BB COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Consultor e o UBS, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses

no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

IX. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O FUNDO

Na data deste Prospecto, os Ofertantes são os únicos Cotistas do Fundo.

X. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM A ADMINISTRADORA

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Ofertantes e a Administradora, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da administração, pela Administradora, de outros fundos de investimento eventualmente aplicados pelos Ofertantes, bem como a realização da presente Oferta.

XI. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM OS COORDENADORES

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Ofertantes e cada um dos Coordenadores da Oferta, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

XII. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Os Ofertantes são veículos de investimento regidos pela Lei dos Estados Unidos da América dos quais o Consultor Imobiliário é o *general partner* (administrador). Na data deste Prospecto, sociedades do grupo dos Ofertantes detém uma participação minoritária no Consultor Imobiliário. Os Ofertantes detêm ainda cotas do "Tantou Fundo de Investimento Imobiliário", inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.420.742/0001-13, resultante da cisão parcial do Fundo, no qual o Consultor Imobiliário também atua como consultor imobiliário. A persistir essa situação, os Ofertantes poderão submeter-se à situação de conflito se e quando houver conflito de interesses entre os dois fundos, considerando que o Fundo poderá, no futuro, adquirir os ativos do Tantou Fundo de Investimento Imobiliário, como explicitado no item "Risco de Potencial Conflito de Interesses" à página 154 deste Prospecto. A despeito das limitações para votação em Assembleia Geral previstas na Instrução CVM 472 relativamente aos Ofertantes nas circunstâncias esclarecidas acima, não há como se garantir que tais posições detidas pelos Ofertantes, seja como cotistas do Fundo, integrantes de grupo econômico de sócio do Consultor ou cotistas do "Tantou Fundo de Investimento Imobiliário", não representarão situações de potencial conflito de interesses no âmbito do Fundo, podendo tais situações resultar em perdas aos Cotistas, conforme reportado nos itens "Risco de Permanência dos Ofertantes no Fundo (Acordo de Lock-Up)" e "Risco de Não Permanência dos Ofertantes no Fundo" às páginas 151 e 152 deste Prospecto Preliminar e no item "Risco de Potencial Conflito de Interesses" à páginas 154 deste Prospecto Preliminar.

7. TRIBUTAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

Tributação Aplicável ao Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Tributação Aplicável aos Investidores

Imposto de Renda

Investidores Residentes no Brasil

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

Cumpre ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam

admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Tributação do IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306/07"), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Além disso, poderão estar sujeitas ao IOF de 1,5% (um e meio por cento) ao dia limitado a 5% os investimentos realizados pelo Fundo em títulos e valores mobiliários de renda fixa ou variável com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, até um ano da data do registro das cotas na CVM (artigo 30, II, do Decreto nº 6.506, de 9 de julho de 2008).

Tributação do IOF/Câmbio

Operações de câmbio referentes às conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO LAMORAK - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por sua representante infra-assinada ("Administrador"), RESOLVE:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), conforme alterada, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**LAMORAK - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá:

i. na aquisição dos Imóveis-Alvo;

ii. no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e

iii. no investimento em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante: (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo ("Regulamento") neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. **Danilo Christófaro Barbieri**, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 30.937.394-3, inscrito no CPF/MF sob nº 287.297.108-47, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar, Itaim Bibi, para ser o diretor do Administrador responsável, civil e criminalmente, pela administração do Fundo;

3. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento, denominado LAMORAK - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;



4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;

5. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

iv. Auditor Independente: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES,** inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000;

v. Escriturador: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

vi. Gestor: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

vii. Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito.

São Paulo, 31 de outubro de 2019.

DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ

Assinado de forma digital por DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ
Dados: 2019.10.31 15:57:38 -03'00'

_____

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ADMINISTRADOR

ANEXO II - AUTORIZAÇÃO DA SEGUNDA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 35.507.610/0001-60

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 23 DE DEZEMBRO DE 2020

DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 23 de dezembro de 2020 às 10:00 horas, na sede da BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.507.610/0001-60 ("Fundo").

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação nos termos do item 9.2.8 do Regulamento do Fundo, tendo em vista a presença dos Cotistas, representando 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

PRESENÇA: Presente à assembleia: (i) os cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo conforme lista de presença anexa à presente ata ("Cotistas"); e (ii) representantes da Administradora.

MESA: Presidente: Sérgio Dias; Secretária: Ingrid Campos

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

1. O novo teor do Regulamento, que passará a viger na forma do Anexo A à presente ata, cujas principais alterações foram: (a) nas definições de termos do Regulamento, em especial o termo definido "Imóveis Alvo"; (b) no objeto e Política de Investimento do Fundo; (c) na Taxa de Administração; (d) na Taxa de Performance e sua forma de pagamento; (e) na Remuneração por Descontinuidade e hipóteses de destituição por justa causa; (f) nos procedimentos relacionados à assembleia geral de Cotistas que tenha como ordem do dia a substituição ou destituição do Gestor; (g) no montante do Capital Autorizado; (h) nas disposições referentes ao reinvestimento de recursos pelo Fundo; e (i) na inclusão de cláusula de não-concorrência para o Consultor Imobiliário e Gestor do Fundo.

2. A aprovação da realização da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª emissão do Fundo ("2ª Emissão"), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400")

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

a. **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme abaixo definidas), no Brasil, sob a coordenação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sendo uma dentre elas designada como instituição intermediária líder nos termos da regulamentação aplicável, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta, podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

b. **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3.

c. **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão").

d. **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação").

e. **Valor Total da Emissão:** O valor total da 2ª Emissão será de R$ 560.000.000,00 (quinhentos e sessenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão ("Valor Total da Emissão").

f. **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 5.600.000 (cinco milhões e seiscentas mil) novas cotas da 2ª Emissão ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas").

g. **Distribuição Parcial:** Não será admitida, nos termos do artigo 30 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial das Novas Cotas. Caso a captação da totalidade das Novas Cotas não seja atingida, durante o Prazo de Colocação, a Oferta e as Novas Cotas serão canceladas, nos termos dos documentos da Oferta, devendo a Administradora fazer a devolução dos valores depositados a título de integralização das Novas Cotas, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

h. **Direito de Preferência:** Não haverá direito de preferência aos atuais Cotistas do Fundo em relação à Oferta, tendo em vista a renúncia dos Cotistas ao direito de preferência de subscrição e integralização das Novas Cotas.

i. **Custos de Distribuição:** Os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo, nos termos dos documentos da Oferta.

j. **Aplicação Mínima Inicial:** No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas da Oferta, no montante equivalente a R$ 1.000,00 (um mil reais).

k. **Destinação dos Recursos**: Os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta serão destinados da seguinte forma: (i) para o pré-pagamento integral das dívidas existentes nas sociedades do Fundo que figuram como detentoras diretas dos imóveis integrantes da carteira do Fundo ("SPE"), o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 56% (cinquenta e seis por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da Oferta, conforme descrito nos documentos da Oferta; (ii) para a aquisição dos andares 5º ao 9º do Edifício Thera Corporate, localizado na Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, n° 105, Brooklin, São Paulo - SP ("Ativo Alvo"), o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 44% (quarenta e quatro por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da Oferta; e (iii) após a realização do pré-pagamento descrito no item "i", acima, os recursos remanescentes da Oferta serão utilizados para o pagamento das despesas a serem incorridas pelo Fundo no processo de reestruturação societária das SPE, a ser realizado com o objetivo do Fundo passar a ser o detentor direto da totalidade dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, conforme previsto nos documentos da Oferta.

l. **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

3. A renúncia ao direito de preferência de subscrição e integralização das Novas Cotas relacionadas à Oferta, nos termos do item 8.4 do Regulamento do Fundo.

DELIBERAÇÕES: Instalada a assembleia, os Cotistas, por unanimidade e sem quaisquer restrições ou ressalvas, deliberaram por aprovar todas as matérias constantes na Ordem do Dia.

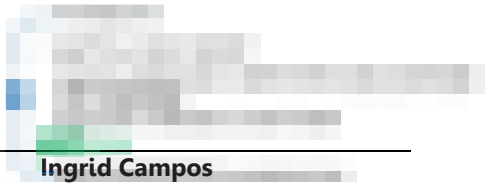
DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretária abaixo indicados, bem como por todos os demais presentes à Assembleia.

São Paulo, 23 de dezembro de 2020.



Sérgio Dias
Presidente da Mesa



Ingrid Campos
Secretária



BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

ANEXO A

REGULAMENTO CONSOLIDADO DO
BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

REGULAMENTO DO
BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 35.507.610/0001-60

São Paulo, 23 de dezembro de 2020

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DEFINIÇÕES 4

CAPÍTULO II – DISPOSIÇÕES INICIAIS 10

CAPÍTULO III – OBJETO 10

CAPÍTULO IV – POLÍTICA DE INVESTIMENTO 11

CAPÍTULO V – ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 16

CAPÍTULO VI – REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 30

CAPÍTULO VII – RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO 33

CAPÍTULO VIII – COTAS, PATRIMÔNIO E EMISSÕES DO FUNDO 37

CAPÍTULO IX – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 42

CAPÍTULO X – REPRESENTANTE DOS COTISTAS 48

CAPÍTULO XI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 50

CAPÍTULO XII – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 53

CAPÍTULO XIII – ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO 55

CAPÍTULO XIV – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 57

CAPÍTULO XV – RISCOS 57

CAPÍTULO XVI – AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 58

CAPÍTULO XVII – DISPOSIÇÕES FINAIS 61

ANEXO I – SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO 63

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

CAPÍTULO I – DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles na tabela abaixo. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

"Administrador":	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011.
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas":	É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento.
"Ativos":	Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos, quando referidos em conjunto.
"Ativos Financeiros":	Tem o significado a ele atribuído no item 4.4 deste Regulamento.
"Ativos Imobiliários":	Tem o significado a ele atribuído no item 4.1, (i) e (ii), deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

"Auditor Independente":	Empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, conforme recomendação da Barzel, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento, devendo ser uma empresa de primeira linha e reconhecidamente uma das 4 (quatro) maiores do setor.
"Banco Central":	Banco Central do Brasil.
"Barzel":	A **BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ sob o nº 21.747.959/0001-65, contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, por meio do Contrato de Consultoria e Gestão, para atuar como Gestor e Consultor Imobiliário do Fundo, observadas as disposições do item 5.4.1 deste Regulamento. Sempre que mencionado neste Regulamento, o termo definido "Barzel" será tido (a) como Consultor Imobiliário do Fundo, ou (b) como Gestor e Consultor Imobiliário do Fundo, após a obtenção do Registro de Gestor, quando a Barzel assumirá as atribuições enumeradas no item 5.5.7 deste Regulamento no que diz respeito à gestão de Ativos Financeiros e de Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo.
"B3":	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"Capital Autorizado":	Tem o significado a ele atribuído no item 8.3 deste Regulamento.
"CEPAC":	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Código ANBIMA":	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir de julho de 2020.
"Código Civil Brasileiro":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Conflito de Interesses":	São as hipóteses que podem ensejar uma situação de conflito de interesses descritas nos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso (ix), da Instrução CVM nº 472

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

	e demais normativos aplicáveis.
"Contrato de Consultoria e Gestão":	O *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, Gestão de Carteira e Outras Avenças*, por meio do qual o Administrador, em nome do Fundo, realizou a contratação da Barzel, para a prestação dos serviços descritos no item 5.5 deste Regulamento, na qualidade de Consultor Imobiliário, e, após a obtenção do Registro de Gestor, na qualidade de Consultor Imobiliário e Gestor do Fundo. No que se refere à prestação dos serviços de gestão de carteira de valores mobiliários pela Barzel, o Contrato de Consultoria e Gestão se encontra sujeito, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, ao atendimento da condição suspensiva referente à obtenção do Registro de Gestor pela Barzel.
"Consultor Imobiliário":	O consultor imobiliário do Fundo contratado pelo Administrador, conforme previsto na Instrução CVM nº 472, nos termos do Contrato de Consultoria e Gestão.
"Cotas":	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujas características encontram-se descritas neste Regulamento.
"Cotistas":	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
"CRI":	Certificados de recebíveis imobiliários emitidos nos termos da Lei nº 9.514, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, que tenham sido emitidos no âmbito de uma oferta pública registrada perante a CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, na forma prevista na Instrução CVM nº 400 ou na Instrução CVM nº 476.
"Critérios de Elegibilidade":	Os critérios de elegibilidade que deverão ser atendidos pelos Imóveis Alvo, confome previstos no item 4.1.3 deste Regulamento.
"Custodiante":	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, ou qualquer outra empresa de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

"Despesas Extraordinárias":	Tem o significado a elas atribuído no item 11.2 deste Regulamento.
"Dia Útil":	Para os fins do presente Regulamento, considera-se dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou feriados no Estado ou na cidade de São Paulo, ou aqueles sem expediente na B3.
"Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritos no Capítulo XIII deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo, e que serão debitados do Fundo pelo Administrador.
"Escriturador":	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, ou qualquer outra empresa de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador.
"Fundo":	**BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, pela Lei nº 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
"Gestor":	O gestor da carteira do Fundo contratado pelo Administrador, conforme previsto na Instrução CVM nº 472. Após a obtenção do Registro de Gestor, a Barzel atuará como Gestor do Fundo, conforme previsto no Contrato de Consultoria e Gestão.
"Imóveis Alvo":	Direitos reais sobre imóveis do segmento comercial, em especial empreendimentos de escritórios, lajes corporativas ou *office park*, bem como imóveis do segmento logístico, industrial, data centers ou de renda urbana, para todos os casos, os imóveis deverão estar prontos ou em construção, sendo certo que para os imóveis que acompanham os 2/3 (dois terços) estabelecidos no item 4.1, as construções estarão limitadas à realização de modernizações (retrofit) e reformas dos imóveis prontos e/ou expansão nos respectivos imóveis prontos ou em áreas a eles adjacentes, que obedeçam aos Critérios de Elegibilidade, todos com a finalidade de exploração comercial, alienação, locação típica ou atípica (*built to suit)*, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

	de superfície.
"Instituições Financeiras Autorizadas":	São as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos conforme divulgado pelo Banco Central a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo.
"Instrução CVM nº 400":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 472":	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 476":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 516":	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 558":	Instrução da CVM nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada.
"IPCA/IBGE":	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"LCI":	Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931, emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas.
"Lei nº 7.684":	Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada.
"Lei nº 8.668":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.514":	Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada.
"Lei nº 9.779":	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Lei nº 10.931":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 13.097":	Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme alterada.
"LH":	Letras Hipotecárias, emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas e nos termos da Lei nº 7.684.
"LIG":	Letras Imobiliárias Garantidas, emitidas nos termos da Lei nº 13.097.
"Nova Taxa de Gestão":	Tem o significado a ele atribuído no item 7.1.4.1 deste Regulamento.
"Outros Ativos":	Tem o significado a ele atribuído no item 4.1.1 deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

"Patrimônio Líquido":	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente a (i) soma dos Ativos Imobiliários, moeda corrente nacional, Ativos Financeiros e Outros Ativos; e (ii) deduzidas as exigibilidades do Fundo.
"Pessoas Ligadas":	Para os fins deste Regulamento, consideram-se pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Consultor Imobiliário, ou do Gestor, bem como de seus respectivos administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Consultor Imobiliário, ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos nos respectivos estatutos, contratos sociais ou regimentos internos do Administrador, do Consultor Imobiliário, ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"Política de Investimento":	A política adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Capítulo IV deste Regulamento.
"Primeira Oferta Pública de Cotas":	A primeira oferta pública de Cotas do Fundo, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400.
"Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros":	Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, de 12 de agosto de 2019.
"Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10":	Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10, de 23 de maio de 2019.
"Regulamento":	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo.
"Registro de Gestor":	O registro da Barzel na CVM como administrador de carteira de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", nos termos da Instrução CVM nº 558, e sua adesão ao Código ANBIMA.
"Representante dos Cotistas":	É a pessoa natural ou jurídica indicada nos termos do Capítulo X deste Regulamento e artigos 25 e 26 da Instrução CVM nº 472.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

"Reserva de Contingência":	Tem o significado a ela atribuído no item 11.2 deste Regulamento.
"Taxa de Administração":	Tem o significado a ela atribuído no item 6.1 deste Regulamento.
"Taxa de Performance":	Tem o significado a ela atribuído no item 6.2 deste Regulamento.
"Valor de Mercado":	O valor de mercado do Fundo, obtido mediante a multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando a média diária das cotações do preço de fechamento das cotas do mês anterior, informadas pela B3.

CAPÍTULO II – DISPOSIÇÕES INICIAIS

2.1. Constituição. O **BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, estruturado pelo Administrador em conjunto com a Barzel, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM nº 472, bem como pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e será inicialmente composto por Imóveis Alvo cuja originação, moderização (retrofit) e locação foram realizados exclusivamente pela Barzel.

2.2. Prazo de Duração. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

2.3. Público Alvo. As cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral.

2.4. Classificação. Para os fins do Código ANBIMA e, das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos Anbima para Classificação do FII Nº 10, o Fundo é classificado como FII de Renda, Gestão Ativa, segmento "Híbrido".

CAPÍTULO III – OBJETO

3.1. Objeto. O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em Ativos Imobiliários, com foco na exploração direta ou indireta de Imóveis Alvo, no médio e longo prazo, buscando a valorização, conservação e boa manutenção dos Imóveis Alvo, de forma a proporcionar aos seus Cotistas a obtenção de renda e a remuneração adequada para o investimento realizado, por meio da exploração dos Imóveis Alvo e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, mediante locação típica ou atípica *(built to suit)*, arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida, desde que atendam à Política de Investimento do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

3.1.1. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, ou da Barzel.

CAPÍTULO IV – POLÍTICA DE INVESTIMENTO

4.1. Política de Investimento. A política de investimento a ser adotada pelo Administrador, de acordo com as orientações da Barzel, consistirá na aplicação de no mínimo 2/3 do Patrimônio Líquido do Fundo para obtenção de renda e ganho de capital, primordialmente, por meio de investimento nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

(i) diretamente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo;

(ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante aquisição de:

(a) ações ou quotas de sociedades que tenham como propósito específico o investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido na aquisição, e/ou na exploração dos Imóveis Alvo;

(b) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo; e

(c) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que invistam no mínimo 2/3 do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo e cuja política de investimento seja consistente com a política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento.

4.1.1. Além dos Ativos Imobiliários descritos acima, o Fundo poderá investir, limitado a até 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo, nos seguintes ativos ("Outros Ativos"):

(i) LCI;

(ii) LH;

(iii) LIG que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's;

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

(iv) CRI, que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (i) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em operações dos segmentos previstos para os Imóveis Alvo, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de imóveis do segmento comercial, em especial empreendimentos de escritórios, lajes corporativas ou *office park*, bem como imóveis do segmento logístico, industrial, data centers ou de renda urbana; ou (ii) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo;

(v) CEPAC caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis Alvo da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis Alvo;

(vi) outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM nº 472; e

(vii) direitos reais sobre imóveis do segmento comercial, em especial empreendimentos de escritórios, lajes corporativas ou *office park*, bem como imóveis do segmento logístico, industrial, data centers ou de renda urbana, em construção que atendam aos Critérios de Elegibilidade, observado o percentual máximo de até 20% (vinte por cento) em relação ao Patrimônio Líquido.

4.1.2. Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas ainda as exceções previstas no §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

4.1.3. Os Imóveis Alvo deverão atender, cumulativamente, os seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade"):

(i) ser imóvel do segmento comercial, em especial empreendimentos de escritórios, lajes corporativas ou *office park*, bem como imóveis do segmento logístico, industrial, data centers ou de renda urbana, podendo restringir-se a uma ou mais das unidades autônomas do mesmo empreendimento;

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

(ii) ter o certificado de conclusão de obra (habite-se ou equivalente), exceto para as áreas de expansões a serem realizadas nos Imóveis Alvo; e

(iii) na hipótese de o Imóvel Alvo estar gravado com ônus reais, o gravame em questão deverá ser considerado na avaliação do referido Imóvel Alvo a ser realizada pelo Gestor.

4.1.4. O Fundo poderá adquirir os Imóveis Alvo que estejam localizados em todo o território brasileiro.

4.1.5. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, ou outros Ativos Financeiros, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não haverá (i) limite de investimento por imóvel pelo Fundo, podendo, portanto, haver apenas um único Ativo Imobiliário no patrimônio do Fundo, ou (ii) qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia que se referem aos Ativos Imobiliários.

4.1.6. A aquisição dos Imóveis Alvo poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472. Adicionalmente, os novos Imóveis Alvo serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

4.1.7. Desde que observadas as recomendações da Barzel, não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas para a aquisição e a alienação dos ativos que venham a compor a carteira do Fundo. No entanto, no caso de integralização de Cotas do Fundo em bens, inclusive imóveis, ou, direitos relativos a imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

4.1.8. Observadas as recomendações da Barzel, o Fundo poderá realizar intervenções, modernizações (retrofit), reformas, benfeitorias ou expansões nos Imóveis Alvo com o objetivo de conservá-los, bem como de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, utilizando os recursos da Reserva de Contingência ou recursos a serem obtidos mediante nova oferta de Cotas realizada com esta finalidade, de acordo com os termos do presente Regulamento.

4.1.9. O Fundo, de acordo com as orientações prévias e específicas da Barzel, poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo por meio da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

exploração dos Ativos Imobiliários ou dos direitos que comporão seu patrimônio, inclusive por meio da locação, arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida, desde que (i) referidas operações de securitização estejam limitadas, conjuntamente, a um valor de até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido; e (ii) na hipótese de compra e venda a prazo de qualquer um dos Ativos, tais operações estejam limitadas a até 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido.

4.1.10. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

4.1.11. Adicionalmente, observada a obrigação constante do item 11.1, deste Regulamento, o Fundo, conforme recomendação da Barzel, poderá destinar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias.

4.1.12. O Administrador pode, conforme instruções da Barzel, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, intervenções e reformas, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento.

4.1.13. As aquisições dos Ativos Imobiliários devem observar as formalidades previstas na legislação aplicável incluindo, mas sem limitação, as averbações referentes aos imóveis junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e a averbação das transferências de ações ou quotas de sociedades nos respectivos livros de registro de ações nominativas ou nos contratos sociais, conforme aplicável.

4.2. Prerrogativas do Administrador. O Administrador poderá, conforme orientação da Barzel, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que respeitadas as recomendações prévias da Barzel e em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(i) promover a celebração, rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) de exploração comercial dos Ativos Imobiliários ou Outros Ativos, se aplicável, que venham a integrar o patrimônio do Fundo, nas modalidades de locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida;

(ii) promover a rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos Ativos Imobiliários ou Outros Ativos, se aplicável, que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e

(iii) adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, Ativos Imobiliários, ou Outros Ativos, se aplicável, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

4.3. Recomendações do Gestor. As aquisições, alienações, locações, arrendamentos e outras formas de exploração legalmente permitidas dos Ativos para compor a carteira do Fundo deverão obrigatoriamente ser realizadas após o recebimento das recomendações da Barzel, que as avaliará, observando-se o disposto neste Regulamento, no Contrato de Consultoria e Gestão, a Política de Investimento e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, observadas as disposições do item 5.5.4 abaixo.

4.3.1. Observada a discricionariedade do Administrador em relação aos Ativos Imobiliários, o Administrador poderá se recusar a acatar uma recomendação da Barzel de investimento, desinvestimento ou contratação para os Imóveis Alvo, caso tal recomendação (i) não esteja de acordo com a Política de Investimento ou com os demais termos do Regulamento; (ii) potencialmente exponha o Fundo ou o Administrador a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; (iii) esteja em desacordo com qualquer lei ou regulamentação aplicável; ou (iv) seja verificada a existência de algum fato objetivo e relevante a respeito de tal recomendação, que a torne desaconselhável e impeça o Administrador de aceitá-la.

4.3.2. A recusa do Administrador nos termos do item 4.3.1, acima, deverá ser devidamente justificada à Barzel pelo Administrador, que deverá expor os motivos objetivos e relevantes que a fundamentaram, de forma pormenorizada, indicando os critérios de avaliação e os elementos de comparação adotados pelo Administrador.

4.3.3. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da Política de Investimento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado de modo geral, riscos de crédito, riscos inerentes ao setor imobiliário, bem como riscos relacionados aos emitentes e/ou ao lastro, conforme aplicável, dos Ativos Imobiliários, aos emitentes dos Ativos Financeiros integrantes da carteira, não podendo o Administrador e/ou a Barzel, em hipótese alguma, ser responsabilizado por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

4.4. Aplicação em Ativos Financeiros. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários ou Outros Ativos, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, conforme os limites previstos na legislação aplicável ("Ativos Financeiros"):

(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas;

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

(ii) cotas de fundos de investimento de renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos financeiros relacionados no inciso (i) acima; ou

(iii) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472.

4.5. Derivativos. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

4.5.1. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

4.6. Alteração. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

4.7. Parâmetros de Rentabilidade. A cada nova emissão, a Barzel poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou da Barzel.

CAPÍTULO V – ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

5.1. Administração. O Fundo será administrado pelo Administrador, conforme acima qualificado, ou quem vier a substituí-lo.

5.1.1. O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo e as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos Cotistas do Fundo podem ser encontrados no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do Administrador (www.brltrust.com.br) ou em sua sede.

5.1.2. Os serviços de custódia, controladoria de ativos, escrituração e liquidação das Cotas do Fundo serão prestados pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de custódia de ativos, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.244, de 21 de agosto de 2013.

5.1.3. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

5.2. Atribuições do Administrador. O Administrador tem amplos e gerais poderes para cumprir a Política de Investimento do Fundo, com poderes para, sem limitação, administrar o patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas por este Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, as recomendações e orientações da Barzel e demais disposições legais aplicáveis.

5.2.1. O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

5.3. Obrigações do Administrador. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, constituem obrigações do Administrador do Fundo:

(i) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(ii) realizar, conforme orientação da Barzel, a alienação ou a aquisição de Ativos Imobiliários, integrantes ou que poderão vir a integrar o patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de acordo com a Política de Investimento, observadas as disposições do item 5.5.7 deste Regulamento no que diz respeito aos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários;

(iii) providenciar a averbação, junto aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

(a) não integram o ativo do Administrador:

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas;

(b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;

(c) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472;

(v) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

(vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

(viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) acima até o término do procedimento;

(ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

(x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xi) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, conforme aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xii) observar as recomendações da Barzel, de acordo com o seu escopo de atuação e com as disposições deste Regulamento, ou, a seu critério, outorgar-lhe mandato para que as exerçam diretamente, conforme o caso;

(xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos ativos sob sua responsabilidade;

(xiv) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM nº 472;

(xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;

(xvi) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

(xvii) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo;

(xviii) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observado o escopo de atuação e as orientações da Barzel, caso aplicáveis; e

(xix) dar, desde que requisitado pela Barzel, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pela Barzel, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

5.3.1. A divulgação de informações prevista no inciso (xvii) deste item 5.3, deverá ser realizada de comum acordo com as orientações da Barzel, que deverá se manifestar a respeito do conteúdo de referida comunicação no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis, quando a divulgação das informações possuir prazo específico previsto na legislação aplicável, ou em até 24 (vinte e quatro) horas, caso assim exigido

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

pelas circunstâncias. Na ausência de manifestação da Barzel em prazo compatível com a divulgação a ser realizada, o Administrador poderá proceder com a divulgação de informações nos termos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

5.4. Gestão e Consultoria Imobiliária. No âmbito de suas atribuições, conforme o artigo 29, § 1º, e artigo 31, incisos II e III, da Instrução CVM nº 472, o Administrador contratou a Barzel como Gestor e Consultor Imobiliário do Fundo, tendo em vista a atuação da Barzel na originação, implementação de modernizações (retrofit), e formação do conjunto de contratos de locação dos Imóveis Alvo. A Barzel será a entidade responsável pela (i) gestão da carteira do Fundo, de forma ativa, orientando o Administrador na seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos relacionados aos ativos e modalidades operacionais que integram a carteira do Fundo, e prestação de outros serviços relacionados à tomada de decisão de investimento do Fundo, conforme previsto neste Regulamento; e (ii) prestação dos serviços de administração e gestão operacional dos Imóveis Alvo, de forma ativa, observado o disposto neste Regulamento e no Contrato de Consultoria e Gestão, o que inclui, mas não se limita à administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, e às atividades relacionadas à implementação de melhorias, manutenção e conservação dos Imóveis Alvo.

5.4.1. Até a obtenção do Registro de Gestor, a Barzel atuará exclusivamente como Consultor Imobiliário do Fundo. Após a obtenção do Registro de Gestor, a Barzel também prestará serviços na qualidade de Gestor do Fundo, o que significa que a Barzel será responsável pela gestão dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis, adicionalmente às suas atribuições como Consultor Imobiliário, tal como previsto no item 5.5.7. Em ambos os casos, a Barzel receberá parcela da Taxa de Administração pela prestação dos seus serviços ao Fundo, bem como a Taxa de Performance, tudo de acordo com o Contrato de Consultoria e Gestão e com este Regulamento.

5.4.2. A Barzel, ao atuar na qualidade de gestor da carteira de investimentos do Fundo e consultor imobiliário responsável pela gestão operacional e administração dos Imóveis Alvo, nos termos deste Regulamento, participará de todo o processo de aquisição e maturação dos ativos, desempenhando suas atividades em conformidade com as práticas e critérios de diligência e gestão usualmente adotados pela Barzel, o que inclui (i) a aquisição dos Imóveis Alvo, selecionados com base no monitoramento do mercado imobiliário e conhecimento das regiões brasileiras em que o Fundo atuará; (ii) o desenvolvimento dos Imóveis Alvo, monitorando e identificando oportunidades e necessidades de intervenções, reformas, modernizações (retrofit) e expansões dos ativos, com o objetivo de conservar o seu valor ou buscar sua valorização; (iii) a formação do acervo de contratos de locação dos Imóveis Alvo, por meio da prospecção e construção de relacionamento com os locatários; e (iv) a gestão ativa dos Imóveis Alvo, fornecendo ao Fundo os serviços elencados no item 5.5 deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

5.4.3. A alteração do papel da Barzel nos termos acima referidos será implementada automaticamente pelo Administrador tão logo a CVM e a ANBIMA concedam o Registro de Gestor, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral. Não obstante o acima disposto, quando tal evento ocorrer, o Administrador informará esse fato aos Cotistas por meio da publicação de um fato relevante.

5.4.4. Independentemente da obtenção do Registro de Gestor a Barzel atuará como prestador de serviço do Fundo, na qualidade de Consultor Imobiliário, e será responsável pela realização das atividades aplicáveis à tal função, de acordo com o previsto nos itens 5.5 e item 5.5.7 deste Regulamento.

5.5. Atribuições da Barzel. A Barzel deverá, além das atribuições já previstas nas regulamentações vigentes e observado o disposto no Contrato de Consultoria e Gestão, realizar as seguintes atividades:

(i) após a obtenção do Registro de Gestor, identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(ii) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar, originar e recomendar ao Administrador a alienação e a aquisição de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(iii) controlar, supervisionar e administrar, direta ou indiretamente, as atividades inerentes à gestão dos Imóveis Alvo e Ativos, à implementação de melhorias, manutenção e conservação dos Imóveis Alvo, bem como à exploração comercial dos Imóveis Alvo, incluindo, sem limitação, os serviços de administração das locações ou arrendamentos e a exploração dos direitos reais dos empreendimentos e imóveis do Fundo, tais como o direito de superfície, o usufruto, o direito de uso e a comercialização dos respectivos Imóveis Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados para o exercício de tais atividades na forma prevista neste Regulamento;

(iv) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo, observada a anuência dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, caso necessário;

(v) acompanhar e monitorar continuamente o desempenho e evolução dos Ativos integrantes da carteira de investimento do Fundo dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

investimentos, incluindo o exame e análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras, bem como recomendar ao Administrador as medidas corretivas necessárias ao reenquadramento da carteira do Fundo, quando necessário;

(vi) elaborar relatórios de investimentos realizados pelo Fundo em Ativos;

(vii) enviar ao Administrador cópia de todas as convocações para reuniões e assembleias de titulares dos Ativos, bem como para reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, devendo representar o Fundo nas referidas reuniões ou assembleias, caso o Administrador tenha lhe outorgado poderes para tanto, observada a política de voto referida neste Regulamento;

(viii) acompanhar, supervisionar e fiscalizar, sob sua responsabilidade, os procedimentos de aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, nos termos da Política de Investimento do Fundo e da procuração com poderes específicos para tal representação, que poderá ser outorgada pelo Administrador em nome do Fundo, nos termos deste Regulamento;

(ix) conduzir e executar as estratégias de exploração comercial dos Imóveis Alvo, e determinar as diretrizes a serem seguidas pelo Administrador no que diz respeito à celebração dos respectivos contratos de locação;

(x) conduzir e executar estratégias de desinvestimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(xi) mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, recomendar a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(xii) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Administrador e/ou pelos cotistas do Fundo, quando aplicável, e fornecer ao Administrador, juntamente com os relatórios apresentados, os dados, condições, informações, documentos, análises e estudos que fundamentaram a elaboração do respectivo relatório e a recomendação de exploração comercial ou aquisição dos Ativos, bem como esclarecer qualquer questionamento adicional que o Administrador possa vir a ter com relação ao relatório e à recomendação efetuada;

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

(xiii) avaliar e negociar as condições dos contratos, negócios jurídicos e de todas as operações necessárias à exploração comercial dos Imóveis Alvo, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, bem como aqueles relacionados à implementação de melhorias, manutenção, conservação e administração direta dos Imóveis Alvo, e recomendar ao Administrador a celebração de referidos contratos ou negócios jurídicos, ou celebrá-los diretamente por meio de procuração que poderá ser outorgada pelo Administrador para este fim, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observado que a Barzel deverá manter o Administrador atualizado a respeito do status de cada uma das transações;

(xiv) exceto em relação às benfeitorias necessárias, visando a manutenção do valor dos Imóveis Alvo, em que a Barzel poderá, de ofício, implementá-las com os recursos da Reserva de Contingência, recomendar ao Administrador que sejam erguidas benfeitorias úteis e voluptuárias, visando a manutenção do valor dos Imóveis Alvo ou sua valorização;

(xv) indicar, acompanhar, supervisionar e fiscalizar, à sua responsabilidade, as empresas e os prestadores de serviço responsáveis pela implementação das benfeitorias e reformas previstas no item acima, incluindo, mas não se limitando, às empreiteiras, arquitetos, administradoras imobiliárias, corretoras e empresas de intermediação, e demais empresas e profissionais essenciais às benfeitorias que serão efetuadas nos Imóveis Alvo, sendo certo que tais profissionais serão contratados diretamente pelo Fundo, representado pelo Administrador, ou diretamente pela Barzel nos termos da procuração com poderes específicos para tal representação que poderá ser outorgada pelo Administrador em nome do Fundo;

(xvi) seleção e recomendação de empresa de consultoria a ser contratada pelo Fundo com o objetivo de alugar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xvii) seleção, recomendação, acompanhamento e supervisão, à sua responsabilidade, das empresas responsáveis pela prestação dos serviços de administração predial/condominial, a serem contratadas pelo Fundo representado pelo Administrador, conforme recomendação da Barzel;

(xviii) orientar o Administrador, definindo as diretrizes a serem seguidas na representação do Fundo, ativa e passivamente em juízo ou fora dele, bem como perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, sejam eles municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados aos Imóveis Alvo e seus locatários, as ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos Imóveis Alvo;

(xix) cotar e fazer com que seja contratada apólices de seguro para os Imóveis Alvo, caso aplicável, com seguradora idônea, as quais deverão indicar o Fundo como único beneficiário, bem como acompanhar

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

eventual regulação de sinistros, se aplicável;

(xx) gerenciar os contratos de locação celebrados pelo Fundo e a administração das locações ou arrendamentos dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, abrangendo a: (a) discussão das propostas de locação dos Imóveis Alvo, diretamente ou com as empresas eventualmente contratadas para a prestação dos serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, devendo manter o Administrador informado a respeito da evolução das negociações; (b) indicação, prospecção e aprovação dos potenciais locatários; (c) negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes à locação dos Imóveis Alvo; (d) análise e aprovação das garantias contratuais prestadas pelos locatários dos Imóveis Alvo; (e) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas nos contratos de locação, incluindo a manutenção de seguros; (f) orientação ao Administrador a respeito da adoção de todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para fazer cumprir as obrigações dispostas nos contratos de locações, bem como para defender os interesses do Fundo; (g) negociação de renovação contratual, alterações e rescisões dos contratos de locação; (h) acompanhamento e avaliação de oportunidades de melhorias e renegociação; e (i) desenvolvimento e gerenciamento do relacionamento com os locatários dos Imóveis Alvo.

(xxi) efetivar a cobrança dos aluguéis em nome do Fundo, gerir procedimentos de cobrança inclusive via boletos bancários, se o caso, acompanhar eventuais procedimentos judiciais que se façam necessários e aplicar as penalidades devidas, quando for o caso, nos termos dos contratos de locação que tiverem por objeto os Imóveis Alvo. Para fins de cumprimento da obrigação estabelecida nesta alínea, a Barzel agirá na qualidade de mandatário do Fundo na cobrança de valores dos aluguéis, conforme mecanismo de cobrança a ser gerido pela Barzel;

(xxii) diretamente, ou por meio de terceiros que venham a ser contratados pelo Fundo mediante recomendação da Barzel, elaborar relatório de inspeção (laudo de vistoria) dos Imóveis Alvo na entrada e saída dos locatários, abrangendo as negociações a respeito dos respectivos projetos e demandas dos locatários para a ocupação do imóvel (incluindo, sem limitação, qualquer construção, melhorias e equipamentos);

(xxiii) organização e acompanhamento, junto aos respectivos locatários, das despesas dos Imóveis Alvo, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), condomínio, e demais contas de consumo aplicáveis aos Imóveis Alvo enquanto estes estiverem na carteira do Fundo, observado que a responsabilidade pelo pagamento das despesas acima listadas é de cada um dos locatários, quando o imóvel estiver locado e dos proprietários, caso o imóvel esteja vago;

(xxiv) supervisão das atividades de manutenção predial, incluindo manutenção de áreas comuns,

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

terrenos, equipamentos de engenharia e automação, equipamentos de controle climático, e supervisão de serviços gerais e de segurança;

(xxv) exercer qualquer outra atividade necessária para a operação adequada e eficiente dos Imóveis Alvo, das respectivas locações, bem como do reparo, limpeza, segurança e gerenciamento dos Imóveis Alvo, tudo de acordo com os mais altos padrões de gerenciamento de propriedades para empreendimentos equivalentes; e

(xxvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor e Consultor Imobiliário (exceto a remuneração prevista no Contrato de Consultoria e Gestão), sendo-lhe vedado o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente por meio de partes relacionadas, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão de investimento para o Fundo, salvo nas hipóteses expressamente autorizadas na legislação em vigor ou na condução normal de seus negócios.

5.5.1. **A BARZEL ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA, DISPONÍVEL NA SEDE DA BARZEL, ORIENTA AS DECISÕES DA BARZEL EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, NO INTUITO DE DEFENDER OS INTERESSES DO FUNDO E DE SEUS COTISTAS. O FUNDO SE RESERVA O DIREITO DE ABSTENÇÃO DO EXERCÍCIO DE VOTO, OU MESMO O DE NÃO COMPARECER ÀS ASSEMBLEIAS CUJA PARTICIPAÇÃO SEJA FACULTATIVA.**

5.5.2. Caberá à Barzel praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Consultoria e Gestão e na legislação em vigor.

5.5.3. A Barzel poderá solicitar ao Administrador a utilização dos recursos da Reserva de Contingência para a contratação (i) de empresas de consultoria especializada para a prestação dos serviços de realização de pesquisas de mercado, levantamento de informações de mercado, econômicas, estatísticas e financeiras, bem como avaliação de empreendimentos imobiliários, com o objetivo de dar suporte e subsidiar a Barzel, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (ii) assessoria jurídica para a análise e avaliação dos contratos de locação dos Imóveis Alvo; e (iii) marketing e promoção digital dos Imóveis Alvo que

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

integram a carteira do Fundo. A utilização dos recursos da Reserva de Contingência nos termos aqui previstos não vinculará a Barzel e o Administrador com a obtenção de resultados específicos, e não deve ser entendida, sob qualquer hipótese, como promessa de rentabilidade aos Cotistas do Fundo.

5.5.4. A Barzel poderá recomendar ao Administrador a celebração, alteração, rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos de exploração comercial dos Imóveis Alvo que venham a integrar o patrimônio do Fundo, nas modalidades de locação típica ou atípica (*built to suit)*, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo e inerentes às atribuições da Barzel. O Administrador poderá outorgar procuração específica para a Barzel exercer diretamente as atividades mencionadas neste item 5.5.4.

5.5.5. A Barzel poderá promover a celebração, rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com prestadores de serviços relacionados com a administração direta, implementação de melhorias, manutenção e conservação dos Imóveis Alvo, observado que referidos contratos deverão ser aprovados pelo Administrador e seus termos e condições devem ser fundamentados em critérios objetivos e coerentes com a Política de Investimento do Fundo, em conformidade com as práticas usualmente adotadas pela Barzel, os quais deverão ser informados ao Administrador.

5.5.6. O Administrador outorgará procuração à Barzel para que esta celebre os contratos mencionados no item 5.5.5, acima, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Consultoria e Gestão, desde que os prestadores de serviços a serem contratados pela Barzel sejam ser previamente aprovados pelo Administrador de acordo com suas políticas e procedimentos de *compliance*.

5.5.7. Não obstante as disposições anteriores, a Barzel será responsável pela identificação, seleção, avaliação, monitoramento e, por meio de instruções à Administradora nesse sentido, aquisição ou alienação para o Fundo de: (a) Ativos Financeiros e (b) Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento. Após a obtenção do Registro de Gestor, na qualidade de Gestor plenamente autorizado, a Barzel irá gerir diretamente: (a) os Ativos Financeiros e (b) os Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento.

5.5.7.1. Conforme previsto no artigo 29, §2º, da Instrução CVM 472, os Imóveis Alvo a serem detidos pelo Fundo serão adquiridos diretamente pelo Administrador, sob orientação da Barzel, conforme disposto no item 5.3, (ii), acima.

5.6. Serviços Facultativos. O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

facultativos:

(i) distribuição de Cotas do Fundo;

(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e à Barzel em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

(iii) empresa especializada para administrar as locações dos Imóveis Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

(iv) formador de mercado para as Cotas.

5.6.1. Os serviços a que se referem os incisos (i), (ii) e (iii), do item 5.6, acima, podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, sejam devidamente habilitados e observem as disposições do item 5.8 deste Regulamento.

5.7. Vedações. É vedado ao Administrador e à Barzel, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) contrair ou efetuar empréstimo;

(iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(v) aplicar no exterior recursos captados no país;

(vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;

(vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

de capital;

(viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472, ou entre o Fundo e o empreendedor;

(x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

5.7.1. A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

5.7.2. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

5.8. Atuação Cumulativa. O Gestor e o Consultor Imobiliário, conforme o caso, seus sucessores e eventuais substitutos, deverão individualmente prestar ao Fundo, de forma cumulativa, a totalidade dos serviços elencados no item 5.5, deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

5.9. Exercício do Direito de Voto. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio. Não obstante, o Administrador e a Barzel, conforme o escopo de atuação de cada um, acompanharão todas as pautas das referidas assembleias e, caso considerem relevante o tema a ser discutido e votado, em função da Política de Investimento do Fundo, poderão comparecer e exercer o direito de voto.

5.9.1. Observadas as disposições dos itens 5.5.1 e 5.9 deste Regulamento, a Barzel e o Administrador, conforme o caso, deverão exercer o direito de voto decorrente dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representantes deste, norteados pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

5.9.2. A Barzel e o Administrador, conforme o caso, exercerão o direito de voto sem a necessidade de consulta prévia aos Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que tomarão decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

5.9.3. A Barzel e o Administrador, conforme o caso, deixarão de exercer o direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo, caso seja verificada situação de potencial Conflito de Interesses.

5.10. A responsabilidade do Administrador e da Barzel perante o Fundo e entre si estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um deles, sem solidariedade.

5.11. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor, ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, expressa, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, observado que o conflito de interesses estará configurado em qualquer das, mas não se limitando às, seguintes situações:

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de Pessoas Ligadas;

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

(ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou Pessoas Ligadas;

(iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no item, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e

(v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou Pessoas Ligadas, ainda que para fins de gestão da necessidade de liquidez do Fundo.

CAPÍTULO VI – REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

6.1. Taxa de Administração. O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, remuneração correspondente ao maior entre: (i) 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre (a) o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (b) o Valor de Mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado, ou passado a integrar índice de mercado no mês anterior ao do pagamento da remuneração; e (ii) remuneração mínima mensal prevista na tabela abaixo, a qual será atualizada anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE ("Taxa de Administração"):

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	**Taxa de Administração**
Até R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais)	R$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) por mês
De R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) até R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais)	R$ 70.000,00 (setenta mil reais) por mês
Acima de R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais)	R$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) por mês

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

6.1.1. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

6.1.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos à Barzel, na qualidade de Gestor e Consultor Imobiliário, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

6.1.3. Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que ainda não se tenha o Valor de Mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

6.1.4. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

6.2. Taxa de Performance. Além de parte da Taxa de Administração, a Barzel fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance" ou "TP") referente aos períodos encerrados a cada 12 (doze) meses.

6.2.1. A Taxa de Performance será apurada após decorrido o período de 12 (doze) meses contados (i) da primeira oferta pública de cotas, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400 ("Primeira Oferta Pública de Cotas"), ou (ii) do último pagamento de Taxa de Performance, e será facultada sua cobrança pela Barzel desde que a Taxa de Performance seja superior a zero (TP>0). A Taxa de Performance poderá ser cobrada pela Barzel após o encerramento de cada período de apuração, sendo certo que a cobrança da Taxa de Performance somente poderá ser realizada desde que decorrido o período mínimo de 12 (doze) meses contados da Primeira Oferta Pública de Cotas ou do último pagamento de Taxa de Performance.

$$Taxa\ de\ Performance = \left[\left[\sum_{m=1}^{12} Dividendos_m + (VPA - VR)\right] - [VRA \times Benchmark]\right] \times 25\%$$

Onde,

m = mês de competência do pagamento de dividendos, contado da data de liquidação da Primeira Oferta Pública de Cotas ou da data do último pagamento da Taxa de Performance.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

$Dividendos_m$ = Dividendos distribuídos relacionados ao mês "m" de competência.

VPA = Valor patrimonial do fundo no fechamento do 12º mês contado da data de liquidação da Primeira Oferta Pública de Cotas ou da data do último pagamento da Taxa de Performance ("Valor Patrimonial Atualizado").

VR = Valor total de emissão da Primeira Oferta Pública de Cotas ou valor patrimonial na data do último pagamento da Taxa de Performance ("Valor de Referência").

VRA = Valor total de emissão da Primeira Oferta Pública de Cotas atualizado pelo IPCA/IBGE até o fechamento do 12º mês, contado da data de liquidação da Primeira Oferta Pública de Cotas ou da data do último pagamento da Taxa de Performance ("Valor de Referência Atualizado"). Para a realização da atualização por IPCA/IBGE, será considerado a variação com 2 (dois) meses de defasagem, a fim de evitar a indisponibilidade do número índice no momento do cálculo da performance.

Benchmark = Taxa média ponderada acumulada no período "m", calculada mensalmente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice divulgadas pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, no penúltimo dia útil do mês, em seu website no endereço https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ima-resultados-diarios.htm, acrescido de 1,00%a.a.

6.2.2. A Taxa de Performance passará a ser imediatamente devida e será apurada de forma proporcional, de acordo com o item 6.2.1, acima, caso seja verificada a interrupção dos serviços prestados pela Barzel em razão de sua destituição ou substituição, sendo que, neste caso, o cálculo da Taxa de Performance deverá considerar o período compreendido entre a Primeira Oferta Pública de Cotas ou o último pagamento da Taxa de Perfomance e a data da efetiva destituição ou substituição da Barzel.

6.2.3. A Taxa de Performance será paga à vista, em moeda corrente nacional, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de sua apuração, caso para o respectivo período a Barzel tenha exercido sua faculdade de cobrar a Taxa de Performance. Em caso de insuficiência de recursos, ou em caso de proposta feita pela Barzel nesse sentido considerando os interesses do Fundo e de seus Cotistas, o Administrador deverá convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a possibilidade de pagamento da Taxa de Performance, ou do saldo remanescente da Taxa de Performance não pago com recursos líquidos do Fundo, por meio da dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à Barzel com a consequente emissão de Cotas do Fundo. Caso os Cotistas deliberem pelo pagamento da Taxa de Performance, ou do saldo remanescente da Taxa de Performance, mediante dação em pagamento com Cotas do Fundo, a Assembleia Geral deverá deliberar, adicionalmente, sobre a emissão de novas Cotas do Fundo pelo valor de mercado das Cotas e em volume suficiente para assegurar a subscrição de Cotas pela Barzel em valor correspondente ao crédito remanescente resultante da Taxa de Performance apurada no respectivo Período de Apuração e cobrada pela Barzel, incluindo a possibilidade de exercício do direito de preferência e utilização de sobras de Cotas

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

para garantir a subscrição pela Barzel.

6.2.4. Caso a Assembleia Geral referida no item 6.2.3 acima (a) não aprove o pagamento da Taxa de Performance em Cotas, (b) não atinja o quórum suficiente para essa deliberação, (c) não seja instalada em primeira ou segunda convocação por qualquer motivo, ou (d) não seja convocada pelo Administrador em até 30 (trinta) dias da data de apuração da Taxa de Performance; então a Taxa de Performance deverá ser paga em dinheiro à Barzel até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da realização da Assembleia Geral nas hipóteses (a), (b) e (c), acima, ou no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte após o decurso do prazo referido na hipótese (d), acima. Caso o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade do valor total apurado da Taxa de Performance e cobrado pela Barzel, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes pelo Fundo, até que o valor total devido a tal título seja devidamente adimplido.

6.2.5. Caso haja a aprovação do pagamento da Taxa de Performance em Cotas nos termos do item 6.2.3, mas, por qualquer motivo, não for possível alocar todo o crédito devido à Barzel a título de Taxa de Performance em novas Cotas do Fundo, então o saldo remanescente deverá ser pago em dinheiro nas mesmas condições previstas no item 6.2.4 acima.

6.2.6. Para os fins do disposto no item 6.2.3, acima, o "valor de mercado" das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance cobrada pela Barzel.

CAPÍTULO VII – RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

7.1. O Administrador, ou a Barzel deverão cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia, descredenciamento ou destituição pela Assembleia Geral, observados os termos do item 5.4.4 deste Regulamento, por meio da alteração do presente Regulamento, nos termos deste Capítulo.

7.1.1. Caberá ao Administrador destituir a Barzel, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre referidas partes, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral, por meio da alteração do presente Regulamento, ou caso a Barzel comprovadamente descumpra, conforme o caso, com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo. A prática de atividades por parte da Barzel, na qualidade de Gestor e do Consultor Imobiliário do Fundo, relacionadas ao exercício de suas funções ficará suspensa até sua efetiva renúncia ou destituição e o Administrador deverá atuar conforme definido

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

no inciso (ii) do item 7.3.1 abaixo até que seja escolhido o respectivo substituto para o Fundo.

7.1.2. A Assembleia Geral convocada para deliberar a respeito da destituição da Barzel, deverá obrigatoriamente deliberar a respeito da substituição, destituição ou manutenção da totalidade dos demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo o Administrador.

7.1.3. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição isolada do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

7.1.4. Remuneração por Descontinuidade. No caso de destituição ou substituição da Barzel pelos Cotistas sem justa causa, observadas as disposições e procedimentos previstos no Contrato de Consultoria e Gestão, será devida à Barzel, pelo Fundo, uma remuneração em virtude da descontinuidade na prestação dos serviços previstos neste Regulamento e no Contrato de Consultoria e Gestão, considerando os serviços prestados pela Barzel até o momento de sua destituição ou substituição no que se refere à formação da totalidade dos contratos de locação vigentes dos Imóveis Alvo, os quais decorrem diretamente dos serviços de originação de Ativos Imobiliários, prospecção de locatários, e negociação, gestão, desenvolvimento e manutenção de referidas locações pela Barzel ("Remuneração por Descontinuidade"). A Remuneração por Descontinuidade deverá ser equivalente ao montante de 18 (dezoito) vezes a última prestação mensal devida à Barzel a título de parte da Taxa de Administração antes de sua destituição, sendo que referida remuneração deverá ser paga por 18 (dezoito) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição da Barzel.

7.1.4.1. A Remuneração por Descontinuidade será: (i) abatida da taxa de gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor indicado em substituição à Barzel ("Nova Taxa de Gestão"); e/ou: (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração por Descontinuidade, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, referida remuneração será abatida da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Barzel, caso esta não houvesse sido destituída, considerando a destinação integral da Nova Taxa de Gestão para o pagamento da Remuneração por Descontinuidade, sendo certo que a Remuneração por Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela redução da Nova Taxa de Gestão, a qual poderá ser destinada em sua totalidade, pelo período necessário, para o pagamento integral da Remuneração por Descontinuidade; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

7.1.4.2. A Remuneração por Descontinuidade não será paga à Barzel caso a destituição ou substituição ocorra por justa causa.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

7.1.4.3. Para fins deste Regulamento, considera-se "justa causa": (i) conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação de ato ou situação de comprovada fraude, dolo, culpa grave e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Consultoria e Gestão, e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) o descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários, após a obtenção do Registro de Gestor, estabelecido por decisão administrativa final do colegiado da CVM fundamentada em atos ou situações decorrentes das hipóteses descritas no inciso "i" deste item.

7.2. Caso seja solicitada a convocação de qualquer assembleia geral de cotistas do Fundo que tenha como ordem do dia a substituição ou a destituição da Barzel, o Administrador compromete-se a observar os seguintes procedimentos:

(i) no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data da solicitação, compromete-se o Administrador a comunicar a Barzel por escrito, encaminhando todos os documentos e informações relativos à respectiva solicitação;

(ii) a convocação da assembleia geral de cotistas será realizada pelo Administrador em prazo razoável e suficiente de modo a permitir a devida análise, pela Barzel, dos documentos e informações mencionados no item "i" acima, observadas as normas aplicáveis, sendo que, juntamente com a publicação do respectivo edital de convocação, o Administrador deverá, caso solicitado pela Barzel, disponibilizar aos cotistas, via *website* do Administrador, os respectivos elementos de defesa e de esclarecimento fornecidos pela Barzel. Caso o edital de convocação seja encaminhado aos cotistas do Fundo por meio de correspondência, física ou eletrônica, esta deverá ser acompanhada dos elementos de defesa e dos esclarecimentos prestados pela Barzel;

(iii) no âmbito da assembleia, deverá ser aberto espaço para manifestação, pela Barzel, dos seus argumentos de defesa e esclarecimento em relação aos pontos de questionamento pelos cotistas do Fundo; e

(iv) deverá ser incluída como ordem do dia de referida Assembleia a deliberação a respeito da substituição, destituição ou manutenção da totalidade dos demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo o Administrador, nos termos do item 7.1.2, acima.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

7.3. Em caso de renúncia ou destituição da Barzel, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação, observadas as disposições do item 5.8, acima.

7.3.1. Enquanto um novo consultor imobiliário ou gestor, que assuma as atribuições do Gestor e do Consultor Imobiliário, não for indicado e aprovado pelos Cotistas:

(i) nenhuma aquisição ou alienação de Imóveis Alvo poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e

(ii) o Administrador poderá contratar um consultor para executar parte das tarefas atribuídas ao Consultor Imobiliário, em relação aos Imóveis Alvo que componham o portfólio do Fundo, até que seja escolhido o respectivo substituto para o Fundo.

7.4. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou pela CVM.

7.4.1. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

7.4.2. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis Alvo e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

7.5. A não substituição do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

7.5.1. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição,

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

observados os termos do item 7.4.2, acima, ou até o término do prazo indicado no item 7.5, acima, o que ocorrer primeiro.

7.6. Caso a Assembleia Geral referida no item 7.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 7.5, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

7.6.1. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre a liquidação ou incorporação de que trata a parte final do item 7.6 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

7.7. No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

7.8. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

7.9. Caso seja verificada a alteração de controle, direto ou indireto, sob qualquer forma, do Administrador, deverá ser convocada Assembleia Geral, pelo Administrador, Gestor, ou Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, para deliberar a respeito da destituição ou ratificação da contratação do Administrador, devendo ser observados os procedimentos previstos neste Capítulo VII.

CAPÍTULO VIII – COTAS, PATRIMÔNIO E EMISSÕES DO FUNDO

8.1. Cotas e condições gerais das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas correspondem a frações ideias do patrimônio do Fundo e têm forma escritural e nominativa.

8.1.1. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo.

8.1.2. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

recomendação da Barzel, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

8.1.3. O Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

8.1.4. O titular de Cotas do Fundo:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

8.1.5. O Fundo poderá emitir quantidade ilimitada de cotas, em classe única, divididas em uma ou mais séries, de acordo com as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento.

8.1.6. As cotas de cada emissão poderão ser integralizadas à vista ou via chamadas de capital, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, na forma deste Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, de acordo com os termos que venham a ser estabelecidos no ato do Administrador ou na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a respectiva emissão.

8.1.7. Será admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo, mediante o cancelamento do saldo não colocado até o término do prazo de distribuição, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

8.1.8. Caso a Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, autorize nova emissão de cotas com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida emissão será cancelada. Caso haja integralização de cotas e a emissão seja cancelada, o Administrador deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, dos recursos financeiros captados pelo Fundo, acrescido

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

8.1.9. O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas previstas para cada emissão do Fundo deverá ser especificado no respectivo ato que aprovar a emissão ou no respectivo suplemento, observada a regulamentação aplicável à forma de distribuição das cotas da respectiva emissão.

8.1.10. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

8.1.11. As Cotas somente podem ser negociadas em mercados regulamentados: (i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM; (ii) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou (iii) quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercado regulamentados. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados, as cotas emitidas pelo Fundo que não se enquadrem as hipóteses dos incisos "(i)" a "(iii)" acima, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

8.1.12. A integralização ao patrimônio do Fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de Cotas deverá ser realizada no prazo indicado no respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento.

8.1.13. Caso o subscritor de cotas deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (i) juros de 1% (um por cento) ao mês; (ii) multa de 2% (dois por cento) do valor em atraso; e (iii) correção monetária do saldo devedor em atraso pela variação positiva e acumulada do IPCA/IBGE desde o vencimento da obrigação (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive).

8.1.14. Eventual chamada de capital realizada pelo Administrador ocorrerá mediante notificação a todos os Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos boletins de subscrição ou compromissos de investimento e prospecto, se houver.

8.1.15. As colocações, públicas ou privadas, de cotas do Fundo serão realizadas nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva emissão, conforme o caso, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, observado que as ofertas

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

públicas de distribuição das cotas serão realizadas com a intermediação de uma ou mais instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

8.1.16. Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, salvo o disposto nos subitens que seguem.

8.1.16.1. Para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 9.779, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo.

8.1.16.2. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

8.1.16.3. O Cotista ou Cotistas integrantes do mesmo grupo econômico que detenham ou venham a deter, a qualquer momento, um percentual superior a 5% (cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, deverão obrigatoriamente informar ao Administrador a respeito da totalidade de sua participação no Fundo, indicando sua intenção com relação ao montante de Cotas detidas.

8.2. Primeira emissão de Cotas. A primeira emissão de Cotas do Fundo será realizada de acordo com as características e os termos descritos no suplemento anexo ao presente Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização das respectivas cotas.

8.2.1. As Cotas da emissão inicial do Fundo não subscritas poderão ser canceladas automaticamente pelo Administrador, a qualquer tempo até o final do prazo da distribuição.

8.2.2. As demais características da emissão inicial estão contempladas no suplemento da emissão, anexo a este Regulamento.

8.3. Capital Autorizado. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador poderá, após recomendação da Barzel, decidir por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM nº 472, e a possibilidade de cessão do direito de

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

preferência a terceiros (caso assim admitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis), cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, limitadas ao valor total de R$6.000.000.000,00 (seis bilhões de reais), desconsiderando o valor da Primeira Oferta Pública de Cotas ("Capital Autorizado").

8.3.1. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador em conjunto com a Barzel a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as alternativas indicadas no inciso (i) do item 8.4 abaixo.

8.4. Novas emissões de Cotas. Sem prejuízo do disposto no item 8.3 acima, mediante previa aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, independentemente da utilização do Capital Autorizado, inclusive, mas sem restrição, com o fim de adquirir novos Ativos, bem como realizar modernizações (retrofit), reformas, benfeitorias ou expansões nos Imóveis Alvo, de acordo com a sua Política de Investimento e observado que:

(i) o valor de cada nova cota, conforme recomendação da Barzel, deverá ser fixado tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (c) o Valor de Mercado das Cotas já emitidas; ou (d) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores;

(ii) aos Cotistas em dia com suas obrigações frente ao Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos;

(iii) na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos da B3 ou do Escriturador, conforme o caso; e

(iv) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

8.5. Taxa de Ingresso e Saída. Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

8.6. Taxa de Distribuição Primária. Não obstante o previsto no item 8.5, acima, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador e do respectivo coordenador líder da oferta, cobrar uma taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as cotas objeto das ofertas, a ser paga pelos subscritores de cotas no ato da subscrição primária das cotas, equivalente a um percentual fixo por cota a ser fixado a cada emissão de cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, entre outros, conforme aplicável: (i) a comissão de coordenação, (ii) a comissão de distribuição, (iii) os honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (iv) a taxa de registro da oferta de cotas na CVM, (v) a taxa de registro e distribuição das cotas na B3, (vi) os custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das ofertas das cotas, conforme o caso, (vii) os custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se aplicável, (viii) outros custos relacionados às ofertas.

CAPÍTULO IX – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

9.1. Assembleia Geral de Cotistas. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

(ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472;

(iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seus substitutos;

(iv) emissão de novas cotas, salvo com relação às emissões de novas cotas que vierem a ser aprovadas pelo Administrador, na forma deste Regulamento, conforme autorizado pelo inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(vi) dissolução e liquidação do Fundo, ressalvado o disposto no item 7.6.1 deste Regulamento;

(vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 472;

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

(ix) eleição e destituição de Representante dos Cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) alteração do prazo de duração do Fundo;

(xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472; e

(xii) alteração da Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472.

9.1.1. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que (i) tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver a redução, temporária ou permanente, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance ou das taxas de custódia. As alterações deverão ser comunicadas aos cotistas imediatamente, em relação à hipótese prevista no inciso "(iii)" acima, e em até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, em relação às hipóteses previstas nos incisos "(i)" e "(ii)" acima.

9.1.2. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

9.2. Convocação e Instalação. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas também poderá ser convocada pela Barzel, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento.

9.2.1. A convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM nº 472.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

9.2.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita: (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, isto é, aquelas em que for deliberada a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo ("Assembleias Gerais Ordinárias"); e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias ("Assembleias Gerais Extraordinárias").

9.2.3. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, conforme calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.2.4. O pedido de que trata o item 9.2.3 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo §º do Artigo 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária.

9.2.5. Caso Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item 9.2.3 acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do item 9.2.9 abaixo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 9.2.4 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

9.2.6. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, ainda, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

9.2.7. Quando o Fundo passar a ser listado na B3, também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa - CICORP, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

9.2.8. Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

9.2.9. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam eventualmente admitidas à negociação.

9.2.10. Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o item 9.2.9 acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472, sendo que as informações referidas no Artigo 39, VI da Instrução CVM nº 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

9.2.11. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o Representante dos Cotistas, as informações de que trata o item 9.2.10 acima incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM nº 472; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

9.2.12. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

9.3. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão, a critério do Administrador, ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por carta, correio eletrônico (e-mail) ou telegrama dirigido pelo Administrador a cada um dos Cotistas. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as Assembleias Gerais de Cotistas, bem como deverão ser observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472. Deverão constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

9.3.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

9.3.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador.

9.3.3. Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no caput deste item estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consulta quando couber.

9.4. Quóruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no item 9.4.1, abaixo.

9.4.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi), e (xii) do item 9.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.4.2. Os percentuais de que trata o subitem 9.4.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

9.5. Voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 9.3 e seus subitens, e a legislação e normativos vigentes.

9.5.2. O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, o qual deverá satisfazer aos seguintes requisitos previstos no artigo 23 da Instrução CVM nº 472:

(i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

9.5.2.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, e, neste caso, o Administrador deverá encaminhar aos demais Cotistas, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração em até 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

9.5.2.2. Nas hipóteses previstas no item 9.5.2.1 acima, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

9.5.3. O titular de Cotas do Fundo está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

9.5.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

(i) o Administrador;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador;

(iii) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários;

(iv) o Gestor e os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

9.5.3.2. Não se aplica a vedação prevista no item 9.5.3.1 acima quando:

(i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do item 9.5.3.1;

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas a em que se dará a permissão de voto; ou

(iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o §2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

9.6. Divulgação. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

9.7. Cotistas em Situações de Conflito de Interesses. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses.

CAPÍTULO X – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

10.1. Eleição. A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger até 1 (um) Representante dos Cotistas, com mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas que eleger o Representante dos Cotistas do Fundo deverá fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade para o respectivo mandato.

10.1.1. A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

10.1.2. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

10.2. Requisitos. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM nº 472:

(i) ser Cotista do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

(ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento pelo Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

10.2.1. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito pela Assembleia Geral de Cotistas informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

10.3. Competência. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos neste Regulamento;

(iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providencias necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

(v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida pelo Representante dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

10.3.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso (vi) do Item 10.3 acima.

10.3.2. O Representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

10.3.3. Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

10.3.4. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

10.3.5. Os pareceres e representações do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

10.3.6. O Representante dos Cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, além de exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

11.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do Parágrafo Único do artigo 10 da Lei nº 8.668, a ser pago na forma deste Regulamento.

11.1.1. Os rendimentos auferidos pelo Fundo no semestre poderão, a critério do Administrador, conforme orientação da Barzel, ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

11.1.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 11.1 acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 8.1.2 acima.

11.1.3. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Imóveis, Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, conforme recomendação apresentada pela Barzel, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

11.1.4. O Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis Alvo e demais Ativos Imobiliários da carteira do Fundo em outros Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e a obrigação estabelecida nos termos do item 11.1, acima, referente à distribuição dos lucros auferidos em referida alienação. O reinvestimento em Ativos Imobiliários aqui previsto deverá ser realizado pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo, até, no máximo, o final do semestre imediatamente subsequente à realização de referida alienação, sob pena de distribuição aos Cotistas dos recursos originados pela alienação. Até que ocorra o investimento em outros Ativos Imobiliários ou a distribuição aos Cotistas, o Gestor deverá manter os recursos decorrentes da alienação investidos em Ativos Financeiros ou Outros Ativos, observada a Política de Investimento do Fundo.

11.1.5. O Gestor também poderá reinvestir em outros Ativos Imobiliários os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis Alvo e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e a obrigação estabelecida nos termos do item 11.1, acima, referente à distribuição dos lucros auferidos em referida operação. O reinvestimento aqui previsto deverá ser realizado pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo, até, no máximo, o final do semestre imediatamente subsequente à realização de

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

referida cessão, sob pena de distribuição aos Cotistas dos recursos originados em referida operação. Até que ocorra o investimento em outros Ativos Imobiliários ou a distribuição aos Cotistas, o Gestor deverá manter os recursos decorrentes da referida cessão investidos em Ativos Financeiros ou Outros Ativos, observada a Política de Investimento do Fundo.

11.1.6. O percentual mínimo a que se refere o item 11.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

11.2. Reserva de Contingência. Para arcar com as Despesas Extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo Administrador, após recomendação da Barzel, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis e dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, especialmente ("Despesas Extraordinárias"):

(i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

(ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

(iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;

(iv) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

(v) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

(vi) constituição de fundo de reserva;

(vii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis e/ou dos demais ativos, conforme aplicável;

(viii) despesas decorrentes da contratação de consultoria especializada para a prestação dos serviços de realização de pesquisas de mercado, levantamento de informações de mercado, econômicas, estatísticas e financeiras, bem como avaliação de empreendimentos imobiliários, que objetive dar suporte e subsidiar a Barzel, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

(ix) despesas decorrentes da contratação de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos contratos de locação dos Imóveis Alvo; e

(x) despesas decorrentes de marketing e promoção digital dos Imóveis Alvo que integram a carteira do Fundo.

11.2.1. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

11.2.2. O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

11.2.3. Não obstante a possibilidade de constituição da Reserva de Contingência, constituem encargos do Fundo aqueles listados no artigo 47 da Instrução nº CVM 472, nos termos do Capítulo XIX deste Regulamento.

CAPÍTULO XII – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1. Informações aos Cotistas. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, (a) as demonstrações financeiras, (b) o relatório do Auditor Independente e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472;

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas;

(v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

12.2. Informações Eventuais. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

(iii) fatos relevantes;

(iv) em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472.

12.2.1. Sem prejuízo da regulamentação aplicável, em especial o rol exemplificativo previsto no § 2º do artigo 41 da Instrução CVM nº 472, para fins deste Regulamento, considera-se relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

12.2.2. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

12.3. Divulgação de Informações. A divulgação de informações do Fundo será realizada na página do Administrador na rede mundial de computadores (https://www.brltrust.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, conforme endereço indicado neste Regulamento.

12.3.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 12.3 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

12.3.2. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

CAPÍTULO XIII – ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

13.1. Encargos do Fundo. Constituem Encargos do Fundo, nos termos do artigo 47 da Instrução CVM nº 472:

(i) a Taxa de Administração e Taxa de Performance;

(ii) as taxas, os impostos ou as contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) os gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472;

(iv) os gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(v) os honorários e as despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(vi) as comissões e os emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo as despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

(vii) os honorários de advogados, as custas e as despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(viii) os honorários e as despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472;

(ix) os honorários e as despesas relacionados à contratação de empresa especializada para auditoria jurídica e financeira de recebíveis, bem como a gestão e cobrança de créditos imobiliários que sejam ou venham a ser ativos do Fundo;

(x) os gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

(xi) os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

(xii) a taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

(xiii) os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472, da Instrução CVM nº 516 e demais regulamentações aplicáveis;

(xiv) os gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xv) as despesas com o registro de documentos em cartório;

(xvi) os honorários e as despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472; e

(xvii) as taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

13.2. Outras Despesas. Quaisquer outras despesas do Fundo não previstas como Encargos do Fundo ou não autorizadas pelas normas regulamentares a ele aplicáveis ou pela Assembleia Geral de Cotistas correrão por conta do Administrador.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

13.3. Pagamento. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

13.3.1. Caso o somatório das parcelas a que se refere o item 13.3 acima exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

CAPÍTULO XIV – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14.1. Demonstrações Financeiras. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

14.1.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros em que serão investidos os recursos do Fundo e estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM.

14.1.2. Não há garantia do Administrador ou de qualquer terceiro de que os Cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

14.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XV – RISCOS

15.1. Riscos. O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, se assim deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

15.1.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

Imobiliários e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos Encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos.

15.1.2. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviço do Fundo, que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

15.1.3. A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

CAPÍTULO XVI – AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

16.1. Amortização de Cotas. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação afirmativa do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

16.1.1. A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

16.2. Dissolução ou Liquidação do Fundo. A dissolução ou liquidação do Fundo ocorrerá por conta do desinvestimento da totalidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, ou caso venha a ser desta forma deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas. No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as obrigações e despesas inerentes ao Fundo, observado o item 16.2.5 abaixo.

16.2.1. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

16.2.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

16.2.3. Após a partilha de que trata o item 16.2, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou do respectivo prestador de serviços.

16.2.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas deverão providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

16.2.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 16.2, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

16.2.6. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

16.2.7. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por titular sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

16.2.8. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil Brasileiro"), informando a proporção a

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras previstas no Código Civil Brasileiro pertinentes ao condomínio.

16.2.9. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação, exceto Cotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas.

16.2.10. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

16.2.11. O Administrador, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada, fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 16.2.8 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação de tais ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

16.2.12. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

(iii) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

16.2.13. O Fundo poderá ser liquidado antecipadamente, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas,

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

por maioria de votos dos Cotistas presentes, nos casos em que todos os rendimentos relativos aos Ativos Imobiliários já tenham sido auferidos, de forma que o pagamento aos cotistas deverá ser realizado em até 60 (sessenta) dias.

16.2.14. Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO XVII – DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. Alteração de Dados Cadastrais. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em seus dados cadastrais previamente indicados, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude da não atualização de seus dados.

17.2. Não-concorrência. Durante o prazo de duração do Fundo e enquanto a Barzel permanecer como responsável pela gestão da carteira e/ou consultoria especializada do Fundo, a Barzel não poderá estruturar e/ou realizar a gestão da carteira e/ou prestar serviços de consultoria especializada para outros fundos de investimento imobiliário que, cumulativamente (i) tenham como objetivo o investimento em Ativos Imobiliários, com foco na exploração direta ou indireta de Imóveis Alvo para a obtenção de renda, conforme a Política de Investimento prevista no presente Regulamento; e (ii) cujas cotas sejam objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 476, bem como qualquer instrução ou regulamentação que venha substituí-la ao longo do tempo, e que tenha o mesmo público alvo da distribuição pública de cotas da segunda emissão do Fundo e, adicionalmente, sejam admitidas à negociação em ambiente de bolsa. A obrigação prevista neste item deve ser interpretada restritivamente, sendo certo que não se estende (i) à Barzel na prestação dos serviços de gestão e consultoria especializada em outras estruturas de investimento, que não se enquadrem nos requisitos acima; e (ii) ao Administrador e demais sociedades de seu grupo econômico.

17.2.1. A obrigação de não concorrência prevista no item acima cessará (i) caso as emissões de novas Cotas consumam 100% (cem por cento) do Capital Autorizado do Fundo; ou (ii) caso a emissão de novas Cotas, para a aquisição de determinado Ativo Imobiliário, não seja aprovada pelos Cotistas em Assembleia Geral.

17.3. Prorrogação de Prazos. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

17.4. Legislação Aplicável**.** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

17.4.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

17.4.2. Este Regulamento será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no item 17.5 abaixo.

17.5. Foro. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo para dirimir qualquer litígio relativo a este Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

ANEXO I – SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas até 14.176.534 (quatorze milhões, cento e setenta e seis mil, quinhentas e trinta e quatro) cotas.
Valor da Cota:	O preço de emissão das cotas será de R$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota").
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de R$ 1.417.653.400,01 (um bilhão, quatrocentos e dezessete milhões, seiscentos e cinquenta e três mil e quatrocentos reais e um centavo), considerando o Valor da Cota ("Volume Total da Oferta").
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Não será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo.
Investimento Mínimo	Não haverá aplicação mínima por investidor.
Número de Séries:	Única.
Classe de Cotas:	Única.
Forma de Distribuição:	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476 ("Oferta").
Tipo de Distribuição:	Primária.
Subscrição e Integralização:	As cotas serão: **(i)** subscritas mediante a formalização dos respectivos Boletins de Subscrição; e **(ii)** integralizadas: **(a)** em moeda corrente nacional, à vista, por meio do sistema de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), junto ao coordenador líder da oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, exceto se de outra forma indicada pelo Administrador, hipótese na qual as cotas

DocuSign Envelope ID: 62DDF478-C4EB-4737-B98A-5060A9AAF0A7

	deverão ser integralizadas por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo Banco Central do Brasil, exclusivamente na conta de titularidade do Fundo; e/ou **(b)** em direitos reais sobre bens imóveis do segmento comercial, em especial empreendimentos de escritórios, lajes corporativas ou *office park*, bem como imóveis do segmento logístico, industrial, data centers ou de renda urbana.
Período de Colocação:	As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476.
Público Alvo da Oferta	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

ANEXO III - RETIFICAÇÃO DA AUTORIZAÇÃO DA SEGUNDA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: EE63E642-4144-4867-8027-4BD20C29AC2D

BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ Nº 35.507.610/0001-60

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

REALIZADA EM 23 FEVEREIRO DE 2021

DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 23 de fevereiro de 2021 às 10:00 horas, na sede da BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.507.610/0001-60 ("Fundo").

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação nos termos do item 9.2.8 do Regulamento do Fundo, tendo em vista a presença dos Cotistas, representando 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

PRESENÇA: Presente à assembleia: (i) os cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo conforme lista de presença anexa à presente ata ("Cotistas"); e (ii) representantes da Administradora.

MESA: Presidente: Rodrigo Cavalcante; Secretário: Sérgio Dias

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

1. Em decorrência das deliberações tomadas no âmbito da *"Assembleia Geral de Cotistas"*, realizada em 23 de dezembro de 2020 ("Aprovação da Oferta"), por meio da qual foi aprovada a oferta pública de distribuição de cotas da 2ª emissão do Fundo ("2ª Emissão"), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), aprovar a fixação do preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota objeto da Oferta ("Preço de Emissão"), bem como a retificação dos subitens "c", "e", "f", "g", "i", "j", e "k" das deliberações tomadas no âmbito da Aprovação da

DocuSign Envelope ID: EE63E642-4144-4867-8027-4BD20C29AC2D

Oferta, em virtude da fixação do Preço de Emissão, passando as condições da Oferta a vigorar nos seguintes termos:

a. **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme abaixo definidas), no Brasil, sob a coordenação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sendo uma dentre elas designada como instituição intermediária líder nos termos da regulamentação aplicável, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta, podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

b. **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3.

c. **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão").

d. **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação").

e. **Valor Total da Emissão:** O valor total da 2ª Emissão será de R$ 408.000.000,00 (quatrocentos e oito milhões de reais), considerando o Preço de Emissão ("Valor Total da Emissão").

f. **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) novas cotas da 2ª Emissão ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas").

DocuSign Envelope ID: EE63E642-4144-4867-8027-4BD20C29AC2D

g. **Distribuição Parcial:** Não será admitida, nos termos do artigo 30 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial das Novas Cotas. Caso a captação da totalidade das Novas Cotas não seja atingida, durante o Prazo de Colocação, a Oferta e as Novas Cotas serão canceladas, nos termos dos documentos da Oferta.

h. **Direito de Preferência:** Não haverá direito de preferência aos atuais Cotistas do Fundo em relação à Oferta, tendo em vista a renúncia dos Cotistas ao direito de preferência de subscrição e integralização das Novas Cotas.

i. **Custos de Distribuição:** Os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo e pelos atuais Cotistas do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta.

j. **Aplicação Mínima Inicial:** No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas da Oferta, no montante equivalente a R$ 1.000,00 (um mil reais).

k. **Destinação dos Recursos**: Os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta serão destinados da seguinte forma: (i) para o pré-pagamento integral das dívidas existentes nas sociedades do Fundo que figuram como detentoras diretas dos imóveis integrantes da carteira do Fundo ("SPE"), o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 54% (cinquenta e quatro por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da Oferta, conforme descrito nos documentos da Oferta; (ii) para a aquisição dos andares 6º ao 9º do Edifício Thera Corporate, objeto das matrículas 234.687 a 234.694, todas do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo ("Ativo Alvo"), o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 44% (quarenta e quatro por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da Oferta; e (iii) os recursos remanescentes da Oferta serão utilizados para o pagamento das despesas a serem incorridas pelo Fundo no processo de reestruturação societária das SPE, a ser realizado com o objetivo do Fundo passar a ser o detentor direto da totalidade dos imóveis integrantes da carteira do Fundo.

l. **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

2. A alteração do Regulamento e sua consolidação na forma do Anexo A à presente ata, o que inclui determinadas alterações espontâneas, bem como alterações realizadas com o objetivo de atender às exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no âmbito do processo de registro da Oferta, sendo que foram

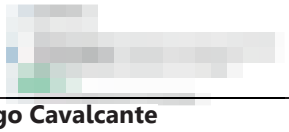
DocuSign Envelope ID: EE63E642-4144-4867-8027-4BD20C29AC2D

realizadas as seguintes alterações no Regulamento: (i) alteração do item 4.1.1, "iv"; (ii) inclusão do item 4.1.1, "v"; (iii) inclusão do item 4.1.1.1; (iv) alteração do item 4.2; (v) alteração do item 4.3; (vi) alteração do item 4.3.1; (vii) alteração do item 5.2; (viii) alteração dos itens 5.3, "ii" e "xii"; (ix) alteração do item 5.5, "xiii"; (x) alteração dos itens 6.1 e 6.1.2, referentes à Taxa de Administração; (xi) alteração dos itens 6.2, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5 e 6.2.7, referentes à Taxa de Performance; (xii) alteração do item 7.1; (xiii) alteração do item 7.1.1; (xiv) alteração do item 8.1.2; (xv) alteração do item 8.1.6; (xvi) alteração do item 8.3; (xvii) inclusão do subitem "iii" ao item 8.4; (xviii) alteração do item 11.1.1; (xix) alteração do item 11.1.2; e (xx) alteração do item 17.2.

DELIBERAÇÕES: Instalada a assembleia, os Cotistas, por unanimidade e sem quaisquer restrições ou ressalvas, deliberaram por aprovar todas as matérias constantes na Ordem do Dia.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário abaixo indicados, bem como por todos os demais presentes à Assembleia.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2021.



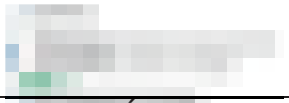
Rodrigo Cavalcante

Presidente da Mesa



Sérgio Dias

Secretário



BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora

DocuSign Envelope ID: EE63E642-4144-4867-8027-4BD20C29AC2D

ANEXO A

REGULAMENTO CONSOLIDADO DO

BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV - AUTORIZAÇÃO DA OFERTA SECUNDÁRIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)









ANEXO V - PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

MODELO DE PROCURAÇÃO FACULTATIVA E ESPECÍFICA PARA REPRESENTAR O INVESTIDOR NO ÂMBITO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE SERÁ REALIZADA APÓS OU NA DATA DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA PARA DELIBERAR ESPECIFICAMENTE SOBRE A AQUISIÇÃO DO ATIVO ALVO PELO FUNDO COM OS RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA PRIMÁRIA

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração, [**[NOME DO INVESTIDOR PESSOA FÍSICA]**, [*nacionalidade*], [*estado civil*], [*profissão*], portador da cédula de identidade RG nº [•], expedida pelo [*órgão emissor*], e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº [•], residente e domiciliado na Cidade de [•], Estado de [•], na [*endereço*]] {*OU*} [[**NOME DO INVESTIDOR PESSOA JURÍDICA**], [*tipo societário*], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [*endereço*], neste ato representada nos termos do seu [*contrato social / estatuto social*]] {*OU*} [**[NOME DO ADMINISTRADOR/GESTOR**], [na qualidade de [administrador / gestor] dos fundos de investimento indicados no Anexo I], sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a realizar a administração de fundos de investimento, inscrita no CNPJ sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [*endereço*], neste ato representada nos termos do seu [contrato social / estatuto social]] ("Outorgante"), nomeia e constitui como seu legítimo e bastante procurador, [[**NOME DO OUTORGADO**], [*tipo societário*], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [*endereço*], neste ato representada nos termos do seu [*contrato social / estatuto social*]], ("Outorgado"), com poderes específicos para, isoladamente e em nome da Outorgante: **(i)** representar o Outorgante, enquanto cotista do **BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.507.610/0001-60 ("Fundo"), em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo ("Assembleia de Conflito de Interesses"), seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), convocada para deliberar exclusivamente sobre a aquisição pelo Fundo dos andares 6º ao 9º do Edifício Thera Corporate, objeto das matrículas 234.687 a 234.694, todas do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo ("Ativo Alvo"), cujos vendedores são sociedades ligadas ao grupo econômico da **BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.747.959/0001-65, consultor imobiliário do Fundo, **(ii)** votar, conforme orientação de voto abaixo, sobre a aquisição pretendida pelo Fundo; e **(iii)** assinar e rubricar a ata da Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo livro de atas de assembleias gerais e livro de presença, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se a Outorgante estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente. O Outorgante declara, por este ato, que tem ciência do conteúdo da presente procuração.

A presente procuração vigorará pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da presente data e poderá ser cancelada e revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

, de de 2021.

_____

[***INVESTIDOR OUTORGADO***]

ORIENTAÇÃO DE VOTO

Assembleia Geral de Cotistas do Barzel Fundo de Investimento Imobiliário que tratará exclusivamente da aprovação da aquisição pelo fundo do Ativo Alvo:

A favor	Contra	Abstenção
☐	☐	☐

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI - ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: E3FC2D84-3A70-451C-B766-7D50A7D94B78



Laudo Completo de Análise de Viabilidade de Fundo de Investimento Imobiliário - FII

PREPARADO PARA: BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Registro junto à CVM e Oferta Primária e Secundária do Fundo.

PROPRIEDADES: Imóveis logísticos e Corporativos, localizados em Guarulhos/SP, Osasco/SP, e São Paulo/SP

DATA: 19 de fevereiro de 2021

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E3FC2D84-3A70-451C-B766-7D50A7D94B78



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

São Paulo, 19 de fevereiro de 2019.

BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Nessim Daniel Sarfati
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 – 4º andar
São Paulo–SP

Ref.: Relatório de Análise de Viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário.

Prezado Senhor,

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 relatório de análise de viabilidade do "BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII" preparado com base nas informações compartilhadas pelo seu gestor, conforme material em anexo, e nos resultados gerados pelos fluxos de caixa operacionais estimados por nossa equipe, de forma independente, para os seguintes ativos:

- **BLP** - BONSUCESSO LOGISTIC PROPERTIES, Bonsucesso, Guarulhos/SP;
- **THERA CORPORATE**, Av. Eng. Luis Carlos Berrini, 105, 6°, 7°, 8° e 9° andares, São Paulo/SP;
- **CONDOMÍNIO SÃO LUIZ**, Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Auditório, Cjs 1-A, 1-B, 1-C, 11, 12, 13, 14, 21, 71, 81, 123, 133, 143, 151, 152, 153 E 154 – São Paulo/SP;
- **CD01**, Via Anhanguera, Km17, Osasco/SP.

A análise considerou um período de 10 anos, com data base de março de 2021 (data prevista para a oferta primária e secundária a mercado). Todas as análises foram feitas em Cenário Inflacionado, considerando os índices já divulgados bem como as seguintes projeções para o IPCA e IGPM (variação % - Mediana):

	2021	2022	2023	2024
IPCA (% Anual)	3,34%	3,50%	3,25%	3,24%
IGP-M (% Anual)	3,25%	4,75%	6,00%	6,00%

Fonte: Banco Central do Brasil – Sistema Expectativas de Mercado – Data-base 08/01/2021

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E3FC2D84-3A70-451C-B766-7D50A7D94B78



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

Pressupostos Adotados

Valor Implícito do Fundo

O “BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” será objeto de Oferta Primária e Secundária a mercado. O Fundo terá um valor implícito para o investidor da oferta de R$ 1.157.000.000 (Hum Bilhão, Cento e Cinquenta e Sete Milhões de Reais), já incluindo todos os custos da oferta.

Considerando o valor da oferta e a sua participação no fundo, o valor da oferta representa 69,14% do valor implícito do fundo, conforme tabela abaixo:

RESUMO DA OFERTA E PARTICIPAÇÃO		
IPO - Oferta Primaria	35,26%	R$ 408.000.000,00
IPO - Oferta Secundária	33,88%	R$ 392.000.000,00
Total da Oferta	69,14%	R$ 800.000.000,00
Remanescente Cotistas Originais	30,86%	R$ 357.000.000,00
Valor implícito do fundo para investidores da oferta	100,00%	**R$ 1.157.000.000,00**

Os custos estimados pertinentes à Instituição do Fundo, incidentes no mês 1 do fluxo de caixa, são:

- ITBI: -R$ 26.880.856
- Registro e averbações nas matrículas: -R$ 2.000.000
- Registros societários: -R$ 30.000
- Taxa de distribuição B3: -R$ 155.155

Dívidas*

- CD01 - CCB Imobiliária: -R$ 100.202.580
- BLP - Compra e Venda de Cotas: -R$ 43.705.991
- BLP - Plano Empresário: -R$ 52.921.228
- BLP - Capital de Giro: -R$ 25.310.939

*Valores estimados considerando a liquidação no dia 15/abr de 2021.

Aquisição

- Thera Corporate: -R$182.000.000

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E3FC2D84-3A70-451C-B766-7D50A7D94B78



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

Despesas Operacionais Recorrentes

O “BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” terá as seguintes despesas operacionais recorrentes:

- Fee de Administração: -R$ 65.000 ao mês.
- Consultor imobiliário/Gestor (“Barzel”): equivalente a 0,75% a.a. do valor do Patrimônio do Fundo, pagos mensalmente, porém, durante os 24 primeiros meses, o Consultor concederá desconto de 20%, resultando em uma taxa de 0,60%a.a. do Valor do Patrimônio do Fundo durante tal período.
- CVM: -R$15.036/trimestre, totalizando -R$ 60.148/ano;
- Anbima: -R$ 1090/bimestre, totalizando -R$ 6.540,00/ano;
- B3: -R$ 10.000/ano;
- Auditoria: -R$ 100.000,00/ano;
- Reavaliação dos imóveis: -R$ 37.000,00/ano;
- Assessoria Jurídica: -R$ 10.000,00/mês, totalizando -R$ 120.000/ano;
- Assessoria técnica Especializada: -R$ 27.000/mês, totalizando -R$ 324.000,00/ano;
- Cartório/Courier/Outros: -R$4.000/mês, totalizando -R$ 48.000,00/ano;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E3FC2D84-3A70-451C-B766-7D50A7D94B78



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

Taxa de Performance

O Benchmark estabelecido é um Dividend Yield anual de 6,00% sob o Valor Implícito Atualizado pelo IPCA, esse valor é a soma do valor das distribuições realizados pelo fundo até o início do mês de competência da apuração.

A Taxa de Performance é uma taxa anual devida a Barzel, equivalente a 20% sobre a diferença entre a Distribuição Bruta aos Cotistas e do Benchmark, somando-se eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no ano anterior, exceto pela primeira Taxa de Performance, a qual será devida no inicio do terceiro ano após a realização da oferta, referente ao período de 24 meses anterior.

Conforme previsto no regulamento do Fundo, o pagamento da performance se dará preferêncialmente via dação de cotas, oriundos de emissão específica para esse fim. Estudo realizado considera a emissão e dação de cotas para pagamento da performance a Barzel.

Receitas

As Receitas do "BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII" serão advindas do Resultado Operacional Líquido dos Fluxos de Caixa Operacionais de cada um dos ativos que compõem o Fundo acrescidos dos pagamentos de complemento de renda.

Receitas Financeiras

O valor retido em caixa será aplicado no mercado financeiro por taxa equivalente a 100% do CDI com alíquota de 15,00% de IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte). Para o cálculo destas receitas foram utilizadas projeções do BACEN – Sistema Expectativas (data-base 08 de janeiro de 2021), conforme detalhado na tabela abaixo:

Ano	Meta Taxa Over Selic	Remuneração Mensal (Líquida de IR)
2021	3,25%	0,27%
2022	4,75%	0,39%
2021 em diante	6,00%	0,49%

Fonte: Bacen – Sistema Expectativas – Data-base 08/01/2021

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E3FC2D84-3A70-451C-B766-7D50A7D94B78



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

Dívidas

Os ativos apresentam dívidas com previsão de pagamento no primeiro mês após a data prevista para a oferta primária a mercado, conforme tabelas abaixo:

CD01 - CCB Imobiliária	
Data de Cálculo	15/04/2021
Juros	639.480,28
Amortização	96.453.196,85
Multa Pré-Pagamento	3.109.903,23
Valor Final Pré-Pagamento	**R$ 100.202.580,36**

BLP - Plano Empresário	
Data de Cálculo	15/04/2021
Juros	149.599,14
Amortização	52.247.656,76
Multa Pré-Pagamento	523.972,56
Valor Final Pré-Pagamento	**52.921.228,46**

BLP - Capital de Giro	
Data de Cálculo	15/04/2021
Juros	310.938,86
Amortização	25.000.000,00
Multa Pré-Pagamento	0,00
Valor Final Pré-Pagamento	**25.310.938,86**

BLP - Compra e Venda de Cotas	
Data de Cálculo	15/04/2021
Juros	173.223,56
Amortização	43.532.767,30
Multa Pré-Pagamento	0,00
Valor Final Pré-Pagamento	**43.705.990,86**

A tabela acima é uma referência estimada na data-base do estudo, se o pagamento ocorrer em outra data os valores serão alterados.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E3FC2D84-3A70-451C-B766-7D50A7D94B78



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

Fundo de Reserva

O FII poderá apresentar retenção de Fundo de Reserva para pagamento de eventual Capex e/ou manutenção (FRA) de cada um dos ativos que compõem o Fundo, caso não haja Caixa suficiente.

A seguir apresentamos a consolidação anual do fluxo mensal elaborado para o cenário analisado:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E3FC2D84-3A70-451C-B766-7D50A7D94B78



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

FLUXO ANUAL - Barzel Fundo de Investimento Imobiliário – FII

	Mês 0	Mês 1	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
			abr-21 a mar-22	*abr-22 a mar-23*	*abr-23 a mar-24*	*abr-24 a mar-25*	*abr-25 a mar-26*	*abr-26 a mar-27*	*abr-27 a mar-28*	*abr-28 a mar-29*	*abr-29 a mar-30*	*abr-30 a mar-31*
RECEITAS OPERACIONAIS			**76,440,867**	**92,614,390**	**95,474,057**	**96,369,265**	**93,180,879**	**94,932,185**	**104,343,885**	**110,128,073**	**111,318,144**	**118,452,355**
BLP			20,147,466	25,969,400	26,973,777	24,896,836	27,389,080	26,311,063	26,336,648	29,058,744	27,466,129	31,528,244
THERA			11,251,562	14,137,665	14,309,568	15,223,515	15,601,464	16,218,664	16,867,412	17,423,432	17,592,601	18,293,958
SÃO LUIZ			8,385,511	14,669,689	15,069,828	15,844,070	16,446,776	16,955,781	17,340,365	18,094,461	18,885,922	19,361,717
CD01			36,656,328	37,837,636	39,120,884	40,404,844	33,743,559	35,446,677	43,799,460	45,551,436	47,373,492	49,268,436
GARANTIA DE RENTABILIDADE			**13,700,000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
DESPESAS RECORRENTES			**-9,293,563**	**-9,879,480**	**-11,891,209**	**-12,233,270**	**-12,503,413**	**-12,883,169**	**-13,427,301**	**-13,910,415**	**-14,313,550**	**-14,847,860**
Fee de Administração			-780,000	-806,364	-834,082	-861,169	-889,071	-917,877	-947,616	-978,319	-1,010,016	-1,042,741
Consultor Imobiliário			-7,848,822	-8,114,111	-8,393,029	-8,665,592	-8,946,357	-9,236,219	-9,535,473	-9,844,422	-10,163,382	-10,492,675
Desconto no Fee de Gestão			1,569,764	1,622,822	0	0	0	0	0	0	0	0
CVM			-60,148	-62,181	-64,318	-66,407	-68,558	-70,780	-73,073	-75,441	-77,885	-80,408
Anbima			-6,540	-6,761	-6,993	-7,221	-7,455	-7,696	-7,945	-8,203	-8,469	-8,743
B3			-10,000	-10,338	-10,693	-11,041	-11,398	-11,768	-12,149	-12,543	-12,949	-13,368
Auditoria			-100,000	-103,380	-106,934	-110,406	-113,983	-117,677	-121,489	-125,425	-129,489	-133,685
Laudos de Avaliação			-37,000	-38,251	-39,565	-40,850	-42,174	-43,540	-44,951	-46,407	-47,911	-49,463
Assessoria Juridica			-120,000	-124,056	-128,320	-132,488	-136,780	-141,212	-145,787	-150,511	-155,387	-160,422
Assessoria Tecnica Especializada			-324,000	-334,951	-346,465	-357,716	-369,306	-381,272	-393,625	-406,379	-419,545	-433,138
Cartorio/Courier/Etc			-48,000	-49,622	-51,328	-52,995	-54,712	-56,485	-58,315	-60,204	-62,155	-64,169
Fundo de Reposição do Ativo			-1,528,817	-1,852,288	-1,909,481	-1,927,385	-1,863,618	-1,898,644	-2,086,878	-2,202,561	-2,226,363	-2,369,047
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO LÍQUIDO OPERACIONAL			**80,847,304**	**82,734,910**	**83,582,848**	**84,135,995**	**80,677,466**	**82,049,016**	**90,916,584**	**96,217,658**	**97,004,594**	**103,604,495**

Caixa Remanescente pós dissolução SPEs	30,216,155	
Custos Iniciais		
ITBI	-26,880,856	
Registro de Matrículas	-2,000,000	
Registros Societários	-30,000	
Taxa de Distribuição B3	-155,155	
Dívidas		
CD01 - CCB Imobiliária		-100,202,580
BLP - Compra e Venda de Cotas		-43,705,991
BLP - Plano Empresário		-52,921,228
BLP - Capital de Giro		-25,310,939
Aquisição - Thera		-182,000,000
IPO - Oferta Primaria	408,000,000	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E3FC2D84-3A70-451C-B766-7D50A7D94B78



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

Caixa do fundo	408,000,000	5,009,406	5,009,406	5,009,406	5,009,406	5,009,406	5,009,406	5,009,406	5,009,406	5,009,406	5,009,406	5,009,406
PERPETUIDADE			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1,248,557,502**
FLUXO DE CAIXA	**1,157,000,000**		**80,999,073**	**82,945,573**	**83,831,560**	**84,384,707**	**80,926,178**	**82,297,729**	**91,165,296**	**96,466,370**	**97,253,306**	**1,357,420,116**
Reserva de Caixa	5,009,406		5,009,406	5,009,406	5,009,406	5,009,406	5,009,406	5,009,406	5,009,406	5,009,406	5,009,406	5,009,406
Receita Financeira			151,769	210,664	248,712	248,712	248,712	248,712	248,712	248,712	248,712	248,712
Distribuição aos Cotistas			80,999,073	82,945,573	83,831,560	84,384,707	80,926,178	82,297,729	91,165,296	96,466,370	97,253,306	103,853,208

RESUMO DA OFERTA E PARTICIPAÇÃO		
IPO - Oferta Primaria	35,26%	R$ 408.000.000,00
IPO - Oferta Secundária	33,88%	R$ 392.000.000,00
Total da Oferta	69,14%	R$ 800.000.000,00
Remanescente Cotistas Originais	30,86%	R$ 357.000.000,00
Valor implícito do fundo para investidores da oferta	**100,00%**	**R$ 1.157.000.000,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E3FC2D84-3A70-451C-B766-7D50A7D94B78

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

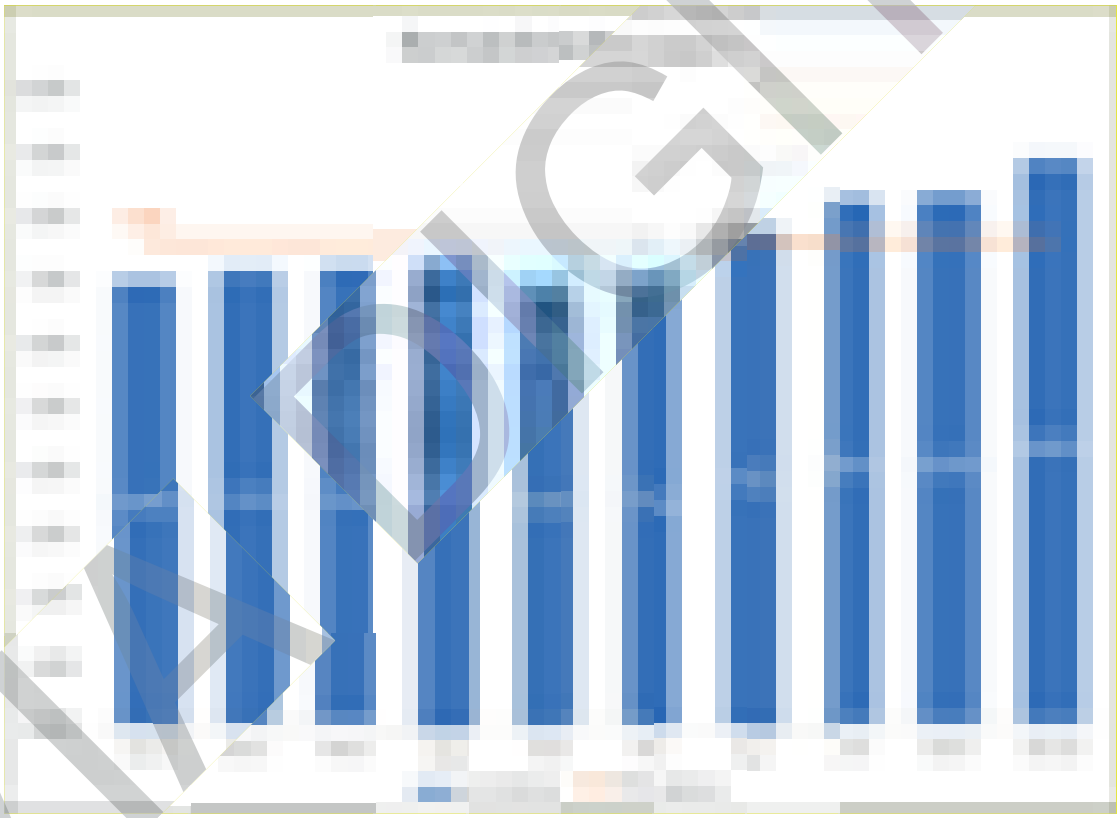
Resultados Obtidos

Conforme explicação anterior, uma cota adquirida na data de emissão do "BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII" teria, sob a ótica do Cotista, uma Taxa Interna de Retorno (TIR) da ordem de 0,67% ao mês, equivalente a 8,33% ao ano, ao longo do período analisado[1].

A rentabilidade (*yield*) média estimada foi de 7,59% ao ano ao longo de 10 (dez) anos.

Vale ressaltar que no resultado apresentado está sendo considerado o pagamento da taxa de performance, (preferencialmente realizado com emissão de cotas), logo essa emissão está sendo contemplada no cálculo da Yield e TIR.

YIELD



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

[1] Para o cálculo da perpetuidade, considerou-se a inclusão das carências presentes nos contratos dos ativos no 11° ano, de modo a reproduzir um ano operacional estabilizado.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E3FC2D84-3A70-451C-B766-7D50A7D94B78

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

Encerramento

Declaramos nos termos do Anexo I à Instrução CVM nº 472/08 que:

- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do "BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII" ("Fundo").

Agradecemos à oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Erick Hurpia
Coordenador - Office e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E3FC2D84-3A70-451C-B766-7D50A7D94B78



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

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL

ANEXO VII - LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DO PORTFOLIO INICIAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BRZ CD1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

FINALIDADE: Fins de integralização do ativo em FII e reestruturação societária da empresa.

PROPRIEDADE: CD - GPA / Localizado na Rodovia Anhanguera, Km 17 - Osasco/SP.

DATA: 16 de outubro de 2020

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939



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

São Paulo, 16 de outubro de 2020.

BRZ CD1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Av. Brig. Faria Lima 2128 Cj. 403|404
01451-903 – São Paulo – SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Centro de Distribuição Anhanguera (CDA), complexo logístico situado na Via Anhanguera, Km 17, Osasco - SP.

Prezado(a) Senhor(a),

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.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de 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 72 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante . 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.

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, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 29 de setembro de 2020:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

BRZ CD1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Av. Brig. Faria Lima 2128 Cj. 403|404
São Paulo/SP

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

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de mercado para venda	**R$ 380.290.000,00** (Trezentos e Oitenta Milhões, Duzentos e Noventa Mil Reais)	**R$/m² 2.984,17**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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,

Diego Melo
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Coordenadora – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão, Mono-Usuário
Endereço:	Via Anhanguera - km 17, Osasco/SP
Data da avaliação:	29 de setembro de 2020
Data da inspeção:	31 de janeiro de 2020
Objetivo:	Determinar o **Valor de Mercado para Venda**
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de integralização do ativo em FII e reestruturação societária da empresa.
Metodologias:	Fluxo de Caixa Descontado, Método Evolutivo e Comparativo Direto de Dados de Mercado
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-18-66032-900591b

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
	Topografia da área útil:	Boa - aclive até 10%
	Formato:	Irregular
	Área:	187.974,20 m² (conforme Cliente)
	Descrição:	Trata-se de um terreno com topografia e formato irregular, que acomoda o complexo utilizando as curvas de nível para compor os pavimentos.
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
GPA:	Área Construída Total:	127.198,51 m² (conforme informações do cliente)
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples - D
	Idade Aparente:	21 anos
	Vida Remanescente:	59 anos
Coberturas:	Área Construída Total:	237,19 m² (conforme estimativas feitas através do GE Pro)
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples - D
	Idade Aparente:	8 anos
	Vida Remanescente:	12 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	O acesso é feito através tanto pela Rod. Anhaguera, quanto pela Avenida Dr. Alberto Jackson Byington.	
Vizinhança:	Industrial	
Infraestrutura logística:	Rodoviária	
Transporte:	Público e privado	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	
DOCUMENTAÇÃO		
Registros:	2º Registro de Imóveis de Osasco sob as matrículas nº: 11.200 e 11.201, 24.907, 27.088 e 27.087.	
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrições Imobiliárias nº: 24464.4.97.0001.00.000.01, 24464.23.32.0001.00.000.01, 244.23.32.0400.00.000.02, 99999.00.10.0001.00.000.01 e 99999.00.12.0001.00.000.01.	
Outros:	*Rent Roll*, contrato de locação e planta	
ZONEAMENTO		
Zona:	ZI-15	
Uso:	Zona de Uso Exclusivamente Industrial	
Taxa de Ocupação:	0,70	
Coeficiente de aproveitamento Máximo:	1 vezes a área de terreno	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Osasco. Seu perfil ocupacional é composto por galpões logísticos e industriais, residências e pequenos pontos comerciais. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e alguns terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação, com predomínio de empreendimentos voltados à logística/indústria.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos e razoável demanda para locação de galpões.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 800,00 até R$ 1.766,64 /m², com áreas variando entre 11.547,00 m² e 100.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 17,00/m² até R$ 26,00/m² com áreas variando entre 1.621,83m² e 7.088,12m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, área, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ A propriedade dispõe de ótimo acesso e localização, a poucos minutos da marginal Tietê; ▪ Contrato com ocupante renovado recentemente.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ O contrato atual garante ao locatário mais 12 meses de carência para o ano de 2018, fazendo com que não se tenha receitas por pelo menos estes 12 meses.

CONCLUSÃO DE VALORES

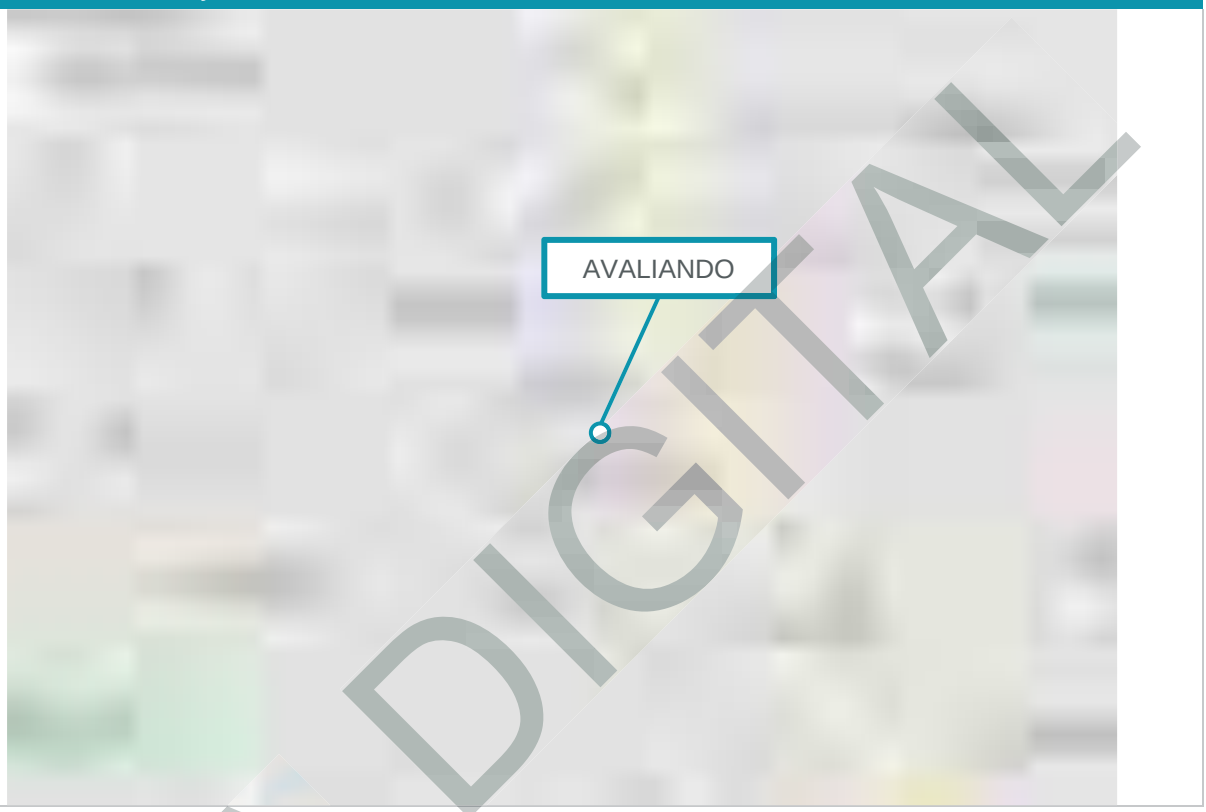
Valor de mercado para venda:	**R$ 380.290.000,00** (Trezentos e Oitenta Milhões, Duzentos e Noventa Mil Reais).	**R$/m² 2.984,17**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA

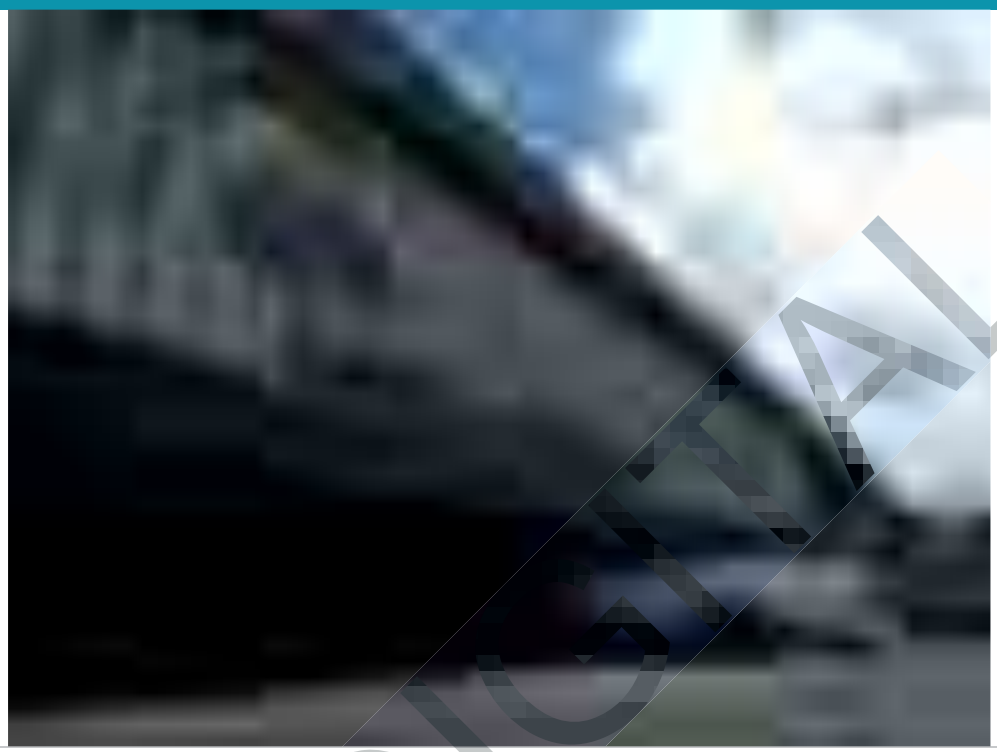


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

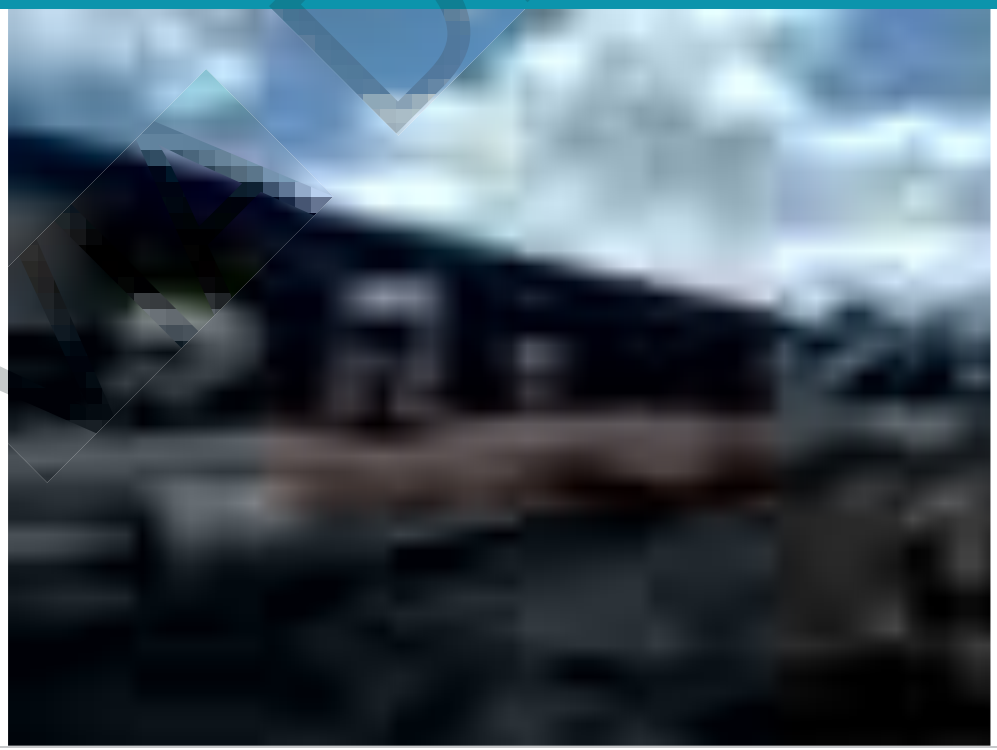
DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

DOCAS

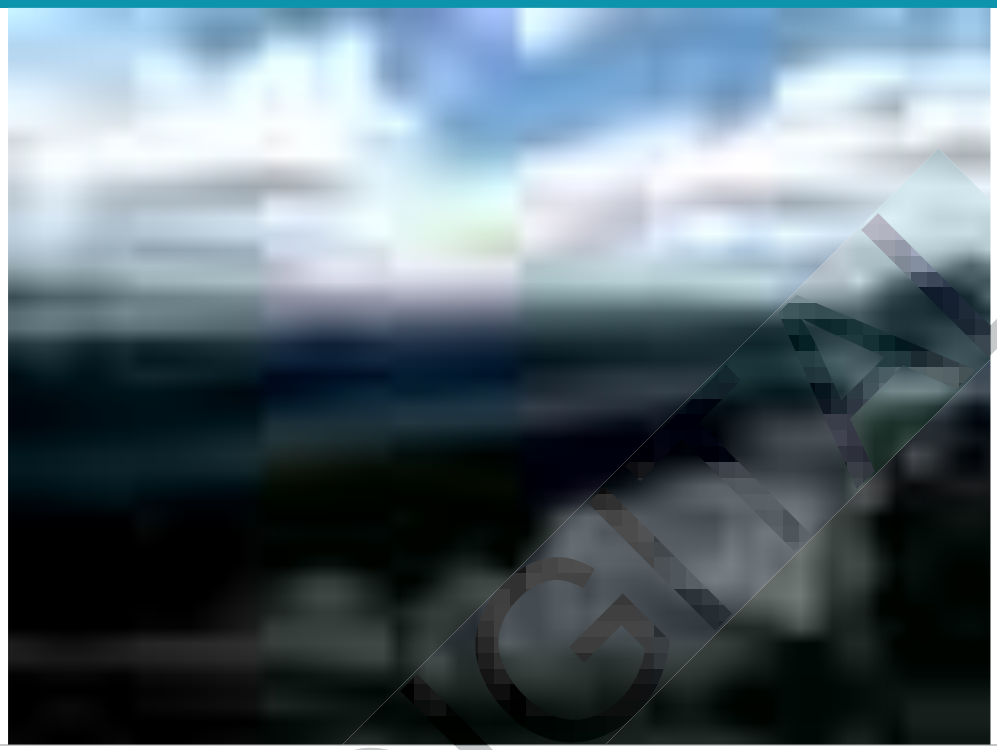


Fonte: Cushman & Wakefield

MODELO DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

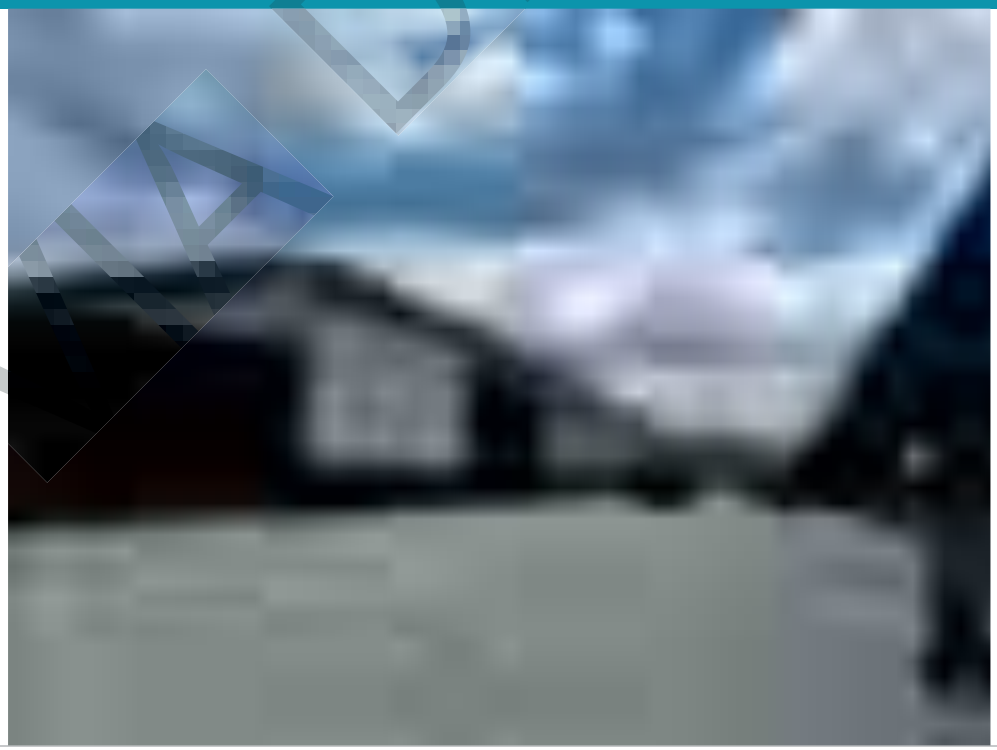
DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

INTERNO



Fonte: Cushman & Wakefield

CIRCULAÇÃO INTERNA

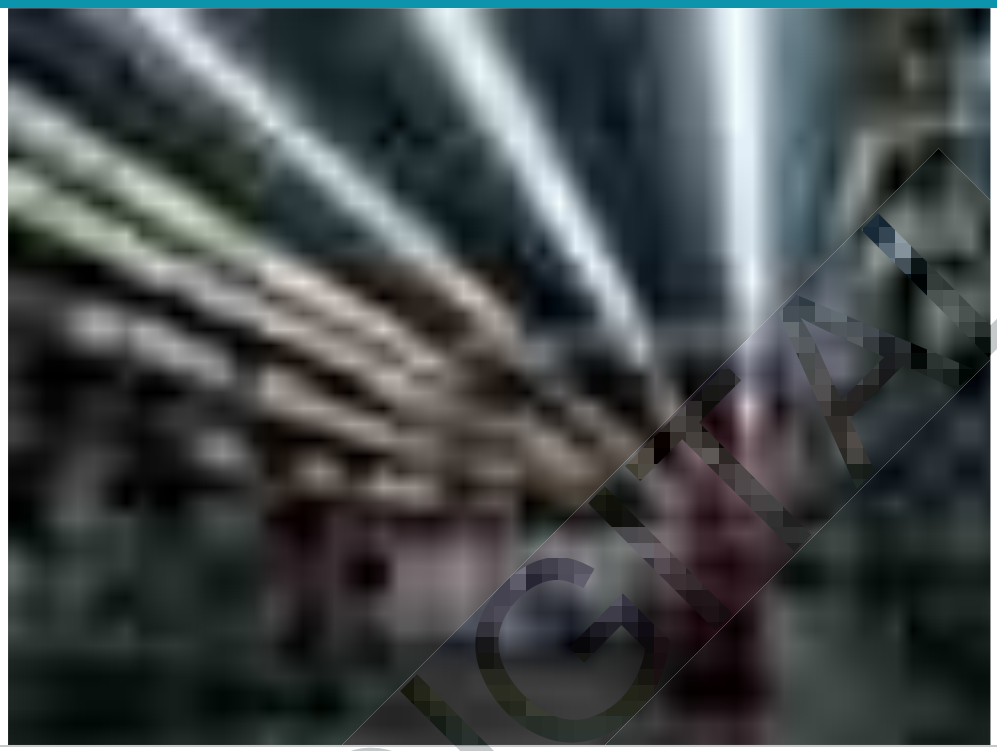


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

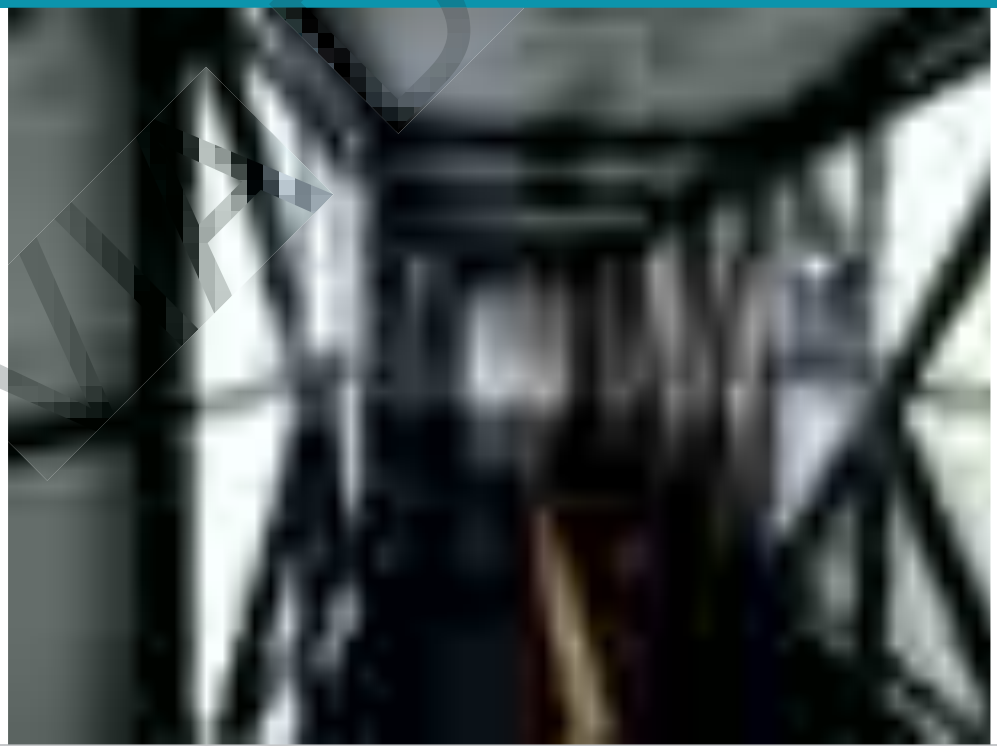
DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

INTERIOR DO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

PASSARELA ENTRE GALPÕES

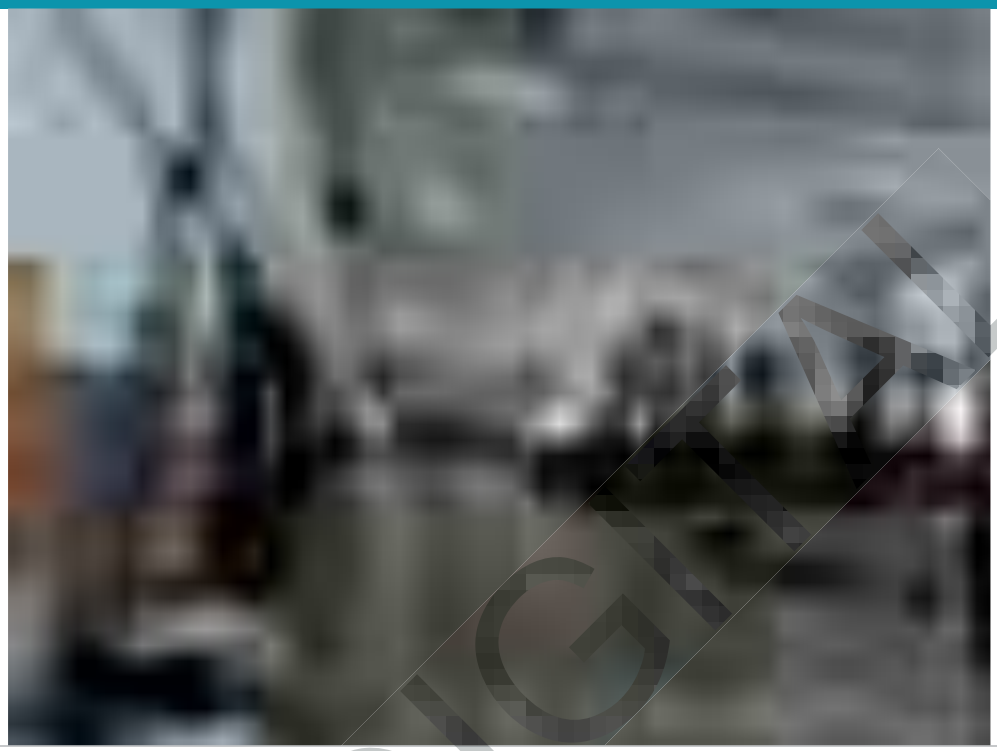


Fonte: Cushman & Wakefield

VAZIO

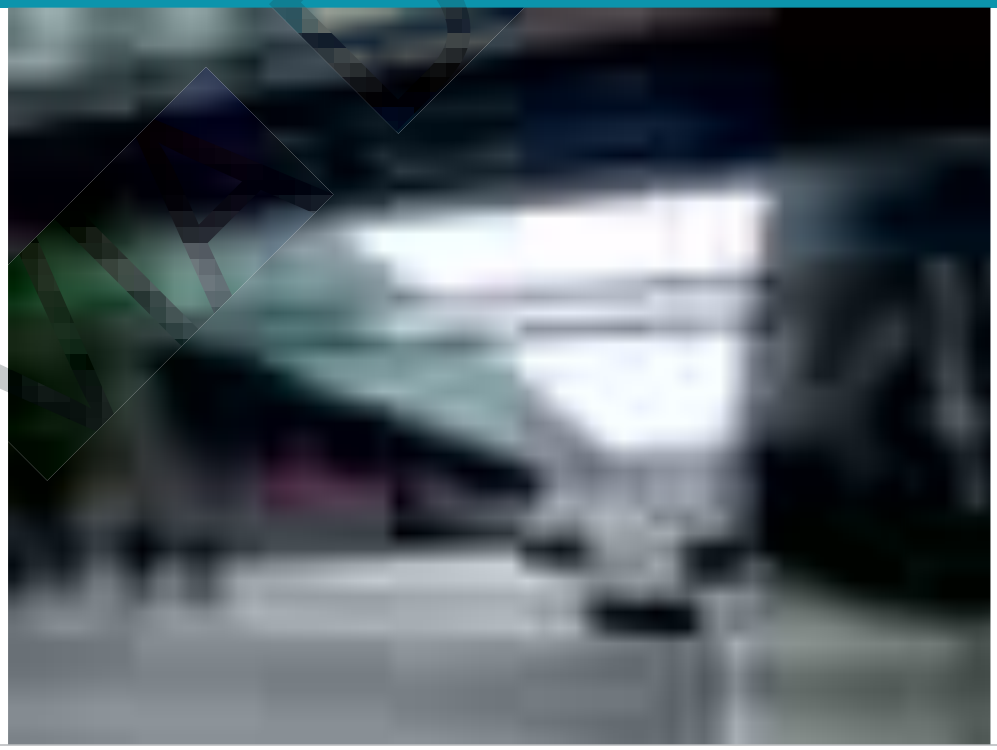
DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

ÁREA DE MANUTENÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA INTERNA



Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XII
INTRODUÇÃO 1
OBJETO(S) 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
PUBLICIDADE 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
DOCUMENTAÇÃO 2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 2
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 3
ASPECTOS GERAIS 4
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 4
ACESSO 4
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 4
CONCLUSÃO 5
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 6
CENÁRIO ECONÔMICO 6
MERCADO DE BARUERI (DO QUAL A REGIÃO DE OSASCO FAZ PARTE) 10
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL 15
OFERTA E DEMANDA 15
PREÇOS PRATICADOS 15
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 15
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 16
DESCRIÇÃO DO TERRENO 16
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 18
QUADRO DE ÁREAS 20
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO 20

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

ZONEAMENTO 21
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 22
AVALIAÇÃO 23
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 23
METODOLOGIA 23
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 26
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 34
MÉTODO EVOLUTIVO 42
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 42
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO 50
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 53
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL 54
TAXA DE DESCONTO 54
RESUMO DE VALORES 61
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 62
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 63
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 69
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 72
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... A

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o **Centro de Distribuição Anhanguera (CDA),** complexo logístico localizado na Via Anhanguera, km 17, Osasco - 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 integralização do ativo em FII e reestruturação societária da empresa**.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é o contratante **BRZ CD1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

OBS.: Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

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: 29 de setembro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 31 de janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Documentação

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

MATRÍCULA					
Número do Registro:	27.087	27.088	11.200	11.201	24.907
Cartório:	2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco	2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco	2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco	2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco	2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco
Data da Matrícula:	03/01/2020	03/01/2020	29/01/2019	29/01/2019	29/01/2019
Endereço do imóvel:	Via Anhanguera, KM 17,432	Via Anhanguera, KM 17,499	Via Anhanguera, KM 17	Via Anhanguera, KM 17	Via Anhanguera, KM 17
Proprietário:	BRZ CDI Investimentos Imobiliários	BRZ CDI Investimentos Imobiliários	BRZ CDI Investimentos Imobiliários	BRZ CDI Investimentos Imobiliários	BRZ CDI Investimentos Imobiliários
Data da Aquisição:	21/12/2018	21/12/2018	21/12/2018	21/12/2018	21/12/2018
Valor da Aquisição:	61.297.500,32	67.393.906,48	2.850.000,00	22.708.574,22	120.750.018,97
Área Construída (m²):	38.776,30	22.018,60	-	13.811,00	55.534,00
Área de Terreno (m²):	60.018,90	16.995,87	18.000,00	24.000,00	69.000,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU					
Número de Contribuinte:	24464.4.97.0001.00.000.01	24464.23.32.0001.00.000.01	244.23.32.0400.00.000.02	99999.00.10.0001.00.000.01	99999.00.12.0001.00.000.01
Prefeitura:	Prefeitura de osasco	Prefeitura de osasco	Prefeitura de osasco	Prefeitura de osasco	Prefeitura de osasco
Ano Base do Documento em Referencia:	2020	2020	2020	2020	2020
Proprietário:	Companhia Brasileira de Distribuição	Companhia Brasileira de Distribuição	Companhia Brasileira de Distribuição	Companhia Brasileira de Distribuição	Companhia Brasileira de Distribuição
Endereço do Imóvel:	Avenida das Comunicações, 215	Avenida Doutor Alberto Jackson Byington, 1500	Rua Robert Bosch	Via Anhanguera s/n - km 17,5	Via Anhanguera s/n - km 17
Área Construída (m²):	38.776,30	0,00	13.811,00	38.776,30	38.776,30
Área de Terreno (m²):	69.000,00	17.903,26	24.000,00	16.955,30	60.018,90
Valor Venal do Imóvel (R$):	41.939.506,96	2.855.961,33	15.022.338,55	35.377.363,76	41.392.056,00
Valor do Imposto a Pagar (R$):	448.866,36	64.861,77	167.581,94	380.291,95	443.145,49

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONTRATO DE LOCAÇÃO	
Locador	BRZ CD1 Investimentos Imobiliários
Locatário:	Companhia Brasileira de Distribuição
Endereço do Imóvel:	Via Anhanguera
Data de Inicio:	21/12/2018
Duração:	5 anos

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Rent Roll e Planta Baixa

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.

Comentários sobre a documentação recebida

O endereço, Avenida das Comunicações, 215, que consta no IPTU de número de cadastro 2180260000, encontra-se outro imóvel que não é o avaliando. Entretanto, nos foi confirmado pelo cliente, via e-mail, que o IPTU corresponde ao complexo logístico avaliando.

Informações sobre a comercialização do imóvel

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Análise da localização

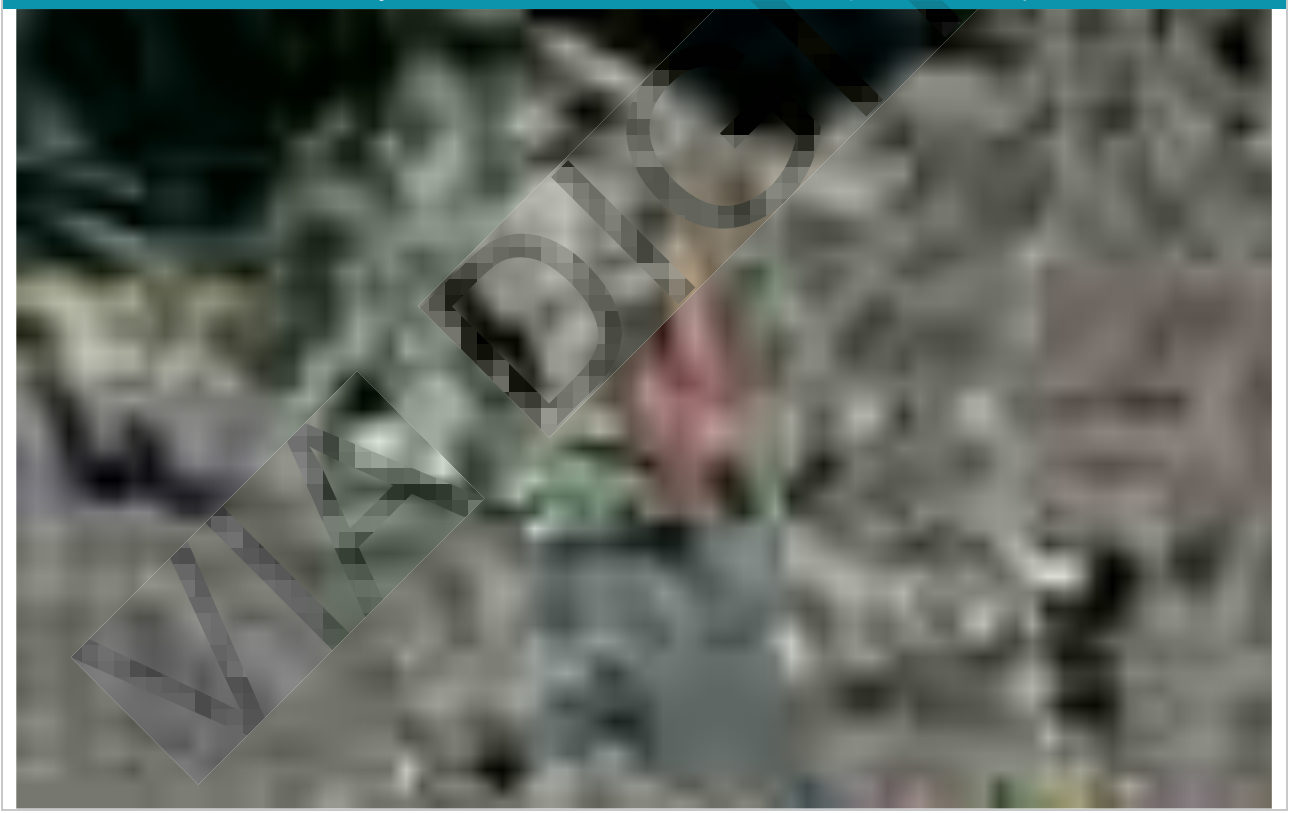
A propriedade em estudo denomina-se CD 01 e está situada na Via Anhanguera, km 17, Osasco - SP.

Industrial

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

- Em frente à Rodovia Anhanguera;
- 3 km da Rodovia dos Bandeirantes;
- 4 km da Rodovia Castello Branco; e
- 5 km da Marginal Tietê.

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), localizado na porção norte da cidade de Osasco. A localização do avaliando é limítrofe com o município de São Paulo.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População**: A população de Osasco de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 666.740 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 699.944 habitantes (IBGE);
- **Forças**: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. Osasco também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões.

Ocupação circunvizinha

Industrial com a presença de ocupação residencial em um raio de 1 km de distância do imóvel.

Acesso

Nível regional

O município de Osasco faz parte da região metropolitana de São Paulo, no Estado de SP. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias Anhanguera SP-330; Rodoanel Mario Covas SP-021; e Avenida Marginal Tietê.

Nível municipal

O bairro Industrial Anhanguera está localizado na porção norte do município. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia Anhanguera, as avenidas Doutor Alberto Jackson Byington, Estrada Ariam e Doutor Mauro Lindemberg Monteiro.

Nível local

A Rodovia Anhanguera é asfaltada e possui três faixas de rolamento em cada sentido de direção.

A Avenida Doutor Alberto Jackson Byington é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido de direção.

O estado de conservação de ambas as vias é bom.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado em frente do acesso da Avenida Doutor Alberto Jackson Byington.

Infraestrutura logística

O Aeroporto de Congonhas está aproximadamente à 19 km de distância do imóvel, e este, opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

A linha 8 Diamante da CPTM atende o município e a estação Osasco dista aproximadamente 12 km do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Conclusão

A região onde encontra-se o avaliando já é consolidada pelo mercado logístico e possui uma importante rodovia que atravessa Osasco e conecta São Paulo à Caieiras, Cajamar, Franco da Rocha e Jundiaí. Possui boa infraestrutura para veículos e pedestres, além de estar próximo de polos de negócios e comerciais. Desta forma, considera-se que em âmbito nacional, a localização do avaliando é valorizada, principalmente pela proximidade do grande polo consumidor da Região Metropolitana de São Paulo e da malha viária disponível para escoamento de mercadorias.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Análise Mercadológica

Cenário econômico

O final do primeiro trimestre de 2020 foi fortemente impactado pela pandemia do corona vírus, fazendo o principal índice do mercado acionário brasileiro recuar 43% e voltar aos 67 mil pontos, mesmo patamar de 2017. O segundo trimestre por sua vez que foi de forte recuperação o mercado de capitais, com uma recuperação de aproximadamente 34% no mesmo índice. Entretanto os indicadores do mercado imobiliário não tiveram a mesma força de recuperação que o mercado de capitais, com uma redução de 47,7% no volume financeiro do primeiro trimestre em relação ao período anterior e uma redução de 74,8% no segundo trimestre em relação ao primeiro.

Os indicadores macroeconômicos projetados para 2020 em janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R$3,78 no final do período. Contudo a pandemia fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -5,6%, 1,59% e R$5,20 respectivamente. Essa deterioração ficou em linha com o cenário externo, que também foi impactado pelo COVID-19 e rebaixou a projeção do PIB mundial de 3,61% para -2,9% em 2020.

Produto Interno Bruto (PIB)

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade política e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um crescimento de 1,1% do PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em tendência 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 coronavirus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante teste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -5,6%.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

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 janeiro de 2020 em 4,25%. Contudo, como resposta ao surto de corona vírus no Brasil, novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março reduzindo em 50 pontos base (p.b.), em maio cortou 75 p.b. e em junho mais 75 p.b., levando a Selic a 2,25% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte, o que poderia levar a taxa básica de juros a 1,75% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração economia e da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. O IPCA projetado para 2020 saiu de 4,12% para 1,59% sendo 4% o centro da meta para o ano, com desvios de até 150 p.b. para cima ou para baixo.



VIA DIGITAL

Câmbio e risco-país

No início de 2020 o dólar estava cotado a R$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana acumulou uma valorização de 46,4%, quando atingiu R$5,89. Esta valorização vem em linha com a deterioração do cenário econômico global, que gerou uma fuga do capital para economias mais sólidas e sobre o efeito da instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R$5,20 acompanhado por uma deterioração no risco-pais (EMBI+).

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

A taxa de desemprego ao final de 2019 foi de 11,87%, por sua vez após a economia passar por um grande choque durante a pandemia de COVID-19 fez com que a projeção para o final de 2020 seja de 13,71%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 11,1%.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

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	-5,6	3,2	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,71	14,24	12,59
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-4,7	4,5	1,4
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-11,1	7,0	3,1
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,59	2,96	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	7,17	4,14	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	9,47	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	1,99	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	4,17	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	1,75	3,00	5,00
R$/US$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,50	4,15
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (23/07/2020)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Mercado de Barueri (do qual a região de Osasco faz parte)

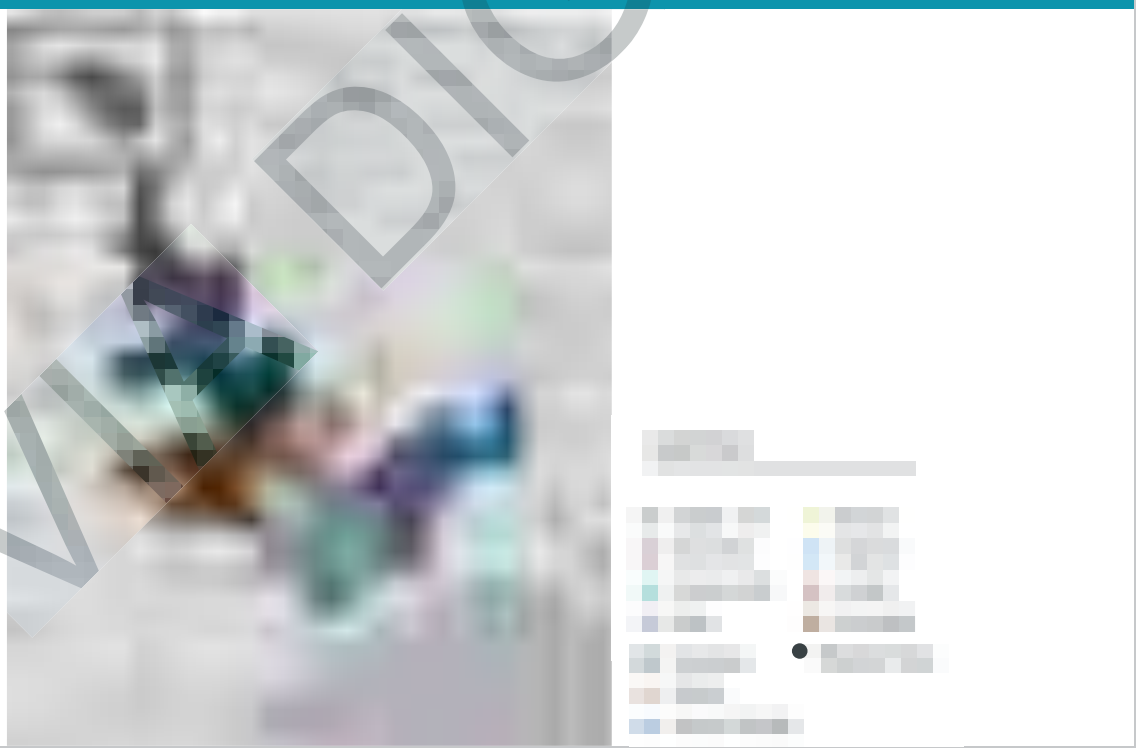
Panorama geral

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e também a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

Estoque e vacância

A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES



Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939



No segundo trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 11.983.524 m² construídos de condomínios logísticos. Barueri possui o quinto maior estoque (1.334.069 m² - o que equivale a 11,1% do estado), perdendo apenas para Campinas, Jundiaí, Guarulhos e mais recentemente para Cajamar. É a região mais próxima da capital, com acesso às rodovias Castelo Branco, Raposo Tavares, Anhanguera, Rodoanel Mario Covas, Rodovia Bandeirantes, entre outras importantes vias. O crescimento de residências associado ao fato acima faz com que os terrenos sejam escassos e muito custosos, gerando um aumento no preço da locação. Atualmente a região conta com uma taxa de vacância de 20,9%, bem acima da média do mercado.

Análise do mercado logístico no estado

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939



VIA DIGITAL

O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observarmos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que já na metade desse ano foram entregues 85% do volume de área entregue no ano passado inteiro.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. Em 2019 os resultados continuaram seguindo esse curso, porém como em 2020 é esperado uma grande entrega de novo estoque, a absorção líquida pode voltar a ficar abaixo do novo estoque. Desse modo, a absorção líquida até o segundo trimestre de 2020 foi de 207 mil m², ao passo que ocorreu a entrega de 317 mil m².

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram entregues por inquilinos nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como “flight to quality”, ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizarem suas operações. Muitas delas possuem plataformas online de venda e necessitam de empreendimentos melhor estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada até o segundo trimestre de 2020 foi de 435 mil m², acima do novo estoque entregue até o período.

A partir de agora, o mercado logístico está ficando cada vez mais propenso a firmar seu ritmo de recuperação após a forte crise de 2016 e progredir em direção a sua expansão. São esperados níveis positivos de absorção e novas entregas para os próximos anos, decorrentes também de uma retomada da economia brasileira e da produção industrial.

Análise do mercado logístico na região

O mercado de Barueri é formado pelos municípios de Santana de Parnaíba, Osasco, Jandira, Araçariguama, Itapevi, Carapicuíba e pela própria cidade que a região leva o nome. Juntos, eles somam um total de 1.897.975 habitantes (4,2% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geográfica e Estatísticas (IBGE) para 2019.



A região de Barueri recebeu um volume grande de novo estoque em 2016. Durante esses anos, observando os dados no gráfico, nota-se um forte movimento de “flight-to-quality” na região. Esse volume robusto de absorção bruta e novo estoque explicam esse movimento, no qual empresas buscam espaços melhores e mais novos, aproveitando os preços mais baixos após a crise. Em 2019 a região sofreu com fortes saídas de inquilinos, apontando uma absorção líquida de aproximadamente 1 mil m², e recebeu 48 mil m² de novos empreendimentos, o que fez com que a vacância atingisse a casa dos 23%. Já em 2020, o mercado da região demonstrou uma melhora com uma absorção líquida de 33 mil m², fazendo com que a taxa de vacância decaísse novamente e atingisse os 21%, mesmo patamar registrado em 2018.

VADIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Preços praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 2° trimestre de 2020, 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 do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. Barueri apresenta uma das maiores amplitudes nos preços praticados, com uma mediana de R$22/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R$18,78/m².

Conclusão

Como os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo estão próximos aos principais centros de consumo do país a região é a pioneira no ritmo de recuperação que vem sendo traçado pelo mercado logístico do Brasil. A tendência daqui em diante é que o mercado volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019. Sendo assim, as absorções e as novas entregas registradas até agora no ano comprovam a retomada do mercado logístico de São Paulo.

A região de Barueri apresentou uma estagnação do forte movimento de “flight-to-quality” com entregas de novos empreendimentos. Diferente de 2017 e 2018, anos com entregas nulas ou pouco expressivas, em 2019 foi registrado a entrega de 48,3 mil m² de novo estoque. Essas áreas estão sendo absorvidas agora em 2020. Sendo assim, até o segundo trimestre do ano a região registrou uma absorção líquida mais robusta, a qual pode inclusive alcançar até o final de 2020 os patamares vistos em 2018.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

O mercado no entorno do imóvel

O imóvel avaliando está localizado em Osasco. Seu perfil ocupacional é composto por galpões logísticos e industriais, residências e pequenos pontos comerciais. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e alguns terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação, com predomínio de empreendimentos voltados à logística/indústria.

Oferta e demanda

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos e razoável demanda para locação de galpões.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 800,00 até R$ 1.766,64 /m², com áreas variando entre 11.547,00 m² e 100.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 17,00/m² até R$ 26,00/m² com áreas variando entre 1.621,83 m² e 7.088,12 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, área, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

Trata-se de um complexo logístico, de grande área construída, em um terreno acidentado. Situa-se na Região Metropolitana de São Paulo e a cidade possui um dos maiores PIB de tal grupo. Encontram-se muitas ofertas variadas na região, tanto de terreno quanto de galpões, pois está em uma região privilegiada, vizinha do maior centro de consumo do Estado. Desta forma, está em uma localização estratégica, do ponto de vista do mercado logístico.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

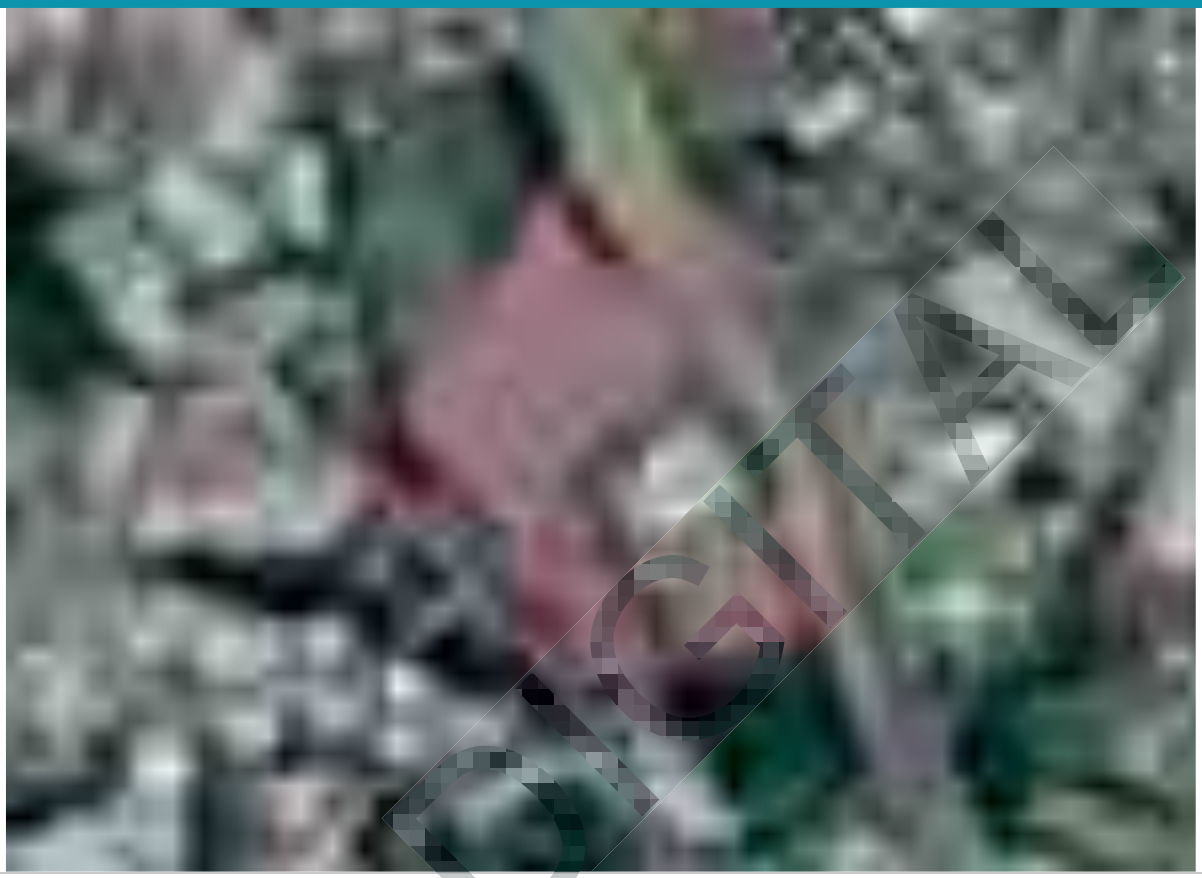
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 187.974,20 m²;
- Acesso: O acesso é feito através tanto pela Rod. Anhaguera, quanto pela Avenida Dr. Alberto Jackson Byington..
  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 ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidencias do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é boa - aclive até 10%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- 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
- Benfeitorias do imóvel: Pavimentações;
- 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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

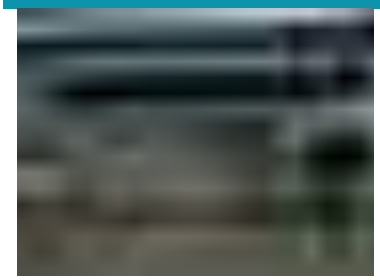
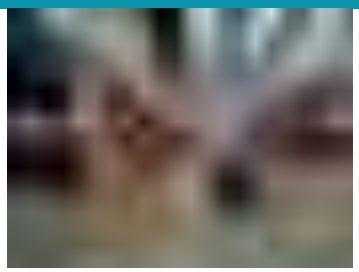
OBS.: A área do terreno foi obtida através da informação provida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Descrição das construções e benfeitorias

GPA – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

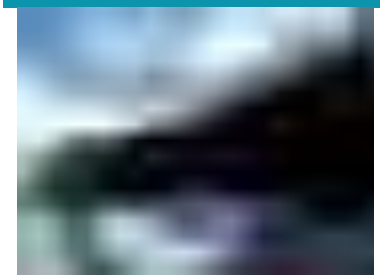
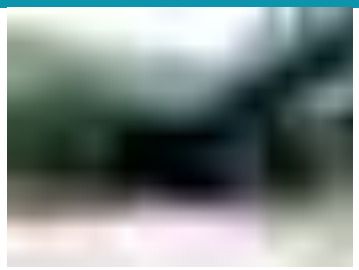




Itens	Características	
Composição	Subsolo	Mercearia líquida
	Térreo	Mercearia seca, almoxarifado, ambulatório, manutenção, log reversa
	Mezanino	Administração, escritórios
	Pavimentos superiores	Refeitórios
Fundações	Selecione	
Estrutura	Pilares de concreto e vigas metálicas	
Fachada	Placa metálica	
Esquadrias	Metálica	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Telha industrial	
Circulação Vertical	Escadas e rampas	
Ar condicionado	Split	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Hidrantes e extintores	
Segurança Patrimonial	Segurança privada e câmeras	
Capacidade do piso (T/m²)	6	
Pé direito (m)	De 8,00 à 12,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Paviflex e concreto usinado	
Paredes	Bloco aparente com pintura látex	
Forros	Placas de isopor	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Coberturas – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES


Itens	Características	
Composição	Subsolo	Portarias, Cobertura de carros
Estrutura	Metálica	
Fachada	Metálica	
Cobertura	Metalica	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores	
Pé direito (m)	4,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	187.974,20	Fornecida pelo Cliente
ÁREA CONSTRUÍDA		
Bloco A - Sub-Solo	33.297,00	Planta e estimativa feita pelo Google Earth Pro
Bloco A - Térreo	57.165,47	
Bloco A - Mezanino (térreo)	1.802,53	
Bloco A - Apoio (Coberturas Externas)	103,13	
Bloco B - Térreo	10.687,39	
Bloco B - Mezanino	13.196,52	
Bloco B - Apoio (Coberturas Externas)	76,86	
Bloco C - Térreo	9.678,60	
Bloco C - Mezanino	1.371,00	
Bloco C - Apoio (Coberturas Externas)	57,20	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**127.435,70**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Área Equivalente de Terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de **Área Equivalente**. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 0,1 sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, como não apresenta áreas com restrição de uso, sua área total será igual a sua área equivalente.

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

VIA DIGITAL

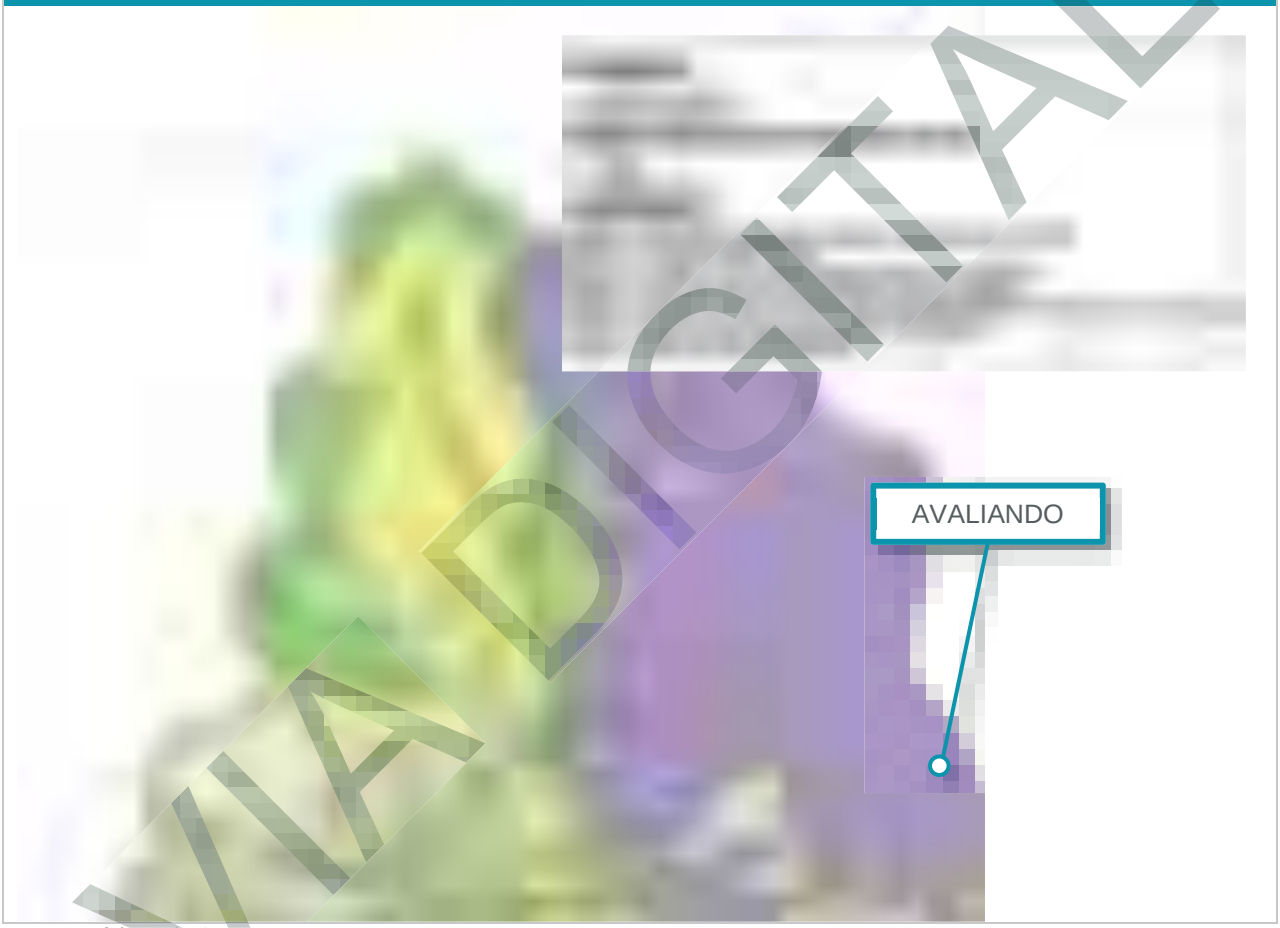
DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Município de Osasco são determinadas pela Lei Nº1485 de 12 de Outubro de 1978.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZI-15 (Zona de Uso Exclusivamente Industrial)**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



VIA DIGITAL

Fonte: Prefeitura de Osasco

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São 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;

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

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 ZI-15

Usos:

Zona de Uso Exclusivamente Industrial

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,70; e
- Coeficiente de Aproveitamento: Máximo de 1,00, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 1,00 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura de Osasco.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

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 A.B.N.T. - 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 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)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

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":

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

- 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 as seguintes metodologias: “**Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”** para determinação do **Valor de Mercado para Venda**. Para aferição do valor optamos pelo “**Método Evolutivo**”. Para ambas as metodologias foi utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**.

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Método comparativo direto de dados de mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, 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.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou 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 à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (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, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

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 (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções, porém, com cautela, caso o avaliador julgue aplicável.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando}\right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou $^1/_4$); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou $^1/_8$).

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC)\ -(CA\ \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

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.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

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 percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor De Mercado para Locação**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	GPA
Valor Unitário (R$/m²)	23,31
Área CONSTRUÍDA	127.435,70
Valor de Mercado para Locação (R$)	**2.970.195,14**

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939



Amostra Nº 1

A propriedade denominada GR Rodoanel localiza-se na Rua dos Tucanos, 630 - Carapicuiba/SP, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 2.369,34m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 17,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 19,16/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Melhor



Amostra Nº 2

A propriedade denominada Galpão - Av. Dr. Alberto Jackson Byington localiza-se na Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, 1972 - Osasco/SP, distante aproximadamente 0,1 km do avaliando, possui 4.000,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 20,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 25,08/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939



Amostra Nº 3

A propriedade denominada Giganto Centro Logístico localiza-se na Avenida Dr. Mauro Lindemberg Monteiro, 628 - Osasco/SP, distante aproximadamente 0,3 km do avaliando, possui 1.621,83m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 20,40/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 18,29/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8,5 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade denominada Osasco Business Park localiza-se na Avenida dos Automotistas, 4900 - Osasco/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 3.328,70m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 24,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 27,41/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6,5 a 10 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939



Amostra Nº 5

A propriedade denominada RBCA - Royal Business Center Anhanguera localiza-se na Rua Arinos, 1000 - Osasco/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 7.088,12m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 22,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 22,83/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 0 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 6

A propriedade denominada São Bento Condomínio Industrial e Logístico localiza-se na Avenida Leonil Cré Bortolosso, 88 - Osasco/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 3.165,14m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 25,00m² de área construída. O preço ajustado é R$ 29,51/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8,78 m e capacidade do piso de 4 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939



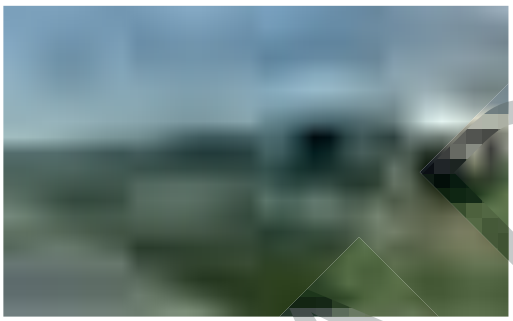
Amostra Nº 7

A propriedade denominada WT Technology Park localiza-se na Avenida Ceci, 1490 - Barueri/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 4.676,24m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 26,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 22,27/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 8

A propriedade denominada Technology Park II localiza-se na Avenida Ceci, 1649 - Barueri/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 6.417,84m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 26,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 21,90/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO										
	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP	187.974,20	127.435,70	-	-	jan-20	-	-	-
COMPARATIVOS									
1	GR Rodoanel Rua dos Tucanos, 630 - Carapicuiba/SP	52.804,84	2.369,34	40.278,78	17,00	3-set	GR Porperties	Guilherme Rossi	(11) 3709-2661
2	Galpão - Av. Dr. Alberto Jackson Byington Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, 1972 - Osasco/SP	10.000,00	4.000,00	80.000,00	20,00	3-set	Incomag	Renata Goes	(11) 3032-1304
3	Giganto Centro Logístico Avenida Dr. Mauro Lindemberg Monteiro, 628 - Osasco/SP	65.800,00	1.621,83	33.085,40	20,40	3-set	Cushman & Wakefield	Cleber Silva	(11) 97432-9432
4	Osasco Business Park Avenida dos Automotistas, 4900 - Osasco/SP	155.186,80	3.328,70	79.888,80	24,00	3-set	Galicia Desenvolvimento Imobiliário	André Dantas	(11) 4625-0901
5	RBCA - Royal Business Center Anhanguera Rua Arinos, 1000 - Osasco/SP	10.665,39	7.088,12	155.938,64	22,00	3-set	Royal Desenvolvimento Urbano	Ronaldo de Souza	(11) 3696-2244
6	São Bento Condomínio Industrial e Logístico Avenida Leonil Cré Bortolosso, 88 - Osasco/SP	11.900,00	3.165,14	79.128,50	25,00	3-set	Retha imóveis e Serviços	Samanta Pistori	(11) 4777-9800
7	WT Technology Park Avenida Ceci, 1490 - Barueri/SP	145.000,00	4.676,24	121.582,24	26,00	3-set	Innova Gerenciamento de Propriedades	Michele Carrara	(11) 97226-7229
8	Technology Park II Avenida Ceci, 1649 - Barueri/SP	46.209,75	6.417,84	166.863,84	26,00	3-set	Innova Gerenciamento de Propriedades	Michele Carrara	(11) 3755-3030

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO								
	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO		VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-
COMPARATIVOS								
1	0,90	1,06 Pior	0,86 Melhor	1,50 Pior	0,82 Melhor		19,16	19,16
2	0,90	1,06 Pior	1,09 Pior	1,03 Pior	1,22 Pior		25,08	25,08
3	0,90	1,06 Pior	0,93 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar		18,29	18,29
4	0,85	1,06 Pior	0,90 Melhor	1,38 Pior	1,00 Similar		27,41	27,41
5	0,90	1,06 Pior	0,85 Melhor	1,24 Pior	1,00 Similar		22,83	22,83
6	0,90	1,06 Pior	0,88 Melhor	1,29 Pior	1,08 Pior		29,51	29,51
7	0,80	1,06 Pior	0,95 Melhor	1,06 Pior	1,00 Similar		22,27	22,27
8	0,85	1,06 Pior	0,87 Melhor	1,06 Pior	1,00 Similar		21,90	21,90
						Média	**23,31**	**23,31**

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

TRATAMENTO DE AMOSTRA - GPA

Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 22,55

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	30,30	Limite Superior	25,24
Limite Inferior (-30%)	16,32	Limite Inferior	21,38
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	8	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	17%
		Desvio Padrão	3,86
		Distri. "t" Student	1,41
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**23,31**	Número de Elementos Após Saneamento	8
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,17
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**23,31**
		Valor de Mercado para Locação(R$)	**2.970.195,14**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Método evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do valor de terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R$/ m²)	823,66
Área Total(m²)	187.974,20
Valor de Mercado para Venda (R$)	**154.827.483,20**

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Pierre Renoir, Jardim Santa Fé, Cajamar/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 100.000,00 m² de área total e APP de 20.000,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.000,00/m². O preço ajustado é R$ 995,45/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Kennedy, Remédios, São Paulo/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 21.337,00 m² de área total. A área construída é de 11.782,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-12 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.968,41/m². O preço ajustado é R$ 579,00/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Robert Bosch, Jaguaré, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 13.000,00 m² de área total. A área construída é de 4.350,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de CA Não Encontrado.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.538,46/m². O preço ajustado é R$ 650,49/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Constante Piovan, Industrial Anhanguera, Osasco/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 50.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de CA Não Encontrado.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 800,00/m². O preço ajustado é R$ 893,45/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939



Amostra Nº 5

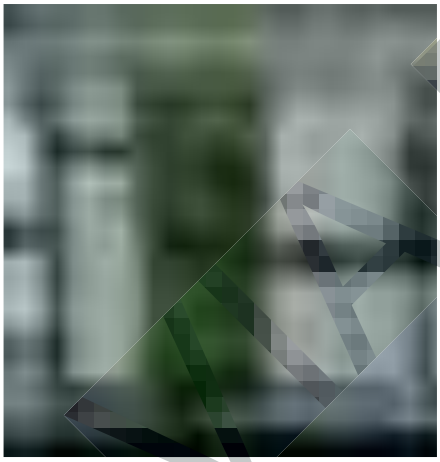
A propriedade localiza-se na Rua Andries Both, Jardim Universidade Pinheiros, São Paulo/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 17.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de CA Não Encontrado.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.176,47/m². O preço ajustado é R$ 640,53/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra / Avenida Pirambóia, Barueri/SP, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 41.140,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.701,51/m². O preço ajustado é R$ 1.015,95/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939



Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Rua Serra das Antas, Santa Fé, Osasco/SP, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 11.547,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZAV2-03 - Zonas de Áreas Verdes e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 0,10.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 995,93/m². O preço ajustado é R$ 943,80/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 8

A propriedade localiza-se na Rua Armino Hane, Presidente Altino, Osasco/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 14.000,00 m² de área. A área construída é de 1.400,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-12 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.892,86/m². O preço ajustado é R$ 871,20/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Melhor

DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO													
	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP	187.974,20	0,00	127.435,70	Zi-15	-		-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1	Avenida Pierre Renoir, Cajamar/SP	100.000,00	20.000,00	0,00	ZPI-2	100.000.000,00	0,00	1.000,00	1.219,51	3-set	Riccoval imóveis	Karina	(11) 4861-0714
2	Avenida Presidente Kennedy, São Paulo/SP Remédios	21.337,00	0,00	11.782,00	ZI-12	42.000.000,00	17.898.367,36	1.129,57	1.129,57	3-set	Bamberg BrasilBrokers	Carolina	(11)5522-8000
3	Rua Robert Bosch, São Paulo/SP Jaguaré	13.000,00	0,00	4.350,00	ZPI-I	20.000.000,00	5.117.712,57	1.144,79	1.144,79	3-set	Pablo Galpões	Pablo	(11) 94012-4896 / (11) 98170-8000
4	Rua Constante Piovan, Osasco/SP Industrial Anhanguera	50.000,00	0,00	0,00	ZPI-I	40.000.000,00	0,00	800,00	800,00	3-set	Imobiliária Sol	Massao	(11) 3474-4850 (11) 96495-7750
5	Rua Andries Both - Jardim Universidade Pinheiros, São Paulo/SP	17.000,00	0,00	0,00	ZPI-I	20.000.000,00	0,00	1.176,47	1.176,47	3-set	CG7 Imóveis	Claudio	(11) 98796-6977
6	Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra/ avenida Pirambóia, Barueri/SP	41.140,00	0,00	0,00	ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05)	70.000.000,00	0,00	1.701,51	1.701,51	3-set	JHI Consultoria Imobiliária	Ricardo	(11) 3256-9311
7	Rua Serra das Antas - Santa Fé, Osasco/SP	11.547,00	0,00	0,00	ZAV2-03 - Zonas de Áreas Verdes	11.500.000,00	0,00	995,93	995,93	3-set	Fábio	Village Imóveis	(11) 3832-1990 (11) 00000-9999
8	Rua Armino Hane - Presidente Altino , Osasco/SP	14.000,00	0,00	1.400,00	ZI-12	26.500.000,00	1.767.018,47	1.766,64	1.766,64	3-set	Corretora	Antuzia	(11) 99585-5326 (11) 94913-5390

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,85	1,00 Similar	0,90 Menor	1,06 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	995,45	995,45	0,96
2	0,85	1,00 Similar	0,76 Menor	0,90 Melhor	1,00 Similar	0,94 Melhor	579,00	579,00	0,60
3	0,85	1,00 Similar	0,72 Menor	1,00 Similar	0,95 Melhor	1,00 Similar	650,49	650,49	0,67
4	0,85	1,12 Pior	0,85 Menor	1,29 Pior	1,06 Pior	1,00 Similar	893,45	893,45	1,31
5	0,85	1,00 Similar	0,74 Menor	0,90 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	640,53	640,53	0,64
6	0,85	1,06 Pior	0,83 Menor	1,06 Pior	0,95 Melhor	0,80 Melhor	1.015,95	1.015,95	0,70
7	0,85	1,12 Pior	0,71 Menor	1,29 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	943,80	943,80	1,11
8	0,85	1,06 Pior	0,72 Menor	0,90 Melhor	0,95 Melhor	0,94 Melhor	871,20	871,20	0,58
						Média	**823,73**	**823,73**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 1.214,36			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	1.070,85	Limite Superior	910,68
Limite Inferior (-30%)	576,61	Limite Inferior	736,79
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	8	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	21%
		Desvio Padrão	173,79
		Distri. "t" Student	1,41
		Número de Elementos Após Saneamento	8
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,21
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**823,73**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**823,73**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**154.840.843,68**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Determinação do valor de construção

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,85 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução com um desconto de 15% (quinze por cento), tendo sua topografia, formato do terreno, conservação das construções e as condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

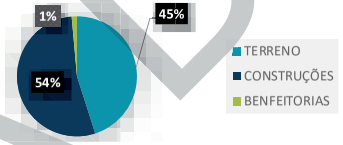
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP	187.974,20	823,73	154.840.843,68

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ AGOSTO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Bloco A - Sub-Solo	33.297,00	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.477,07	2.020,63	27,00	d	80,00	1,00	0,77	67.280.975,71	51.760.937,06
Bloco A - Térreo	57.165,47	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.477,07	2.020,63	27,00	d	80,00	1,00	0,77	115.510.364,26	88.865.011,70
Bloco A - Mezanino (térreo)	1.802,53	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.477,07	2.020,63	27,00	d	80,00	1,00	0,77	3.642.249,37	2.802.073,52
Bloco A - Apoio (Coberturas Externas)	103,13	3.1.3 Cobertura SuperiorL.SUP.	0,64	1.477,07	943,85	27,00	d	30,00	1,00	0,22	97.339,02	21.408,99
Bloco B - Térreo	10.687,39	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.477,07	2.020,63	27,00	d	80,00	1,00	0,77	21.595.279,67	16.613.788,66
Bloco B - Mezanino	13.196,52	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.477,07	2.020,63	27,00	d	80,00	1,00	0,77	26.665.307,43	20.514.287,81
Bloco B - Apoio (Coberturas Externas)	76,86	3.1.3 Cobertura SuperiorL.SUP.	0,64	1.477,07	943,85	27,00	d	30,00	1,00	0,22	72.544,14	15.955,54
Bloco C - Térreo	9.678,60	3.1.3 Cobertura SuperiorL.INF.	0,33	1.477,07	491,86	27,00	d	30,00	1,00	0,22	4.760.557,91	1.047.049,25
Bloco C - Mezanino	1.371,00	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.477,07	2.020,63	27,00	d	80,00	1,00	0,77	2.770.286,14	2.131.250,40
Bloco C - Apoio (Coberturas Externas)	57,20	3.1.3 Cobertura SuperiorL.SUP.	0,64	1.477,07	943,85	27,00	d	30,00	1,00	0,22	53.988,09	11.874,28
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	127.435,70										242.448.891,73	183.783.600,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Pavimentação asfáltica	m²	36.000,00	72,03	20,00	c	50,00	1,00	0,70	2.593.105,20	1.819.986,44
Pavimentação de concreto	m²	29.000,00	211,74	20,00	c	30,00	1,00	0,43	6.140.460,00	2.660.320,18
Reservatório de água	unid.	1,00	584.493,37	20,00	c	50,00	1,00	0,70	584.493,37	410.230,18
VALOR DAS BENFEITORIAS									9.318.058,57	4.890.536,81



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	343.514.980,48
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	**0,85**
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	291.988.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	**2.291,00**
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	**1.553,00**

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R$ 291.988.000,00 (Duzentos e Noventa e Um Milhões, Novecentos e Oitenta e Oito Mil Reais).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - 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 para o período de projeção de 10 anos.

Galpão GPA

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em Setembro de 2020 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Osasco e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi arbitrado com base nas projeções históricas apresentadas, incorporando-se alguns conceitos para adequar a forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- A administração do empreendimento (condomínio logístico) será feita por administradores que gerenciarão profissionalmente, aproveitando todo o potencial de locação do condomínio, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela Rio Bravo Investimentos e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 30 de setembro de 2020 uma taxa de CAPM Real de 8,05% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
6,84%	8,05%	9,25%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

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: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto real de 8,25% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,75% a.a. 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.

Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno real.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (Reembolsável);
- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.

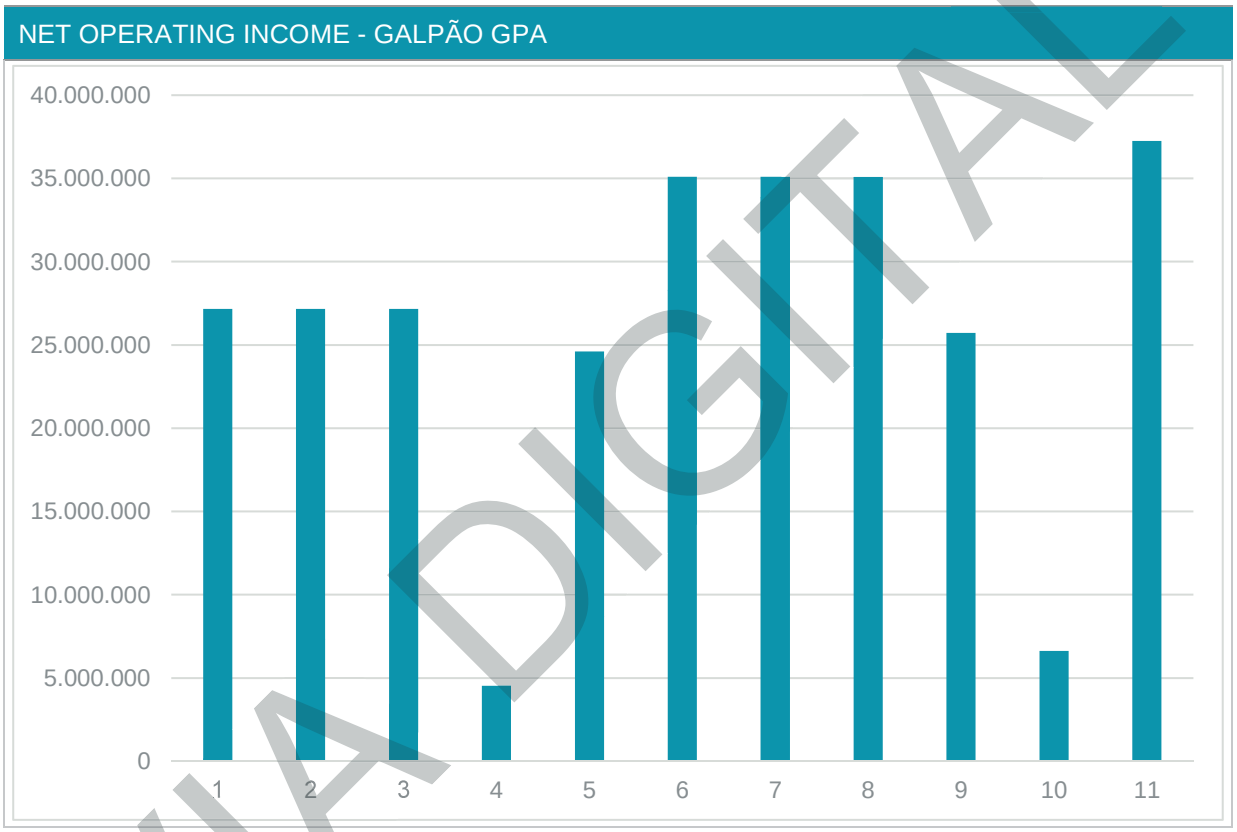
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão GPA é de R$ 27.158.817, e de R$ 37.262.232 para o 10º ano. Os resultados dos anos 4 e 10 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 50% de chance de renovação dos contratos.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Cash Flow Report

CD Anhanquera (Amounts in BRL)
out, 2020 through set, 2031
16/10/2020 21:41:37

For the Years Ending	Forecast Year 1 set-2021	Forecast Year 2 set-2022	Forecast Year 3 set-2023	Forecast Year 4 set-2024	Forecast Year 5 set-2025	Forecast Year 6 set-2026	Forecast Year 7 set-2027	Forecast Year 8 set-2028	Forecast Year 9 set-2029	Forecast Year 10 set-2030	Forecast Year 11 set-2031	Forecast Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	27.855.197	27.855.197	27.855.197	34.206.805	36.002.777	36.002.777	36.002.777	36.002.777	36.461.903	38.217.673	38.217.673	374.680.755
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	-19.065.987	0	0	0	0	-9.459.820	-9.554.418	0	-38.080.225
Free Rent	0	0	0	-9.000.694	-10.500.810	0	0	0	0	-20.701.240	0	-40.202.744
Scheduled Base Rent	27.855.197	27.855.197	27.855.197	6.140.124	25.501.967	36.002.777	36.002.777	36.002.777	27.002.083	7.962.015	38.217.673	296.397.785
Total Rental Revenue	27.855.197	27.855.197	27.855.197	6.140.124	25.501.967	36.002.777	36.002.777	36.002.777	27.002.083	7.962.015	38.217.673	296.397.785
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	1.409.132	1.409.132	1.409.132	669.527	1.437.456	1.451.830	1.466.348	1.481.012	1.121.866	1.133.085	1.525.888	14.514.408
Total Other Tenant Revenue	1.409.132	1.409.132	1.409.132	669.527	1.437.456	1.451.830	1.466.348	1.481.012	1.121.866	1.133.085	1.525.888	14.514.408
Total Tenant Revenue	29.264.329	29.264.329	29.264.329	6.809.651	26.939.423	37.454.607	37.469.126	37.483.789	28.123.949	9.095.100	39.743.561	310.912.194
Potential Gross Revenue	29.264.329	29.264.329	29.264.329	6.809.651	26.939.423	37.454.607	37.469.126	37.483.789	28.123.949	9.095.100	39.743.561	310.912.194
Effective Gross Revenue	29.264.329	29.264.329	29.264.329	6.809.651	26.939.423	37.454.607	37.469.126	37.483.789	28.123.949	9.095.100	39.743.561	310.912.194
Operating Expenses												
IPTU	1.504.748	1.504.748	1.504.748	1.519.795	1.534.993	1.550.343	1.565.846	1.581.505	1.597.320	1.613.293	1.629.426	17.106.763
FRA	696.380	696.380	696.380	855.170	900.069	900.069	900.069	900.069	911.548	955.442	955.442	9.367.019
Total Operating Expenses	2.105.512	2.105.512	2.105.512	2.278.393	2.337.525	2.351.900	2.366.418	2.381.081	2.407.370	2.466.222	2.481.330	25.386.774
Net Operating Income	27.158.817	27.158.817	27.158.817	4.531.258	24.601.898	35.102.708	35.102.708	35.102.708	25.716.580	6.628.878	37.262.232	285.525.420
Leasing Costs												
Leasing Commissions	0	0	0	3.000.231	0	0	0	0	0	3.184.806	0	6.185.038
Total Leasing Costs	0	0	0	3.000.231	0	0	0	0	0	3.184.806	0	6.185.038
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	3.000.231	0	0	0	0	0	3.184.806	0	6.185.038
Cash Flow Before Debt Service	27.158.817	27.158.817	27.158.817	1.531.026	24.601.898	35.102.708	35.102.708	35.102.708	25.716.580	3.444.072	37.262.232	279.340.382
Cash Flow Available for Distribution	27.158.817	27.158.817	27.158.817	1.531.026	24.601.898	35.102.708	35.102.708	35.102.708	25.716.580	3.444.072	37.262.232	279.340.382

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Present Value Report

CD Anhanguera (Amounts in BRL)
16/10/2020 12:36:29
Valuation Date: out, 2020
Discount Method: Monthly

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 8,25%
Year 1	set-2021	27.158.817	26.024.076
Year 2	set-2022	27.158.817	24.040.717
Year 3	set-2023	27.158.817	22.208.515
Year 4	set-2024	1.531.026	1.352.351
Year 5	set-2025	24.601.898	16.962.981
Year 6	set-2026	35.102.708	22.629.011
Year 7	set-2027	35.102.708	20.904.398
Year 8	set-2028	35.102.708	19.311.222
Year 9	set-2029	25.716.580	13.210.216
Year 10	set-2030	3.444.072	1.471.927
Totals		242.078.151	168.115.412
Property Resale @ 7,75% Cap		468.782.913	212.174.273
Total Unleveraged Present Value			380.289.686

Percentage Value Distribution

Income	44,21%
Net Sale Price	55,79%
	100,00%

* Results displayed are based on Forecast data only

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo:	set-20	
Data Final do Fluxo:	set-30	
Período do Fluxo:	10	anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	0% em 2020, 2021, 2022 e 2023; 1% nos demais anos	
PREMISSAS DE CONTRATO		
Contrato:	GPA	
Tipo do contrato	Típico	
Área Locada Total (m²):	127.435,70	m²
Valor de Locação:	R$ 2.321.266,42	R$/mês
Valor de Locação:	R$ 18,22	R$/m²
Área Locável Total (m²):	127.435,70	m²
Receita Bruta Potencial 1º ano:	R$ 29.264.329,01	
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO		
Premissas de Mercado		
Probabilidade de Renovação:	50,00%	
Aluguel de Mercado:	R$ 23,31	/m² privativo
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	12	meses
Carência (novas locações):	9	meses
Carência (renovação da locação):	4	meses
Comissão de Locação (novas locações e renovação da locação):	1	mês de locação
DESPESAS		
IPTU:	R$ 1.504.747,51	p/ano
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	2,50%	% Receita Base de Locação Potencial
PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto:	8,25%	ao ano
Taxa de Capitalização:	7,75%	ao ano
Ano de Capitalização	11º	
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	
RESULTADOS		
VPL - Valor Presente Líquido:	380.289.686	R$
VPL/ÁREA:	2.984	VPL/ Área locável

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN).”

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE

TAXA DE DESCONTO (%)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
	6,75%	**7,25%**	**7,75%**	**8,25%**	**8,75%**
7,25%	R$442.318.150,84	R$423.883.764,60	R$407.828.008,14	R$393.718.404,58	R$381.221.326,64
7,75%	R$426.661.623,91	R$409.065.018,20	R$393.738.941,59	R$380.270.571,80	R$368.341.443,81
8,25%	R$411.722.911,19	R$394.922.394,40	**R$380.289.685,59**	R$367.430.639,00	R$356.041.197,28
8,75%	R$381.751.803,00	R$368.223.030,00	R$356.439.905,00	R$346.085.037,00	R$336.913.583,00
9,25%	R$368.137.559,00	R$355.274.494,00	R$344.071.180,00	R$334.225.844,00	R$325.505.688,00

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 325.506.000,00 e R$ 442.318.000,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R$ 380.290.000,00 (Cenário Neutro).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", tendo em visto que se trata de um imóvel gerador de renda.

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Método Evolutivo	2.291,16	291.976.377,00
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado	**2.984,17**	**380.289.686,00**
Comparativo Direto de Dados de Mercado	**23,31**	**2.970.195,14**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do 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 29 de setembro de 2020:

CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 380.290.000,00 (Trezentos e Oitenta Milhões, Duzentos e Noventa Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 2.291,26

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

R$ 2.970.000,00 (Dois Milhões, Novecentos e Setenta Mil Reais mensais)

Valor Unitário R$/m²/mês 23,31

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. 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”.

Para o presente trabalho teremos 05 (cinco) classificações:

- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Venda de terreno, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Locação de galpões, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do custo de construção pelo **Método da Quantificação de Custo**;
- 01 (uma) para o para o cálculo do Valor de Mercado para Venda do ativo pelo **Método Evolutivo**; e
- 01 (uma) para o **Método da Capitalização da Renda** através do Fluxo de Caixa Descontado.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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 aos fatores utilizados no tratamento	2
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			**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 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%
Amplitude do intervalo de confiança		21,10%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Comparativo de Locação de Galpão

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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 aos fatores utilizados no tratamento	2
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 analisadas	2
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%
Amplitude do intervalo de confiança		16,56%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Método da Quantificação de Custo

Para o “Método da Quantificação de Custo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação para identificação do valor. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



VIA DIGITAL

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

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.

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

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

- 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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

- 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; e
- 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

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;
- 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.

Diego Melo
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Coordenadora – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

Anexo A: Documentação recebida

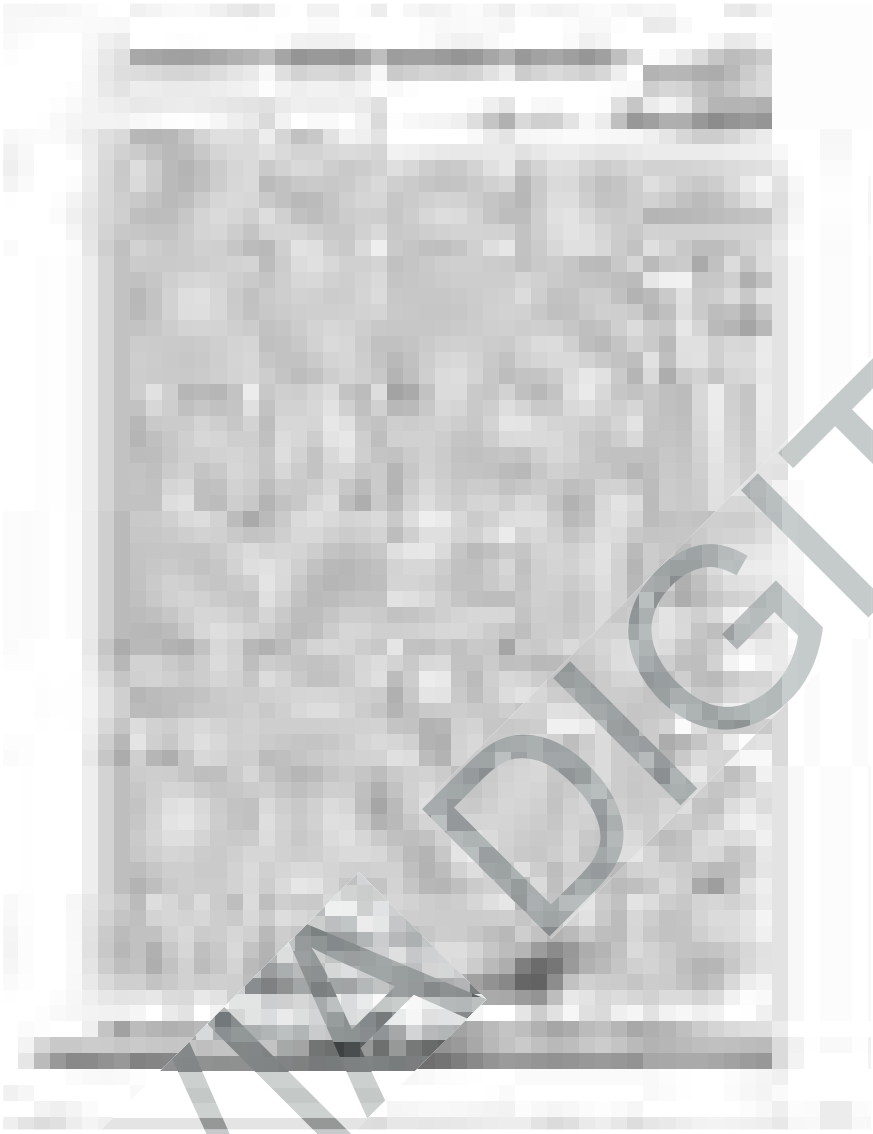
Devido a quantidade e extensão das Matrículas adicionaremos apenas as primeiras páginas para não alongar demasiadamente o laudo.

MATRÍCULA – 11.200



DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

MATRÍCULA – 11.201



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

MATRÍCULA – 24.907



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

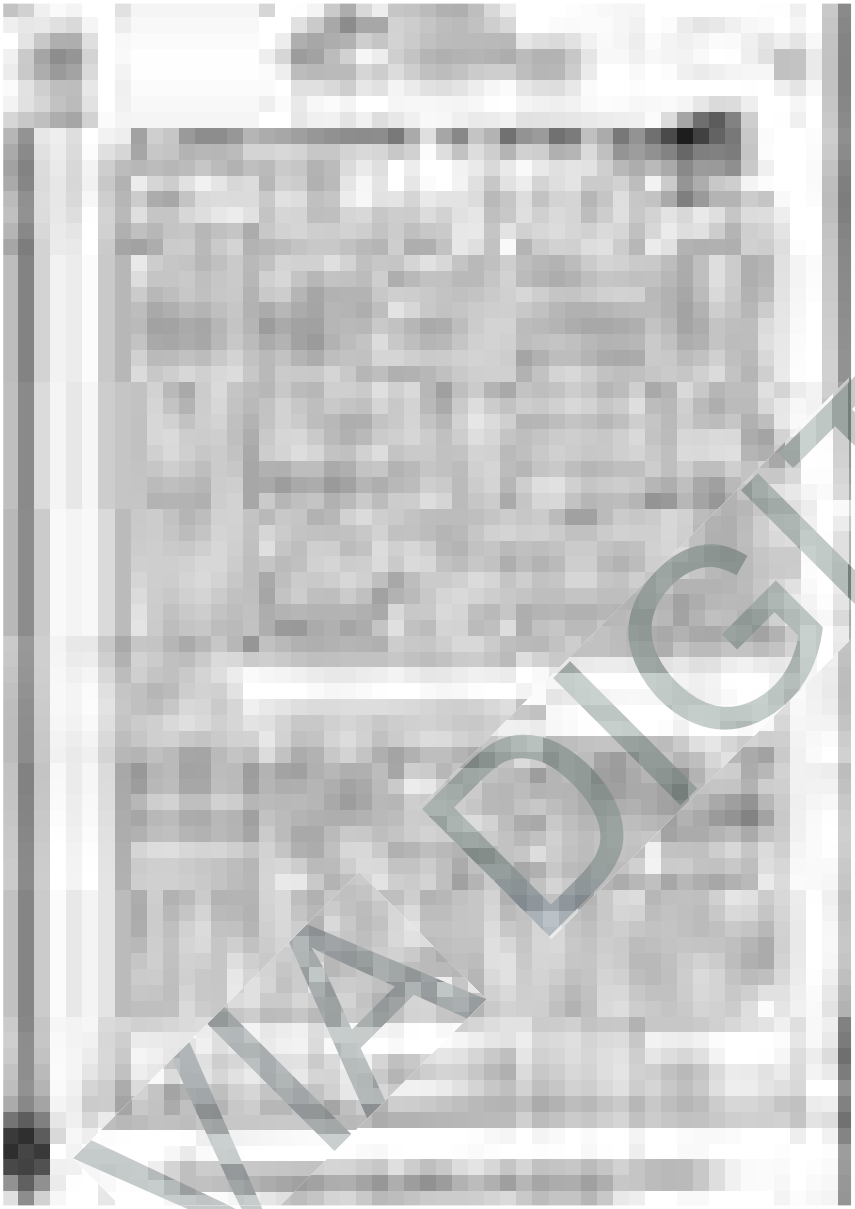
MATRÍCULA – 27.087



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

MATRÍCULA – 27.088



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

IPTU 2020





VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

PLANTA BAIXA



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

RENT ROLL

QUADRO DE ÁREAS

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: B4E7EE35-88AE-4D0A-B93A-A24319633939

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).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda

FINALIDADE: Fins de integralização do ativo em FII e reestruturação societária da empresa

PROPRIEDADE: Bonsucesso Logistics Park/ Localizado na Av. Paschoal Thomeu X Rodovia Dutra, Km 208, Guarulhos/SP

DATA: 16 de outubro de 2020

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



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

São Paulo, 16 de outubro de 2020.

Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.128 - 4º andar - Conj. 403/404
01451-903 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Bonsucesso Logistics Park, condomínio logístico situado na Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos - SP

Prezado(a),

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.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de 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 72 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante . 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.

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, em suas características e especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 29 de setembro de 2020:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º Andar - Conj. 403/404
São Paulo/SP

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

CONCLUSÃO DE VALORES		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 264.306.000,00 (Trezentos e Sessenta e Quatro Milhões Trezentos e Seis Mil Reais)	R$/m² 2.772,01

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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,

Renata Marques
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóveis urbanos, logísticos, galpões, multiusuário
Endereço:	Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP, 07175-090
Data da avaliação:	29 de setembro de 2020
Data da inspeção:	Avaliação *Desktop* – fotos: 22 de janeiro de 2020.
Objetivo:	O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel supracitado.
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de integralização do ativo em FII e reestruturação societária da empresa
Metodologias:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado e Método Evolutivo
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-18-66032-900591b

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
Terreno:	Testada:	700,00 m (estimado através do Google Earth Pro)
	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Regular
	Área:	291.525,00 m² (conforme plantas fornecidas)
	Área APP:	64.215,00 m² (conforme plantas fornecidas)
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
GALPÕES (Blocos 100/ 200/ 300):	Área Construída Total:	97.011,06 m² (conforme quadro de áreas fornecido)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	03 anos
	Vida Remanescente:	Entre 67 e 77 anos
ADMINISTRATIVO (Bloco 400) e Áreas de Apoio:	Área Construída Total:	2.227,80 m² (conforme quadro de áreas fornecido)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	03 anos
	Vida Remanescente:	Entre 67 e 77 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	Através da Av. Paschoal Thomeu, que por sua vez dá acesso à Rodovia Presidente Dutra	
Vizinhança:	Industrial e residencial	
Infraestrutura logística:	Rodoviária e aeroviária	
Transporte:	Público e privado	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	

DOCUMENTAÇÃO	
Registros:	2º Oficial de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 152.380
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 092.74.19.1412.00.000
Outros:	Termo de compromisso de recuperação ambiental, projetos aprovados junto à prefeitura, quadro de áreas, manual de usos e operação e tabela de *Rent Roll*.

ZONEAMENTO	
Zona:	ZM-C (Zona Mista)
Uso:	Residencial, Comércio, Serviço e Industrial
Taxa de Ocupação:	0,80
Coeficiente de aproveitamento Básico e Máximo:	1,00 e 2,00 vezes a área de terreno, respectivamente

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

MERCADO

O imóvel em estudo encontra-se no Distrito de Bonsucesso, cujo perfil ocupacional é composto por galpões, residências, comércios e indústrias. A região possui alta densidade de ocupação, com pouca verticalização e várias parcelas de terreno não desenvolvidas. Detectamos uma tendência de consolidação com predominância de projetos voltados para indústria, logística e serviços.

A pesquisa indicou uma grande oferta de terrenos para venda e oferta média de galpões para alugar. Em termos de demanda, o mercado apresenta atividade média de transações de venda de terrenos com um período de exposição de 12 a 24 meses. Segundo os profissionais da área, os galpões geralmente são alugados após um período de 9 a 12 meses de exposição ao mercado.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 496,13 e R$ 1.000,00/m², com áreas variando entre 5.998,00 m² e 170.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 18,00/m² e R$ 25,00/m² com áreas variando entre 2.022,41 m² e 7.990,35 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, área, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ A propriedade possui uma ótima localização, do ponto de vista logístico, com fácil acesso à Rodovia Presidente Dutra e à Capital; e ▪ O ativo também possui boas especificações técnicas, com boa depreciação colocando-o entre os principais condomínios da região.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ Guarulhos é um dos principais mercados de galpões do país, o que significa que há concorrência qualificada, com condomínios com boa infraestrutura e especificações.

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 264.306.000,00 (Trezentos e Sessenta e Quatro Milhões Trezentos e Seis Mil Reais)	R$/m² 2.772,01

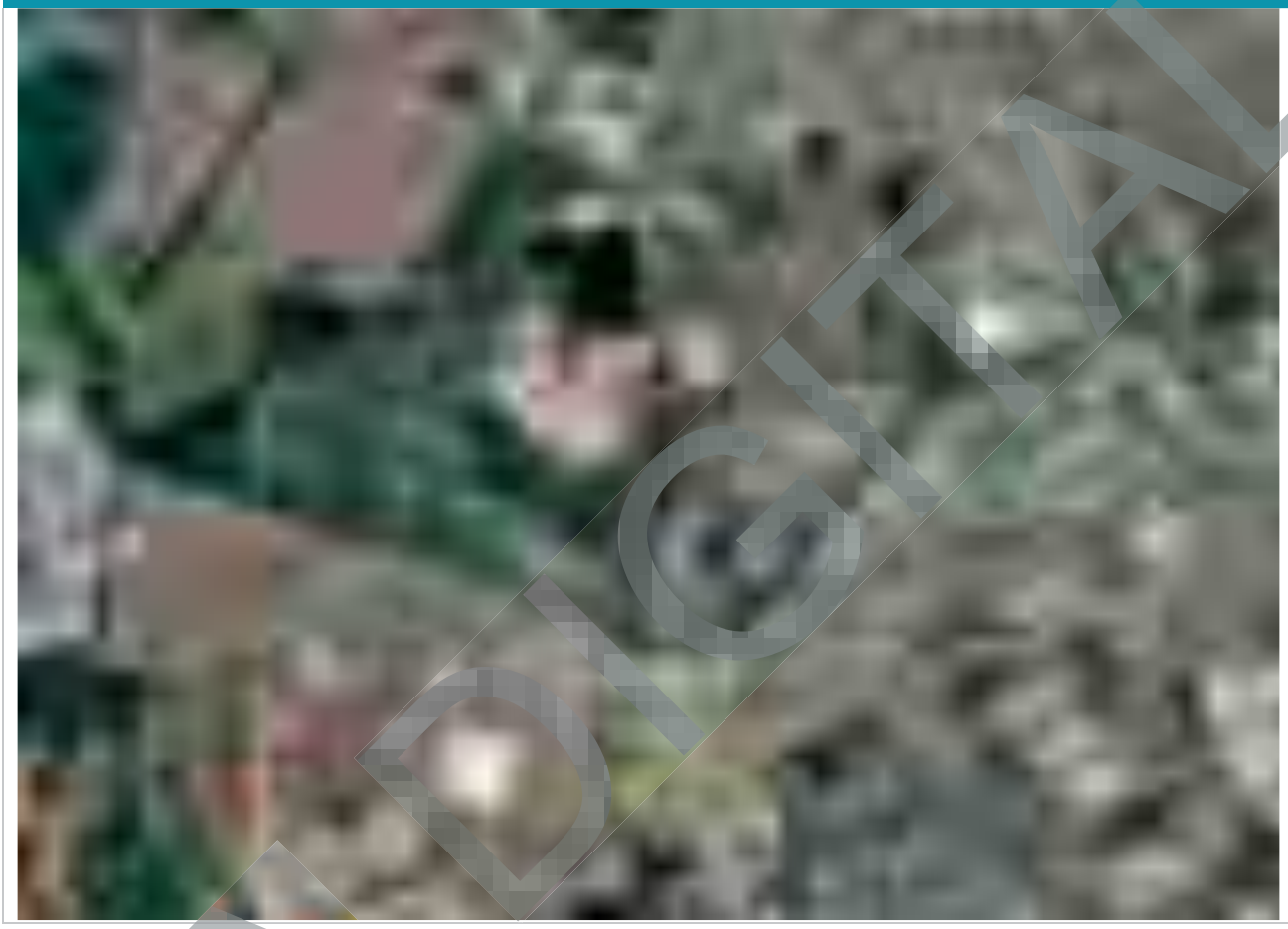
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO PRINCIPAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

VIAS INTERNAS



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA EXTERNA GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

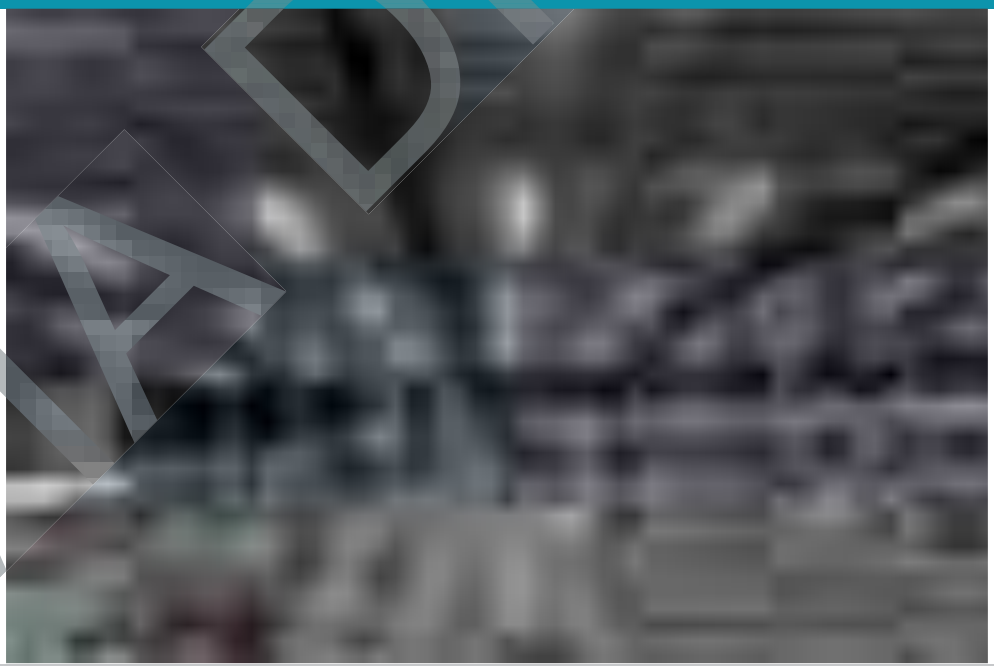
DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

VISTA INTERIOR GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERIOR GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

VISTA INTERIOR GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERIOR GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

ESCRITÓRIO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO DE PEDESTRES



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XIII
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
PUBLICIDADE 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
DOCUMENTAÇÃO 2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 2
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 3
ASPECTOS GERAIS 4
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 4
ACESSO 4
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 4
INCENTIVOS PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPRESAS 5
CONCLUSÃO 5
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 6
CENÁRIO ECONÔMICO 6
MERCADO DE GUARULHOS 9
ESTOQUE E VACÂNCIA 10
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NO ESTADO 11
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO 13
PREÇOS PRATICADOS 13
CONCLUSÃO 14
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL 14
OFERTA E DEMANDA 15
PREÇOS PRATICADOS 15

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 15
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 16
DESCRIÇÃO DO TERRENO 16
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 18
QUADRO DE ÁREAS 20
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO 21
ZONEAMENTO 22
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 23
AVALIAÇÃO 24
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 24
METODOLOGIA 24
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 27
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 35
MÉTODO EVOLUTIVO 43
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 43
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES 50
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA PARA VENDA 53
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL 55
TAXA DE DESCONTO 55
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 62
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 63
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 69
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 72
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o condomínio logístico localizado na Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos - 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 integralização do ativo em FII e reestruturação societária da empresa.

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 Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda .

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

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: 29 de setembro de 2020; e
- Data da vistoria da propriedade: Avaliação *Desktop* – Fotos no laudo são de 22 de janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Documentação

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

MATRÍCULA	
Número do Registro:	152.380
Cartório:	2º Oficial de Registro de Imóveis
Data da Matrícula:	21/07/2017
Endereço do imóvel:	AV. PASCHOAL THOMEU
Proprietário:	BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Área Construída (m²):	95.324,15
Área de Terreno (m²):	291.525,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU	
Número de Contribuinte:	092.74.19.1412.00.000
Prefeitura:	Prefeitura de Guarulhos
Ano Base do Documento em Referencia:	2020
Proprietário:	BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Endereço do Imóvel:	AV. PASCHOAL THOMEU
Área Construída (m²):	95.324,15 m²
Valor do Imposto a Pagar (R$):	595.579,36

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Termo de compromisso de recuperação ambiental, projetos aprovados junto à prefeitura, manual de usos e operação e tabela de Rent Roll.

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.

Informações sobre a comercialização do imóvel

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se Bonsucesso Logistics Park (BLP), situado na Avenida Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP.

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

- 1 km do acesso à Rodovia Dutra;
- 2 km do Shopping Bonsucesso;
- 7 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos;
- 13 km aprox. centro de Guarulhos; e
- 28 km do centro de São Paulo.

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se em Bonsucesso, bairro localizado na cidade de Guarulhos, é administrado pela Prefeitura de Guarulhos. O município de Guarulhos é cercado pelos municípios de São Paulo, Itaquaquecetuba, Arujá, Santa Isabel, Nazaré Paulista e Mairiporã.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Guarulhos, segundo o último censo realizado em 2010, era de 1.221.979 habitantes, com previsão para 2020 de crescimento de 1.392.121 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Os pontos fortes da região incluem boa infraestrutura logística, disponibilidade de serviços e proximidade com shoppings e centros de negócios.
- **Fraquezas:** É uma cidade comercial, cuja boa parte da economia se concentra no Aeroporto Internacional de Guarulhos. Algumas áreas são fracas em termos de serviços públicos, como saúde e segurança.

Ocupação circunvizinha

A área circundante é residencial, comercial, logística e industrial.

Acesso

Nível regional

O município de Guarulhos faz parte da região Sudeste. Os principais acessos rodoviários a essa região são a Rodovia Presidente Dutra (SP-060), Rodovia Ayrton Senna da Silva (SP-070) e Rodovia Fernão Dias (BR-381).

Nível municipal

A região do Bonsucesso faz parte da região Norte do Município de Guarulhos. Os principais acessos rodoviários a essa região são a Rodovia Presidente Dutra (SP-060) e Av. Paschoal Thomeu.

Nível local

A Avenida Paschoal Thomeu é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido de direção.

Seu estado de conservação é regular.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado a 170 m do acesso principal.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto de Guarulhos, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Incentivos para implantação de empresas

No local onde o imóvel está localizado, o Município de Guarulhos oferece incentivos (Lei nº 7.3064, de 4 de setembro de 2014), tais como:

- Isenção de Imposto sobre Propriedade Territorial e Propriedade Urbana - IPTU por até 10 anos; e
- Isenção de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN incidente em obras de construção ou expansão.

Fonte: Prefeitura do Município de Guarulhos

Conclusão

A propriedade está localizada em um zoneamento misto: residencial, comercial e industrial, região com disponibilidade de serviços e proximidade com shopping centers e centros de negócios. As boas infraestruturas e incentivos fiscais da região atraem grandes empresas que buscam oportunidades para se estabelecer na região, especialmente do setor industrial e logístico. Além disso, o mercado de Guarulhos é um dos principais mercados de locação de galpões do país, com fácil acesso a importantes rodovias.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Análise Mercadológica

Cenário econômico

O final do primeiro trimestre de 2020 foi fortemente impactado pela pandemia do corona vírus, fazendo o principal índice do mercado acionário brasileiro recuar 43% e voltar aos 67 mil pontos, mesmo patamar de 2017. O segundo trimestre por sua vez que foi de forte recuperação o mercado de capitais, com uma recuperação de aproximadamente 34% no mesmo índice. Entretanto os indicadores do mercado imobiliário não tiveram a mesma força de recuperação que o mercado de capitais, com uma redução de 47,7% no volume financeiro do primeiro trimestre em relação ao período anterior e uma redução de 74,8% no segundo trimestre em relação ao primeiro.

Os indicadores macroeconômicos projetados para 2020 em janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R$3,78 no final do período. Contudo a pandemia fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -5,6%, 1,59% e R$5,20 respectivamente. Essa deterioração ficou em linha com o cenário externo, que também foi impactado pelo COVID-19 e rebaixou a projeção do PIB mundial de 3,61% para -2,9% em 2020.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade política e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um crescimento de 1,1% do PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em tendência 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 coronavirus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante teste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -5,6%.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

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 janeiro de 2020 em 4,25%. Contudo, como resposta ao surto de corona vírus no Brasil, novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março reduzindo em 50 pontos base (p.b.), em maio cortou 75 p.b. e em junho mais 75 p.b., levando a Selic a 2,25% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte, o que poderia levar a taxa básica de juros a 1,75% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração economia e da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. O IPCA projetado para 2020 saiu de 4,12% para 1,59% sendo 4% o centro da meta para o ano, com desvios de até 150 p.b. para cima ou para baixo.



Câmbio e risco-país

No início de 2020 o dólar estava cotado a R$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana acumulou uma valorização de 46,4%, quando atingiu R$5,89. Esta valorização vem em linha com a deterioração do cenário econômico global, que gerou uma fuga do capital para economias mais sólidas e também sobre o efeito da instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R$5,20 acompanhado por uma deterioração no risco-pais (EMBI+).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

A taxa de desemprego ao final de 2019 foi de 11,87%, por sua vez após a economia passar por um grande choque durante a pandemia de COVID-19 fez com que a projeção para o final de 2020 seja de 13,71%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 11,1%.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (23/07/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1.1	-5,6	3,2	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,71	14,24	12,59
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-4,7	4,5	1,4
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-11,1	7,0	3,1
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,59	2,96	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	7,17	4,14	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	9,47	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	1,99	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	4,17	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	1,75	3,00	5,00
R$/US$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,50	4,15
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

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

Mercado de Guarulhos

Panorama Geral

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e também a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

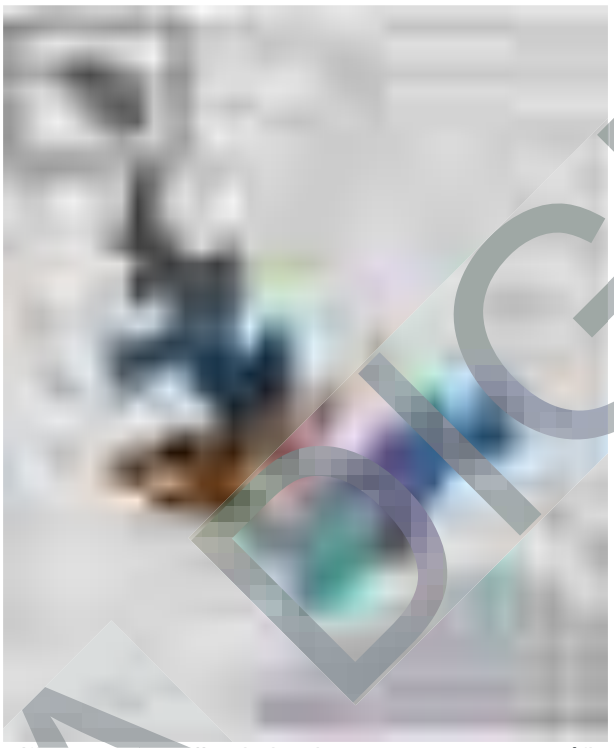
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Estoque e vacância

A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES



Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



No segundo trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 11.983.524 m² construídos de condomínios logísticos. A região de Guarulhos apresenta um estoque de 1.540.867 m², o quarto maior do estado, equivalente a 12,9%. Por conta da ligação do Porto do Rio de Janeiro ao Aeroporto de Cumbica, a região concentrou indústrias e transportadoras. Com a inauguração do Rodoanel e instalação das primeiras empresas, nos últimos anos foram realizados grandes investimentos na região, por parte de incorporadores e aos poucos, ela tem se consolidado como um importante polo do Estado. Também é importante destacar que a taxa de vacância dessa região é de 11,3%, abaixo da média do Estado.

Análise do mercado logístico no estado

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observarmos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que já na metade desse ano foram entregues 85% do volume de área entregue no ano passado inteiro.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. Em 2019 os resultados continuaram seguindo esse curso, porém como em 2020 é esperado uma grande entrega de novo estoque, a absorção líquida pode voltar a ficar abaixo do novo estoque. Desse modo, a absorção líquida até o segundo trimestre de 2020 foi de 207 mil m², ao passo que ocorreu a entrega de 317 mil m².

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram entregues por inquilinos nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como “flight to quality”, ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizarem suas operações. Muitas delas possuem plataformas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

online de venda e necessitam de empreendimentos mais bem estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada até o segundo trimestre de 2020 foi de 435 mil m², acima do novo estoque entregue até o período.

A partir de agora, o mercado logístico está ficando cada vez mais propenso a firmar seu ritmo de recuperação após a forte crise de 2016 e progredir em direção a sua expansão. São esperados níveis positivos de absorção e novas entregas para os próximos anos, decorrentes também de uma retomada da economia brasileira e da produção industrial.

Análise do mercado logístico na região

O mercado é formado pelos municípios de Arujá e Guarulhos. Juntos, eles somam um total de 1.469.006 habitantes (3,4% da população do estado), sendo, portanto, a segunda cidade mais populosa do estado, a 13ª mais populosa do Brasil e a 53ª mais populosa do continente americano. É a cidade não capital de estado mais populosa do Brasil, além de deter o 4º maior produto interno bruto (PIB) de seu estado e o 13º maior do país, conforme estimativas do Instituto Brasileiro de Geográfica e Estatísticas (IBGE) para 2019.



A região de Guarulhos apresentou uma absorção líquida negativa forte em 2016, que resultou em um grande aumento na taxa de vacância da região, fechando o ano em 26%. A vacância vem caindo desde então, e se compararmos 2019 com 2018 veremos uma queda expressiva de 8,0 p.p. Sendo assim, 2019 fechou com a absorção líquida mais alta de toda a série histórica, registrando 182 mil m². Mesmo com uma entrega de 46 mil m² de novos empreendimentos em 2020 a taxa de vacância ainda permanece bem abaixo do mercado geral do estado. A absorção líquida até o segundo trimestre foi próxima do volume entregue de novos empreendimentos no ano, contribuindo justamente para que a taxa de vacância permanecesse nos mesmo patamares fechados no ano anterior.

Preços praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 2° trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. Guarulhos possui uma amplitude relativamente grande, com uma mediana de R$21/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R$18,78/m².

Conclusão

Como os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo estão próximos aos principais centros de consumo do país a região é a pioneira no ritmo de recuperação que vem sendo traçado pelo mercado logístico do Brasil. A tendência daqui em diante é que o mercado volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019. Sendo assim, as absorções e as novas entregas registradas até agora no ano comprovam a retomada do mercado logístico de São Paulo.

Guarulhos tem apresentado boas absorções nos últimos 3 anos analisados, sendo que 2019 superou os números registrados em 2018, alcançando, com isso, os valores mais elevados de absorção líquida desde 2012. Desse modo, o mercado vem se aquecendo cada vez mais e a taxa de vacância se encontra em níveis mais saudáveis atualmente, se estabilizando nos 11% até o segundo trimestre de 2020. A entrega alta de novo estoque registrada durante esses anos ajuda a manter o mercado equilibrado para não alcançar níveis tão baixos de vacância.

O mercado no entorno do imóvel

O imóvel está localizado em um zoneamento misto: residencial, comercial e logístico/industrial, região com disponibilidade de serviços e proximidade com shopping centers e centros de negócios.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Oferta e demanda

Uma pesquisa indica uma média oferta de terrenos para venda e oferta média de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta atividade média de venda de terrenos com período de exposição de 12 a 24 meses.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 496,13 e R$ 1.000,00/m², com áreas variando entre 5.998,00 m² e 170.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 18,00m² e R$ 25,00/m² com áreas variando entre 2.022,41 m² e 7.990,35 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, área, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

O Bonsucesso Logistics Park é um dos principais condomínios da região, com especificações, padrão construtivo e depreciação que o posicionam favoravelmente frente a oferta disponível. Está dentro de um dos mais aquecidos mercado de galpões logísticos do país, o que o favorece apesar de possuir grande concorrência.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

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: 291.525,00 m²;
- Área de Preservação Permanente (APP): 64.215,00 m²;
- Acesso: Através da Av. Paschoal Thomeu, que por sua vez dá acesso à Rodovia Presidente Dutra;
  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 ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a selecione. 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
- Restrições de uso do solo: Recebemos, em avaliação anterior feita em 2019, o Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental, que descreve a Área de Preservação Permanente (APP) atualmente em processo de recuperação pelo proprietário;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

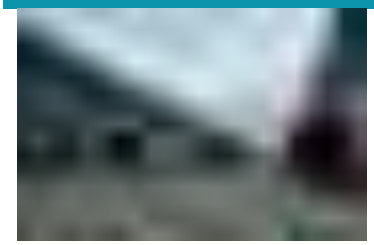
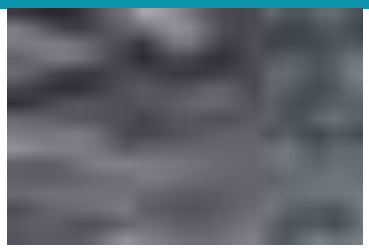
OBS.: A área do terreno foi obtida através das plantas fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Descrição das construções e benfeitorias

GALPÕES (BLOCOS 100/ 200/ 300) – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

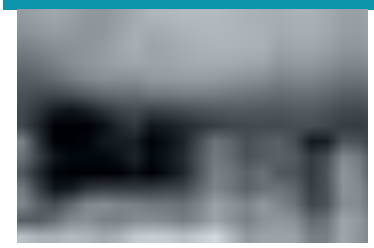
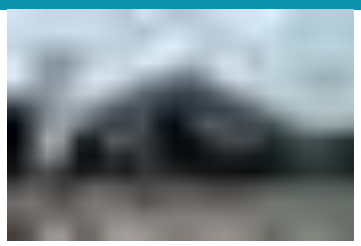




Itens	Características	
Composição	Térreo	Galpão – operação, docas
	Mezanino	Apoio
Estrutura	Estrutura mista aço-concreto	
Fachada	Alvenaria e fechamento metálico	
Esquadrias	Alumínio	
Cobertura	Telha metálica	
Circulação Vertical	Plataforma Elevatória AC 02	
Gerador de Emergência	Existente e atende a todas as áreas	
Iluminação	LED	
Segurança Contra Incêndio	Padrão J4 com sprinklers/ Hidrantes/ Extintores Manuais	
Segurança Patrimonial	Sistema completo de segurança: operação 24h, portaria blindada com controle de acesso e CFTV	
Capacidade do piso (T/m²)	6,00	
Pé direito (m)	12,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto Armado (acabamento polido)	
Paredes	Pintura látex	
Forros	Manta térmica	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

ADMINISTRATIVO (BLOCO 400) – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES


Itens	Características	
Composição	Térreo	Refeitório
	Pavimento superior	Administrativo
Estrutura	Concreto pré-moldado	
Andares	Laje de concreto	
Fachada	Alvenaria	
Esquadrias	Alumínio	
Cobertura	Telha metálica	
Circulação Vertical	Escada metálica	
Ar condicionado	Split de 1.800 e 900 HW, frio Springer Midea	
Gerador de Emergência	Existente e atende a todas as áreas	
Iluminação	LED	
Segurança Contra Incêndio	Hidrantes e extintores	
Segurança Patrimonial	Sistema completo de segurança: operação 24h, portaria blindada com controle de acesso e CFTV	
Pé direito (m)	3,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Cerâmico	
Paredes	Pintura látex	
Forros	Placa de gesso e forro modular mineral	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS			
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE	
Área do Terreno (m²):	291.525,00		Plantas
ÁREA CONSTRUÍDA			
Galpão 100 - Térreo Armaz.	7.639,80		
Galpão 100 - Térreo Apoio	2.407,50		
Galpão 100 - Mezanino	1.926,00		
Galpão 100 - Marquise	481,28		
Galpão 200 - Térreo Armaz.	36.436,61		
Galpão 200 - Térreo Apoio	12.916,35		
Galpão 200 - Mezanino	10.333,20		
Galpão 200 - Marquise	2.559,43		
Galpão 300 - Térreo Armaz.	13.310,47		
Galpão 300 - Térreo Apoio	4.508,40		
Galpão 300 - Mezanino	3.606,00		
Galpão 300 - Marquise	886,02		
Administrativo - Térreo	801,47		Quadro de áreas
Administrativo - Mezanino	540,89		
Administrativo - Marquise	48,90		
Apoio ao motorista 1 - Térreo	70,56		
Apoio ao motorista 1 - Marquise	13,92		
Apoio ao motorista 2 - Térreo	70,56		
Apoio ao motorista 2 - Marquise	13,92		
WC Apoio - Térreo	21,36		
WC Apoio - Marquise	14,92		
Portaria - Térreo	55,28		
Portaria - Marquise	444,72		
Entrada de energia	76,36		
Casa de bombas	54,94		
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**99.238,86**		

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.$_1$: As áreas construídas total difere da área locável total pois para área locável não é considerada as áreas de marquise dos galpões, assim como para área construída total, não consideramos as áreas do reservatório, pois entendemos se tratar de benfeitoria.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

OBS.$_2$: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
Área Útil	227.310,00	1,00	227.310,00
Área de Preservação Permanente (APP)	64.215,00	0,10	6.421,50
TOTAL	**291.525,00**		**233.731,50**

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

VIA DIGITAL

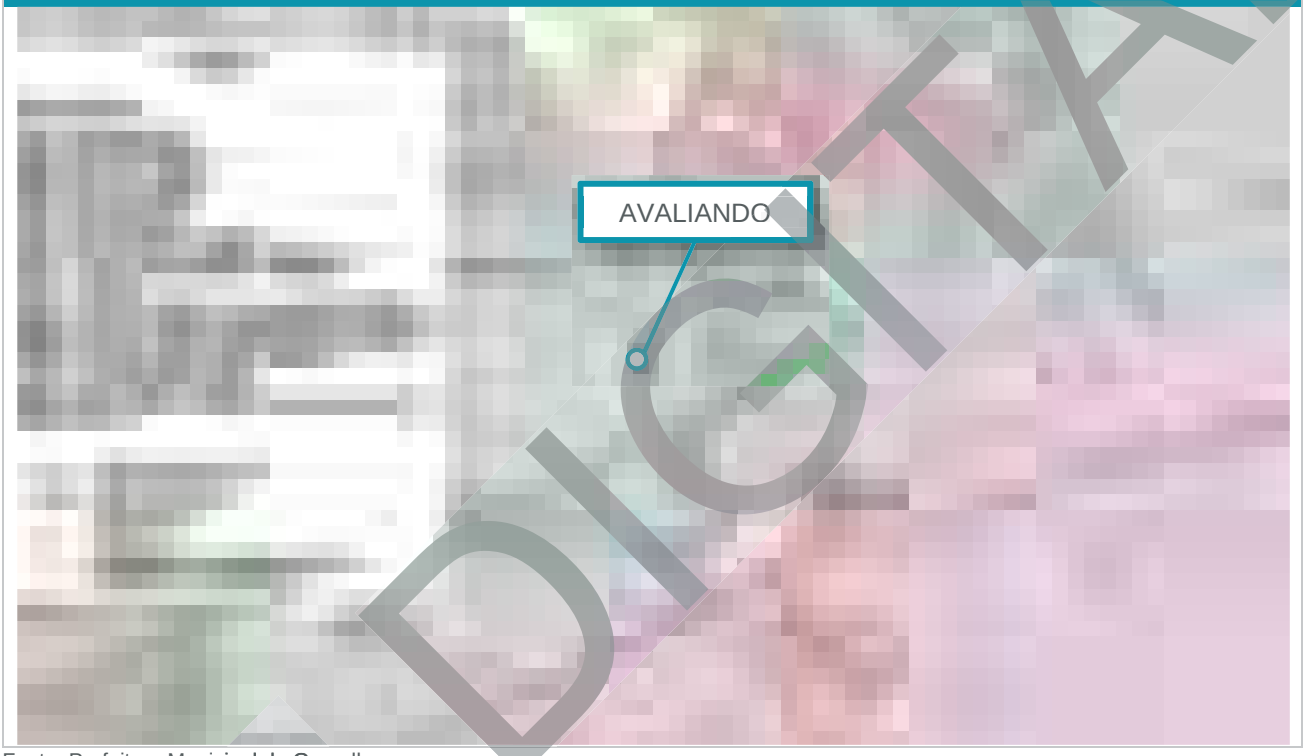
DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Guarulhos são determinadas pela Lei nº 6.253 de 24 de maio de 2007.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZM C - Zona Mista C.**

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Guarulhos

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São 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.).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

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 ZM C - ZONA MISTA C

Usos:

Destina-se à instalação de indústrias cujos processos produtivos não causam transtornos à população, permitindo que coexistam com outros usos, inclusive residencial.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,80; e
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 2,00, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 4,00 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto à Prefeitura de Guarulhos/SP.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em não conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

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 A.B.N.T. - 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

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 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

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".

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

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 as seguintes metodologias para determinação do **Valor de Mercado para Venda** do imóvel:

- **Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**; e
- **Método Evolutivo**.

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.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, 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.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou 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 à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (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, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

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 (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções, porém, com cautela, caso o avaliador julgue aplicável.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando}\right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

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.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

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 percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	GALPÕES (BLOCOS 100/ 200/ 300)
Valor Unitário (R$/m²)	18,90
Área CONSTRUÍDA	95.348,33
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.802.498,12**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.802.000,00**

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



Amostra Nº 1

A propriedade LOG localiza-se na Avenida Papa João Paulo I, Dutra, 4006 - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 2.022,41m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 23,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 22,64/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade denominada Galpão - Narain Singh localiza-se na Avenida Narain Singh, eixo Dutra, 1096 - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 3,5 km do avaliando, possui 3.000,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 23,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 21,50/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso não informado.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



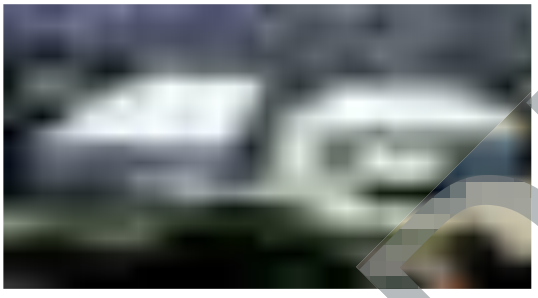
Amostra Nº 3

A propriedade denominada CLG - Centro Logístico Guarulhos localiza-se na Rodovia Presidente Dutra x Avenida Carmela Dutra, s/n - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 3,9 km do avaliando, possui 7.125,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 21,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 17,01/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade denominada GR Guarulhos localiza-se na Rua Dona Catarina Maria de Jesus - Guarulhos/SP, em frente ao avaliando, possui 6.289,89,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 21,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 16.90/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12,30 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



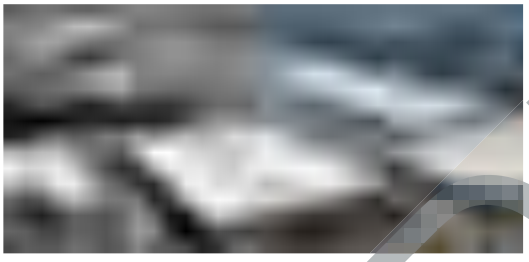
Amostra Nº 5

A propriedade denominada CD 04 - Dutra Centro de Distribuição localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, km 201 - Arujá/SP, distante aproximadamente 6,8 km do avaliando, possui 7.990,35m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,00m² de área construída. O preço ajustado é R$ 16,68/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 6

A propriedade denominada GLP Guarulhos localiza-se na Avenida Júlia Gaioli, 740 - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 3 km do avaliando, possui 5.060,62m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 25,00m² de área construída. O preço ajustado é R$ 18,98/m² de área construída.

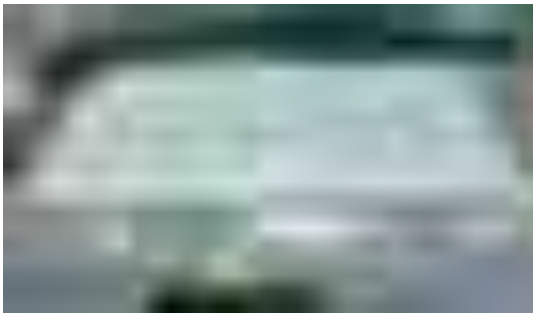
Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



Amostra Nº 7

A propriedade denominada CBSK Arujá localiza-se na Avenida Comendador Masatoshi Shinmyo, 310 - Arujá/SP, distante aproximadamente 6,4 km do avaliando, possui 8.210,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 19,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 22,06/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO										
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Bonsucesso Logistics Properties Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP 07175-090	Imóveis Urbanos, Logísticos, Galpões	291.525,00	95.180,83	-	-	Desktop	-	-	-
COMPARATIVOS										
1	Log Guarulhos Gaiolli Avenida Amâncio Gaiolli, 426 / 152, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	77.000,00	2.022,41	46.515,43	23,00	14-ago	Log Commercial Properties	Kelly de Castro	(11) 3512-6452
2	Galpão - Narain Singh Avenida Narain Singh, 1096, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	5.500,00	3.000,00	69.000,00	23,00	18-ago	Aliança Imóveis	Allisson	(11) 2442-3100
3	CLG - Centro Logístico Guarulhos Rodovia Presidente Dutra x Av. Carmela Dutra, 180, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	108.154,02	7.125,00	149.625,00	21,00	11-ago	Sanca Construções	Rosangela Gimenes	(11) 3246-3300
4	GR Guarulhos Rua Dona Catarina Maria de Jesus, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	33.800,00	6.289,89	132.087,69	21,00	16-jun	Kinea	Guilherme Lucker	(11) 3078-8768
5	CD 04 - Dutra Centro de Distribuição Rodovia Presidente Dutra, km 201, Arujá/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	97.701,31	7.990,35	143.826,30	18,00	25-ago	Price BR Imóveis	Leonardo Carlos Bueno	(11) 3299-1663
6	GLP Guarulhos G9 Avenida Júlia Gaioli, 740 - Água Chata, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	1.220.782,61	5.060,62	126.515,50	25,00	6-ago	GLP	Regina Kono	(11) 99980-0221

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,90	1,06 Pior	1,03 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	22,64	22,64	1,09
2	0,90	1,06 Pior	1,08 Pior	1,07 Pior	0,82 Melhor	21,50	21,50	1,04
3	0,90	1,00 Similar	1,01 Pior	0,89 Melhor	1,00 Similar	17,01	17,01	0,90
4	0,90	1,06 Pior	1,01 Pior	1,00 Similar	0,82 Melhor	16,90	16,90	0,89
5	0,90	1,00 Similar	1,03 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	16,68	16,68	1,03
6	0,90	1,06 Pior	0,98 Melhor	1,07 Pior	0,73 Melhor	18,98	18,98	0,84
					Média	**18,95**	**18,95**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

TRATAMENTO DE AMOSTRA - GALPÕES (BLOCOS 100/ 200/ 300)			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 21,83			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	24,64	Limite Superior	20,50
Limite Inferior (-30%)	13,27	Limite Inferior	17,40
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	16%
		Desvio Padrão	2,58
		Distri. "t" Student	1,48
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**18,95**	Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,14
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**18,95**
		Valor de Mercado para Locação(R$)	**1.803.818,85**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do Valor de Mercado para Venda do Terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado.

A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno de acordo com o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R$/ m²)	658,24
Área Equivalente(m²)	233.731,50
Valor de Mercado para Venda (R$)	**153.852.147,17**
Valor de Mercado para Venda (R$)	**153.852.000,00**
Unitário Médio - Área Total (R$/ m²)	527,75
Área Total(m²)	291.525,00
Valor de Mercado para Venda (R$)	**153.852.147,17**

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



Amostra Nº 1

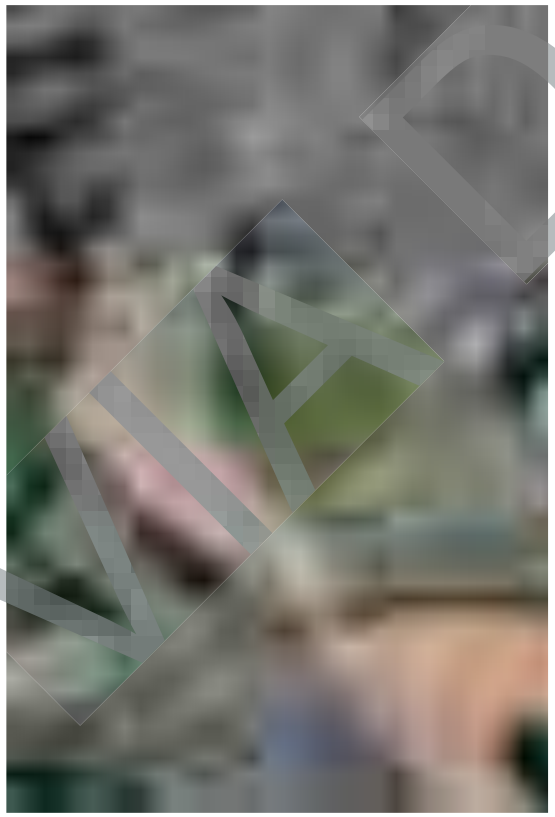
A propriedade localiza-se na Estrada do Elenco - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 170.000,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZA – Zona Aeroportuária e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 500,00/m². O preço ajustado é R$ 499,29/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Caminho do Campo do Rincão - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 64.000,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI – Zona Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00 para indústria e 2,00 para comércio/serviços.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 984,38,00/m². O preço ajustado é R$ 758,95m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida Lindomar Gomes de Oliveira, Jardim Cumbica - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 148.000,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPE I – Zona de Projeto Especial ou Estratégico e possui coeficiente de aproveitamento máximo 1,00 para indústria e 2,00 para comércio/serviços.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 650,00/m². O preço ajustado é R$ 693,65/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Manoel Fernandes Garrote, Guarulhos distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 97,500,00/m² de área total e 10.000/m² de área construída.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZA – Zona Aeroportuária e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 496,13,00/m². O preço ajustado é R$ 505,69/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



Amostra Nº 5

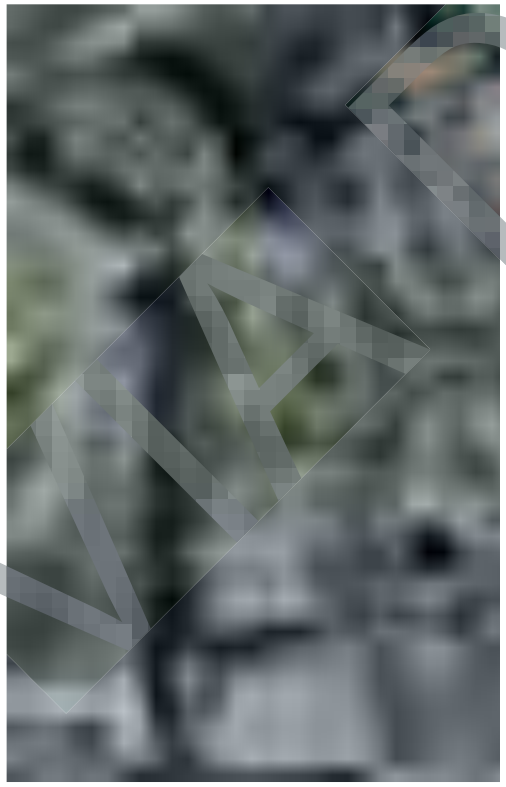
A propriedade localiza-se na Rodovia Presidente Dutra - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 74.000,00/m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPE I – Zona de Projeto Especial ou Estratégico I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00 para indústria e 2,00 para comércio/serviços.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.000,0/m². O preço ajustado é R$ 750,37/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Estrada Água Chata, Guarulhos/SP, distante aproximadamente 1,50 km do avaliando, possui 5.998,00/m² de área total e área de APP de 1.400,00. A área construída é de 5.998,00m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI - Zona Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00 para indústria e 2,00 para comércio/serviços.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 768,45/m². O preço ajustado é R$ 741,51/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO															
	LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Bonsucesso Logistics Properties Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP 07175-090	Imóveis Urbanos, Logísticos, Galpões	291.525,00	64.215,00	233.731,50	95.180,83	Zm C - Zona Mista C	-		-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS															
1	Estrada do Elenco, Jardim São Domingos - Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	170.000,00	0,00	170.000,00	0,00	ZA - Zona Aeroportuária	85.000.000,00	0,00	500,00	500,00	25-set	Goretti imóveis	Goretti	(11) 99214-1102
2	Caminho do Campo do Rincão, Jardim Cumbica - Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	64.000,00	0,00	64.000,00	0,00	ZI - Zona Industrial	63.000.000,00	0,00	984,38	984,38	25-set	2House	Tânia	(11) 97280-8467
3	Avenida Lindomar Gomes de Oliveira, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	148.000,00	0,00	148.000,00	0,00	ZPE I Zona de Projeto Especial ou Estratégicol	96.200.000,00	0,00	650,00	650,00	25-set	Goretti imóveis	Goretti	(11) 99214-1102
4	Rua Manoel Fernandes Garrote, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	97.500,00	0,00	97.500,00	10.000,00	ZA - Zona Aeroportuária	60.000.000,00	11.627.698,81	496,13	496,13	28-set	M. Toyota Neg. Imob.	Araújo	(11) 99976-5575
5	Rodovia Presidente Dutra, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	74.000,00	0,00	74.000,00	0,00	ZPE I Zona de Projeto Especial ou Estratégicol	74.000.000,00	0,00	1.000,00	1.000,00	28-set	Multipla Consultoria	Nathalia	(11) 97207-8784
6	Estrada Água Chata, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Prédio Industrial	5.998,00	1.400,00	4.738,00	1.474,00	ZI - Zona Industrial	6.000.000,00	1.390.807,35	768,45	972,81	28-set	Multipla Consultoria	Nathalia	(11) 97201-8784

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,90	1,06 Pior	0,92 Menor	1,07 Pior	1,00 Similar	1,06 Pior	499,29	499,29	1,11
2	0,85	1,00 Similar	0,85 Menor	0,89 Melhor	1,05 Pior	1,12 Pior	758,95	758,95	0,91
3	0,90	1,12 Pior	0,94 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	1,12 Pior	693,65	693,65	1,19
4	0,90	1,06 Pior	0,90 Menor	1,07 Pior	1,05 Pior	1,06 Pior	505,69	505,69	1,13
5	0,90	1,00 Similar	0,87 Menor	0,80 Melhor	1,05 Pior	1,12 Pior	750,37	750,37	0,83
6	0,90	1,06 Pior	0,61 Menor	0,94 Melhor	1,11 Pior	1,12 Pior	741,51	741,51	0,85
						Média	**658,24**	**658,24**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 733,16

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	855,72	Limite Superior	732,21
Limite Inferior (-30%)	460,77	Limite Inferior	584,28
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	22%
		Desvio Padrão	122,76
		Distri. "t" Student	1,48
		Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,19
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**658,24**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**658,24**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**153.852.147,17**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Determinação do Valor das Construções

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,80 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, com um desconto de 20% (vinte por cento) tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e às condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Bonsucesso Logistics Properties Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP 07175-090	291.525,00	527,75	153.852.147,17

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ AGOSTO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Galpão 100 - Térreno Armaz.	7.639,80	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.477,07	2.020,63	4,00	b	80,00	1,00	0,98	15.437.222,52	15.074.558,94
Galpão 100 - Térreno Apoio	1.926,00	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.477,07	1.152,11	4,00	b	70,00	1,00	0,97	2.218.972,72	2.159.846,10
Galpão 100 - Mezanino	1.926,00	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.477,07	2.020,63	4,00	b	80,00	1,00	0,98	3.891.736,77	3.800.308,98
Galpão 100 - Marquise	481,50	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.477,07	717,86	4,00	b	30,00	1,00	0,93	345.647,67	321.223,38
Galpão 200 - Térreno Armaz.	36.436,61	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.477,07	2.020,63	4,00	b	80,00	1,00	0,98	73.624.971,39	71.895.314,66
Galpão 200 - Térreno Apoio	10.333,20	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.477,07	1.152,11	4,00	b	70,00	1,00	0,97	11.905.030,58	11.587.809,82
Galpão 200 - Mezanino	10.333,20	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.477,07	2.020,63	4,00	b	80,00	1,00	0,98	20.879.592,10	20.389.072,02
Galpão 200 - Marquise	2.583,15	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.477,07	717,86	4,00	b	30,00	1,00	0,93	1.854.329,78	1.723.298,39
Galpão 300 - Térreno Armaz.	13.310,47	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.477,07	2.020,63	4,00	b	80,00	1,00	0,98	26.895.558,42	26.263.706,45
Galpão 300 - Térreno Apoio	3.606,00	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.477,07	1.152,11	4,00	b	70,00	1,00	0,97	4.154.525,25	4.043.824,01
Galpão 300 - Mezanino	3.606,00	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.477,07	2.020,63	4,00	b	80,00	1,00	0,98	7.286.398,13	7.115.220,23
Galpão 300 - Marquise	902,40	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.477,07	717,86	4,00	b	30,00	1,00	0,93	647.793,27	602.018,65
Administrativo - Térreo	801,47	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorMÉDIA	1,21	1.477,07	1.781,35	4,00	b	70,00	1,00	0,97	1.427.695,72	1.389.653,42
Administrativo - Mezanino	540,89	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorMÉDIA	1,21	1.477,07	1.781,35	4,00	b	70,00	1,00	0,97	963.512,47	937.838,77
Administrativo - Marquise	48,90	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.477,07	717,86	4,00	b	30,00	1,00	0,93	35.103,16	32.622,69
Apoio ao motorista 1 - Térreo	70,56	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.477,07	1.152,11	4,00	b	70,00	1,00	0,97	81.293,21	79.127,07
Apoio ao motorista 1 - Marquise	13,92	3.1.3 Cobertura SuperiorL.INF.	0,33	1.477,07	491,86	4,00	b	30,00	1,00	0,93	6.846,75	6.362,94
Apoio ao motorista 2 - Térreo	70,56	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.477,07	1.152,11	4,00	b	70,00	1,00	0,97	81.293,21	79.127,07
Apoio ao motorista 2 - Marquise	13,92	3.1.3 Cobertura SuperiorL.INF.	0,33	1.477,07	491,86	4,00	b	30,00	1,00	0,93	6.846,75	6.362,94
WC Apoio - Térreo	21,36	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.477,07	886,24	4,00	b	70,00	1,00	0,97	18.930,13	18.425,72
WC Apoio - Marquise	14,92	3.1.3 Cobertura SuperiorL.INF.	0,33	1.477,07	491,86	4,00	b	30,00	1,00	0,93	7.338,62	6.820,05
Portaria - Térreo	55,28	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.477,07	886,24	4,00	b	70,00	1,00	0,97	48.991,46	47.686,03
Portaria - Marquise	444,72	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.477,07	717,86	4,00	b	30,00	1,00	0,93	319.244,93	296.686,32
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	95.180,83										172.138.875,00	167.876.900,00

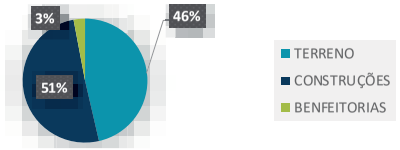
BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Pavimento intertravado	m²	41.083,96	126,41	4,00	b	50,00	1,00	0,95	5.193.423,38	4.953.166,48
Pavimento concreto	m²	21.120,96	239,62	4,00	b	50,00	1,00	0,95	5.061.004,44	4.826.873,46
Rservatório de água	unid.	1,00	46.759,47	4,00	b	50,00	1,00	0,95	46.759,47	44.596,29
VALOR DAS BENFEITORIAS									10.301.187,29	9.824.636,23

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D





AVALIAÇÃO

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	331.553.683,41
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,80
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	265.243.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	2.787,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	910,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R$ 265.243.000,00 (Duzentos e Sessenta e Cinco Milhões Duzentos e Quarenta e Três Mil Reais), considerando o Método Evolutivo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Método da Capitalização da Renda para Venda

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - 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 para o período de projeção de 13 anos.

Condomínio de galpões

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 13 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em outubro de 2020 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Guarulhos/SP e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Área Bruta Locável: 95.348,30 m² conforme *Rent Roll*;
- IPTU: Custo Anual de R$ 534.530,93 conforme IPTU;
- Carência de 6 meses para novos contratos e de 1 mês nas renovações;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi arbitrado com base nas projeções históricas apresentadas, incorporando-se alguns conceitos para adequar a forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 75%;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo cliente e em levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- Admitimos um crescimento anual real para a operação; e
- Contratos vigentes:

Rent Roll

Locatário	Área Privativa (m²)	Início	Término	Aluguel (R$) Vigente	Obs.
Sestini Mercantil Ltda	12.264,52	06/2016	06/2026	224.945,43	R$
Empresa de Transportes Atlas Ltda	18.495,13	01/2018	12/2020	359.445,49	R$
Supermercados Irmão Lopes	33.303,65	09/2017	09/2027	580.019,29	R$
M. Dias Branco S.A	31.285,00	10/2019	09/2024	563.130,00	R$

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 30 de setembro de 2020 uma taxa de CAPM Real de 8,05% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
6,84%	8,05%	9,25%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

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: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 8,25% ao ano tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 13º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 14º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno (real/nominal).

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (Reembolsável);
- FRA – Fundo de Reposição de Ativo; e
- Comissão de locação.

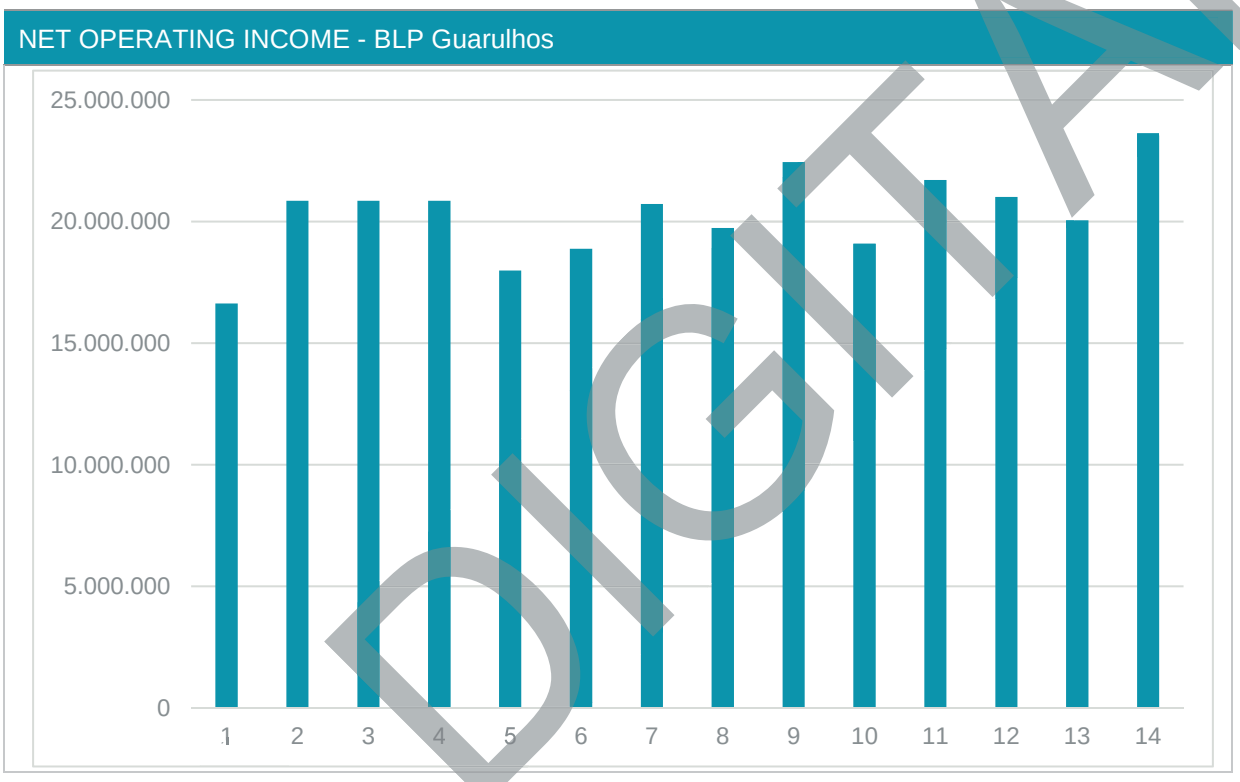
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Resultados do Fluxo de Caixa

Receita Líquida Operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do BLP é de R$ 16.635.148,00 e de R$ 23.630.426,00 para o 14º ano. Os resultados dos anos 1, 5 e 10 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 75% de chance de renovação.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



For the Years Ending	Forecast Year 1 set-2021	Forecast Year 2 set-2022	Forecast Year 3 set-2023	Forecast Year 4 set-2024	Forecast Year 5 set-2025	Forecast Year 6 set-2026	Forecast Year 7 set-2027	Forecast Year 8 set-2028	Forecast Year 9 set-2029	Forecast Year 10 set-2030	Forecast Year 11 set-2031	Forecast Year 12 set-2032	Forecast Year 13 set-2033	Forecast Year 14 set-2034	Forecast Total
Rental Revenue															
Potential Base Rent	18.687.983	21.058.958	21.058.958	21.058.958	21.669.641	21.808.012	22.115.488	22.666.872	22.666.872	22.965.444	23.120.791	23.483.820	23.804.901	23.869.117	310.035.815
Absorption & Turnover Vacancy	-1.051.448	0	0	0	-1.951.068	-1.844.240	-602.442	-1.258.895	0	-2.050.592	-1.150.181	-770.337	-1.984.667	0	-12.663.870
Free Rent	-788.586	0	0	0	-1.463.301	-820.768	-549.712	-1.416.257	0	-1.537.944	0	-1.449.015	-1.488.501	0	-9.514.084
Scheduled Base Rent	16.847.949	21.058.958	21.058.958	21.058.958	18.255.272	19.143.004	20.963.335	19.991.719	22.666.872	19.376.908	21.970.610	21.264.468	20.331.733	23.869.117	287.857.860
Total Rental Revenue	16.847.949	21.058.958	21.058.958	21.058.958	18.255.272	19.143.004	20.963.335	19.991.719	22.666.872	19.376.908	21.970.610	21.264.468	20.331.733	23.869.117	287.857.860
Other Tenant Revenue															
Total Expense Recoveries	508.610	534.531	539.983	545.383	502.737	510.879	547.057	536.492	573.203	528.382	556.369	571.581	547.549	602.442	7.605.198
Total Other Tenant Revenue	508.610	534.531	539.983	545.383	502.737	510.879	547.057	536.492	573.203	528.382	556.369	571.581	547.549	602.442	7.605.198
Total Tenant Revenue	17.356.558	21.593.489	21.598.941	21.604.341	18.758.009	19.653.883	21.510.391	20.528.212	23.240.075	19.905.290	22.526.979	21.836.048	20.879.283	24.471.560	295.463.058
Potential Gross Revenue	17.356.558	21.593.489	21.598.941	21.604.341	18.758.009	19.653.883	21.510.391	20.528.212	23.240.075	19.905.290	22.526.979	21.836.048	20.879.283	24.471.560	295.463.058
Effective Gross Revenue	17.356.558	21.593.489	21.598.941	21.604.341	18.758.009	19.653.883	21.510.391	20.528.212	23.240.075	19.905.290	22.526.979	21.836.048	20.879.283	24.471.560	295.463.058
Operating Expenses															
FRA	186.880	210.590	210.590	210.590	216.696	218.080	221.155	226.669	226.669	229.654	231.208	234.838	238.049	238.691	3.100.358
IPTU	534.531	534.531	539.983	545.383	550.837	556.345	561.909	567.528	573.203	578.935	584.724	590.572	596.477	602.442	7.917.400
Total Operating Expenses	721.411	745.121	750.573	755.973	767.533	774.425	783.064	794.196	799.872	808.589	815.932	825.410	834.526	841.133	11.017.758
Net Operating Income	16.635.148	20.848.368	20.848.368	20.848.368	17.990.476	18.879.458	20.727.328	19.734.015	22.440.203	19.096.700	21.711.047	21.010.638	20.044.756	23.630.426	284.445.300
Leasing Costs															
Leasing Commissions	350.483	0	0	0	650.356	364.786	244.316	629.448	0	683.531	0	644.007	661.556	0	4.228.482
Total Leasing Costs	350.483	0	0	0	650.356	364.786	244.316	629.448	0	683.531	0	644.007	661.556	0	4.228.482
Total Leasing & Capital Costs	350.483	0	0	0	650.356	364.786	244.316	629.448	0	683.531	0	644.007	661.556	0	4.228.482
Cash Flow Before Debt Service	16.284.665	20.848.368	20.848.368	20.848.368	17.340.120	18.514.672	20.483.011	19.104.568	22.440.203	18.413.170	21.711.047	20.366.632	19.383.200	23.630.426	280.216.818
Cash Flow Available for Distribution	16.284.665	20.848.368	20.848.368	20.848.368	17.340.120	18.514.672	20.483.011	19.104.568	22.440.203	18.413.170	21.711.047	20.366.632	19.383.200	23.630.426	280.216.818

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Present Value Report

BLP Bonsucesso Logistics- jan/2020 (Amounts in BRL)
16/10/2020 13:50:18
Valuation Date: out, 2020
Discount Method: Monthly

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 8,25%
Year 1	set-2021	16.284.665	15.541.821
Year 2	set-2022	20.848.368	18.454.770
Year 3	set-2023	20.848.368	17.048.286
Year 4	set-2024	20.848.368	15.748.994
Year 5	set-2025	17.340.120	12.039.182
Year 6	set-2026	18.514.672	11.975.100
Year 7	set-2027	20.483.011	12.194.506
Year 8	set-2028	19.104.568	10.463.914
Year 9	set-2029	22.440.203	11.404.284
Year 10	set-2030	18.413.170	8.640.441
Year 11	set-2031	21.711.047	9.430.379
Year 12	set-2032	20.366.632	8.128.904
Year 13	set-2033	19.383.200	7.160.765
Totals		256.586.392	158.231.346
Property Resale @ 7,75% Cap Rate		297.286.008	106.074.673
Total Unleveraged Present Value			264.306.020

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Fluxo de Caixa Descontado – Premissas e Resultado

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo:	out-20	
Data Final do Fluxo:	set-33	
Período do Fluxo:	13	anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:		

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
0,00	0,00	0,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

PREMISSAS CONTRATOS

Contratos:

Locatário	Início	Término	Aluguel vigente	Obs.
Sestini Mercantil Ltda	27/06/16	27/06/26	224.945,43	R$
Empresa de Transportes Atlas Ltda	01/01/18	31/12/20	359.445,49	R$
Supermercados Irmão Lopes	01/09/17	01/09/27	580.019,29	R$
M. Dias Branco S.A	01/10/19	30/09/24	18,00	R$/m²

PREMISSAS DE MERCADO		
Aluguel de Mercado	R$ 18,95	/m²
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	12	meses
Comissão de Locação:	1	mês de locação
Carência - espaços vagos:	6	mês de locação
Carência - renovação:	1	mês de locação

DESPESAS		
IPTU	R$534.530,93	/ano
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00%	% Receita Potencial Base de Locação

PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto:	8,25%	ao ano
	0,66%	ao mês
Taxa de Capitalização	7,75%	ao ano
	0,62%	ao mês
Ano de Capitalização	14	
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	

RESULTADOS		
VPL - Valor Presente Líquido:	264.306.000	R$
VPL/ÁREA:	2.772,01	VPL/ Área privativa

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN).”

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE – VALOR DE MERCADO PARA VENDA

TAXA DE DESCONTO (%)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
	6,75%	**7,25%**	**7,75%**	**8,25%**	**8,75%**
9,00%	R$ 304.111.840	R$ 294.635.526	R$ 286.381.961	R$ 279.128.829	R$ 272.704.626
9,50%	R$ 291.724.354	R$ 282.804.048	R$ 275.034.749	R$ 268.207.183	R$ 262.159.910
10,00%	R$ 280.020.786	R$ 271.621.514	**R$ 264.306.020**	R$ 257.877.251	R$ 252.183.200
10,50%	R$ 268.958.225	R$ 261.047.360	R$ 254.157.253	R$ 248.102.310	R$ 242.739.360
11,00%	R$ 258.496.696	R$ 251.043.791	R$ 244.552.551	R$ 238.848.128	R$ 233.795.639

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP 07175-090, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 233.795.639,00 e R$ 304.111.840,00. Adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R$ 264.306.020,00 (Cenário Neutro).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 29 de setembro de 2020:

Bonsucesso Logistics Park (BLP)

Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 264.306.000,00

(Duzentos e Sessenta e Quatro Milhões Trezentos e Seis Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² 2.772,01

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. 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”.

Para o presente trabalho teremos duas classificações:

Para o presente trabalho teremos 05 (cinco) classificações:

- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Venda de terreno, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Locação de galpões, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do Custo de Construção pelo **Método da Quantificação de Custo**;
- 01 (uma) para o para o cálculo do Valor de Mercado para Venda do ativo pelo **Método Evolutivo**; e
- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Venda do ativo pelo **Método da Capitalização da Renda** através do Fluxo de Caixa Descontado.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno - Venda

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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 aos fatores utilizados no tratamento	2
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 analisadas	2
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	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		22,47%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Comparativo de Galpão - Locação

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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 aos fatores utilizados no tratamento	2
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 analisadas	2
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	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		16,39%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação única com variação em torno de 10%	1
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**15**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**
PARA INDICADORES DE VIABILIDADE			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Método da Quantificação de Custo

Para o “Método da Quantificação de Custo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

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.

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

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

- 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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

- 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; e
- 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

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;
- 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.

Renata Marques
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



Rent Roll- Bonsucesso Logistics Park (Janeiro 2020)

14/02/2020

Bonsucesso

Locatários novos informar Bco do Brasil

<> Índice Contábil

Mudar Data Aqui 01/01/2020

Garantia Caução Utilizadas: Distratos 30 e 31

Observações	Nº Contrato NAV	Status			Unidade	Vencimento	Início	Término	Multa	Índice	Data Base	Período Carência	Período de Desconto	Próxima Revisão do aluguel	Aluguel Nominal 1/2020	Meses até o fim do contrato 1/2020	Aluguel Vigente 1/2020	Saldo a receber até fim do contrato 1/2020	Área do contrato	Tipo de área	Valor / m²
															1.745.558,92		R$ 1.146.093,22	R$ 101.103.914,09			
	PROP00003	Vigente	1	Sestini Mercantil Ltda	Galpão 100	2º dia corrido	27/06/2016	27/06/2026	10%	IPC-A	27/06/2016			27/06/2019	220.799,42	77	R$ 220.799,42	R$ 17.122.354,49	12.264,52	Privativa	18,00
	PROP00008	Vigente	6	Empresa de TRansportes Atlas Ltda	Módulos 13, 14, 15, 23, 24 e 25	2º dia útil	01/01/2018	31/12/2020	10%	IGPM/FGV	01/01/2018		01/01/18 a 30/06/19	01/01/2021	345.274,51	11	R$ 345.274,51	R$ 4.143.294,13	18.495,13	Privativa	18,67
	PROP00009	Vigente	7	Supermercados Irmão Lopes	Módulos 5, 6, 7, 8, 9, 10, 16, 17, 18, 19 e 2	2º dia corrido	01/09/2017	01/09/2027	10%	IGPM/FVG	01/10/2017	01/09/17 a 31/12/18	01/01/19 a 31/12/19	01/10/2020	580.019,29	91	R$ 580.019,29	R$ 53.361.774,67	31.285,00	Privativa	18,54
	PROP00095	Vigente	8	M. Dias Branco S.A. Indústria e Comércio de Alimentos Ltda	Módulos 11,12,21,22,26 ao 33	dia 10	01/10/2019	30/09/2024	2%,5% e 10%	IGPM/FGV	01/10/2020	01/10/19 a 31/01/21		01/10/2022	599.465,70	57	R$ -	R$ 26.376.490,80	33.303,65	BOMA	18,00

VIA DIGITAL

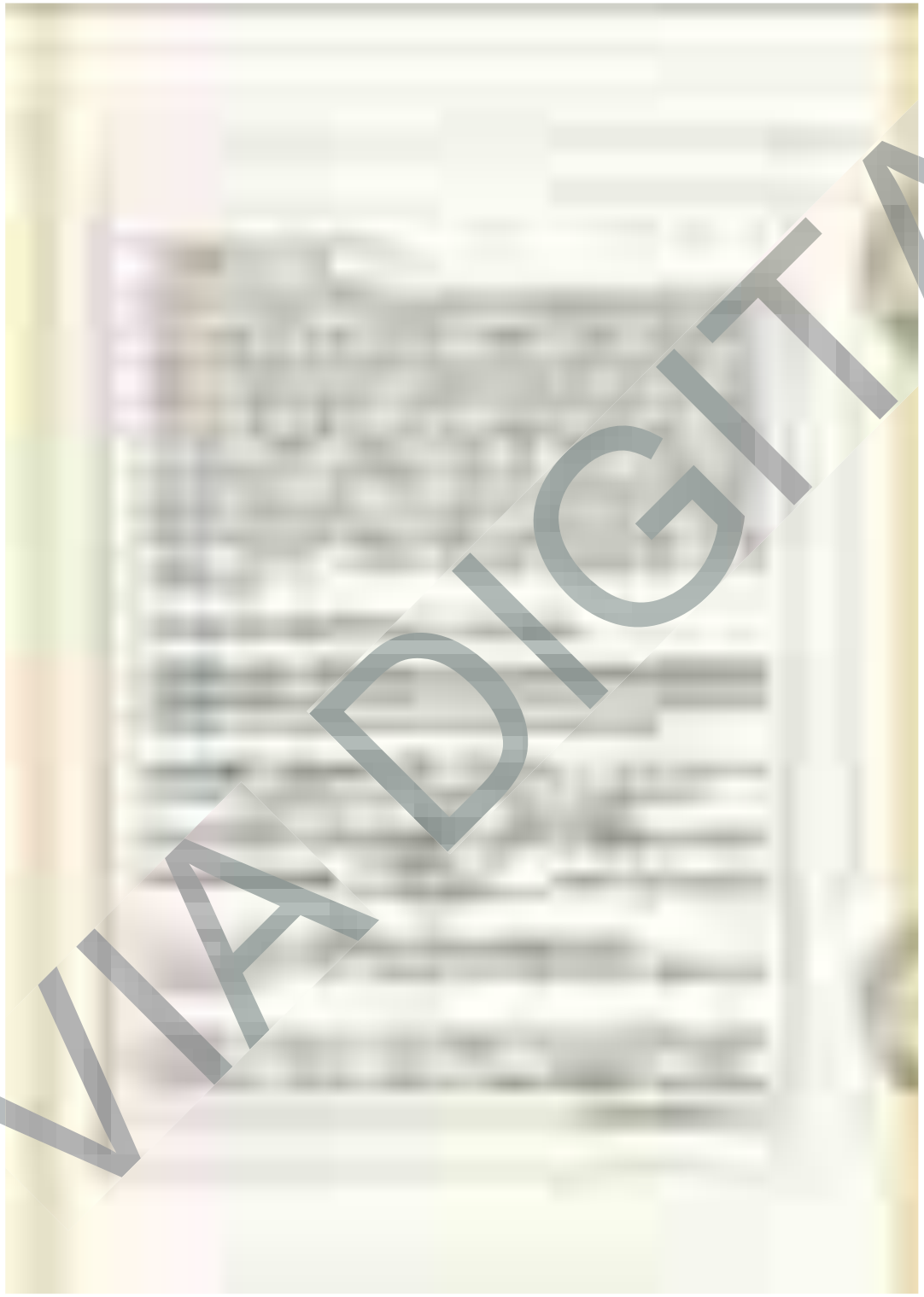
DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Matrícula



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



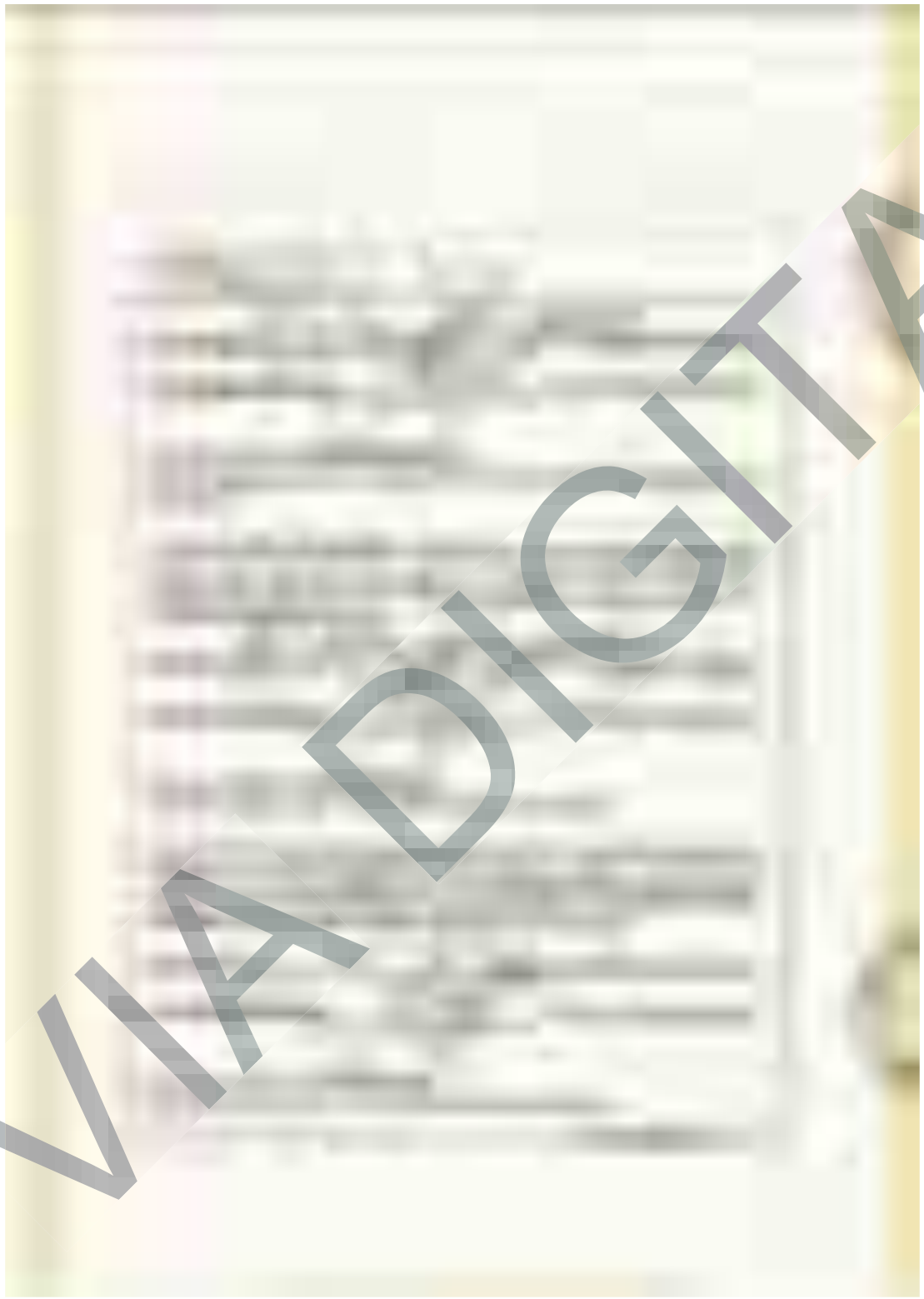
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



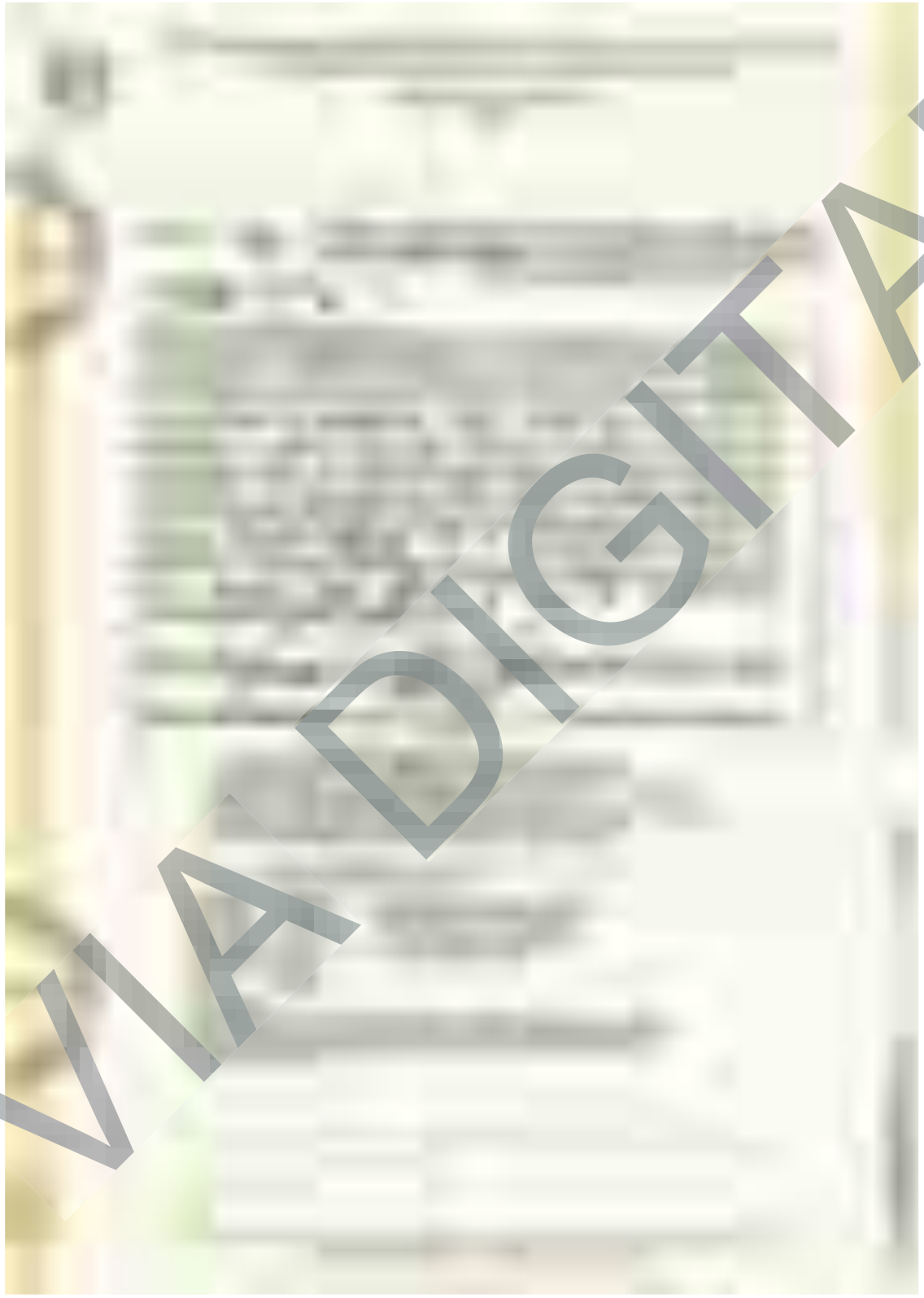
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

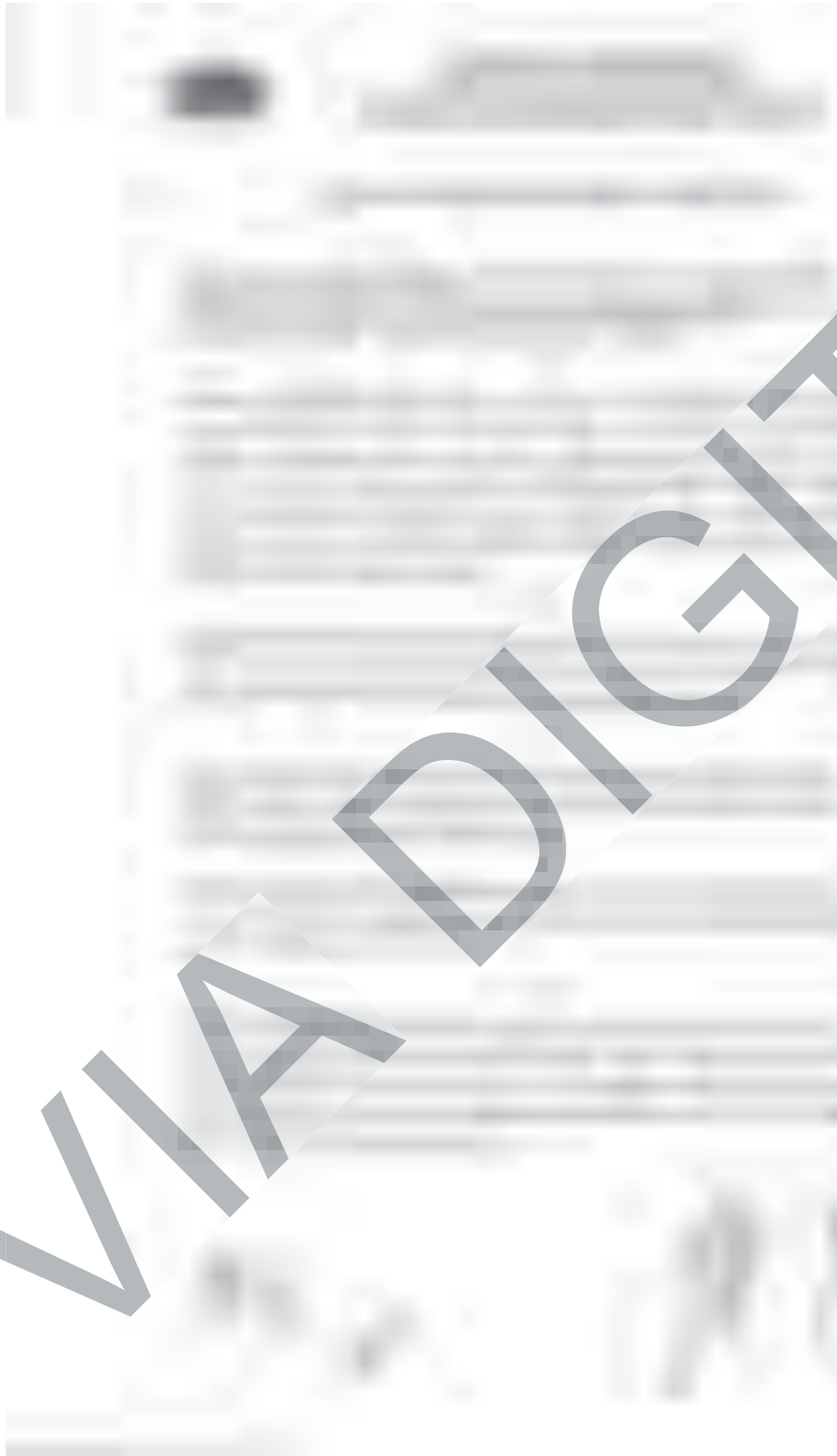
DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Termo de compromisso ambiental



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Projetos



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

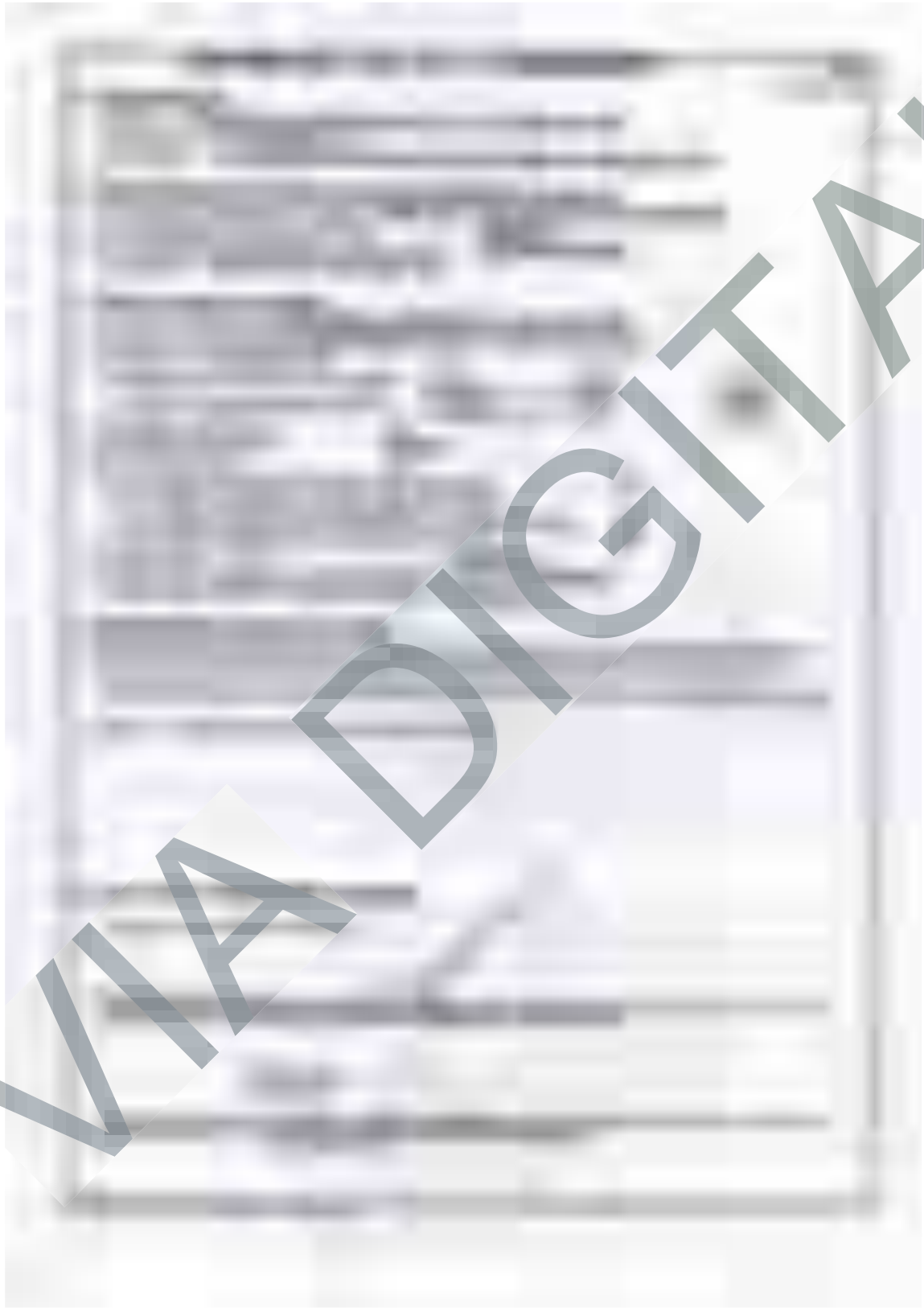
DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

Quadro de Áreas



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: AD7A71F2-D429-49F8-A49E-9B87AA92834D

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).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2



Laudo Simplificado de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BARZEL PROPERTIES

FINALIDADE: Fins de integralização dos ativos em FII e reestruturação societária da empresa

PROPRIEDADE: Condomínio São Luiz / Escritório (prédio) localizado na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 - São Paulo/SP

DATA: 30 de setembro de 2020

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2



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

São Paulo, 30 de Setembro de 2020.

BARZEL PROPERTIES.
At. Sra Carla Ponzio
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º Andar
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Simplificado De Avaliação Imobiliária do Condomínio São Luiz / Escritório (prédio) localizado na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 - 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 Simplificado de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado para venda, do imóvel em referência, para fins de integralização dos ativos em FII e reestruturação societária da empresa.

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 Simplificado de Avaliação Imobiliária contém 34 páginas e destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo para a BARZEL PROPERTIES, em consonância com a instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16).

Da propriedade em estudo: trata-se do Condomínio São Luiz, Escritório (prédio) localizado na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, JK, São Paulo/SP.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Simplificado 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 30 de setembro de 2020, em:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

BARZEL PROPERTIES
At.: Sra Carla Ponzio
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º Andar.
São Paulo/SP

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

CONCLUSÃO DE VALORES

CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

Área: 10.950,03 m² - Privativa Equivalente / Área: 12.635,21 m² - BOMA Equivalente

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Valor de mercado para venda	R$ 173.106.000,00 (Cento e Setenta e Três Milhões, Cento e Seis Mil Reais)	R$ 15.808,73 / m² privativo (equivalente) R$ 13.700,30 / m² BOMA (equivalente)

Este Laudo Simplificado 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.

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.

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.

- Este laudo não possui condições hipotéticas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

BARZEL PROPERTIES
At.: Sra Carla Ponzio
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º 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,

Thamires Angelin
Consultora - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Erick Hurpia
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva
Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Avaliação e Consultoria
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

Resumo das Principais Características e Conclusões

A propriedade consiste em um edifício comercial composto por 17 conjuntos e 177 vagas de garagem situadas em um complexo comercial formado por 4 torres, sendo elas compostas por andar térreo, 15 pavimentos superiores mais dois subsolos.

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)
Nome da propriedade	Condomínio São Luiz
Endereço	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, São Paulo/SP
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Simplificado de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	30/09/2020
Data do valor	30/09/2020
Data da inspeção	21/01/2020
Objetivo da avaliação	Determinar o valor de mercado para venda
Finalidade	Este Laudo Simplificado de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de integralização dos ativos em FII e reestruturação societária da empresa
Metodologias	Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield / contrato	AP-20-66032-900645

PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	
CONDOMÍNIO SÃO LUIZ	
Número de contribuinte	Não fornecido
Proprietário	Barzel Properties
Matrícula	Registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº 140075 // 140076 // 140077 // 98804 // 98805 // 98815 // 98814 // 98806 // 98811 // 98812 // 98825 // 98824 // 98826 // 115657 // 115658 // 98816 // 115659
Contrato de locação	Contratos fornecidos, estão detalhados nas premissas adotadas no item "Determinação do Valor de Venda – Método de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado"
Outros documentos recebidos	Informações fornecidas por e-mail pelo contratante.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Descrição da propriedade	17 conjuntos e 177 vagas de garagem situadas em um complexo comercial formado por 4 torres, sendo elas compostas por andar térreo, 15 pavimentos superiores mais dois subsolos.		
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)		
Área bruta total	15.595,50 m²	Área total de APP	0,00 m²
Área excedente (m²)	0,00 m²	Área útil de terreno (m²)	15.595,50 m²
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Testada	Não informado	Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível
Número de prédios	4,00		

CONSTRUÇÕES

CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

Tipo de Imóvel	Escritório (prédio)
Ocupação	Multiusuário
Estado de conservação	Regular
Número de vagas	183,00
Coeficiente de estacionamento	52,09
Tipo de estacionamento	Subsolo
Área Privativa (m²)	10.057,54
Área Boma (m²)	11.759,59

ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m²)	FONTE DA ÁREA
Privativa Coberta	10.057,54	Matrícula
BOMA Coberta	11.759,59	Quadro de Áreas
Privativa Equivalente	10.950,03	Quadro de Áreas
BOMA Equivalente	12.635,21	Quadro de Áreas

ZONEAMENTO

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Está localizado na região do Itaim, uma das principais regiões comerciais de São Paulo;
- Seu uso está adequado à ocupação da região, que se caracteriza por prédio de escritórios em sua maioria voltados para multiusuários;
- A região da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek apresenta boa visibilidade para investimentos, com boa infraestrutura, além de sua proximidade com a Avenida Faria Lima, principal centro financeiro da cidade, atualmente;
- A região da JK apresenta hoje a menor vacância da cidade com 1,7%.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O mercado imobiliário de São Paulo encontrava-se em recuperação até o início do ano, a redução na vacância das principais regiões indicava melhores condições de negociação para os proprietários de imóveis. Atualmente, dadas as condições da pandemia do Covid-19, com mercado em cautela e incerteza no horizonte de curto prazo, a retomada pode se estender de médio a longo prazo. Sem uma melhora consistente da economia, a liquidez das propriedades poderá ser impactada.

CONCLUSÃO DE VALORES

CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

Valor de mercado para venda	R$ 173.106.000,00 (Cento e Setenta e Três Milhões, Cento e Seis Mil Reais)	R$/m² privativo (equivalente) 15.808,73 R$/m² BOMA (equivalente) 13.700,30

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

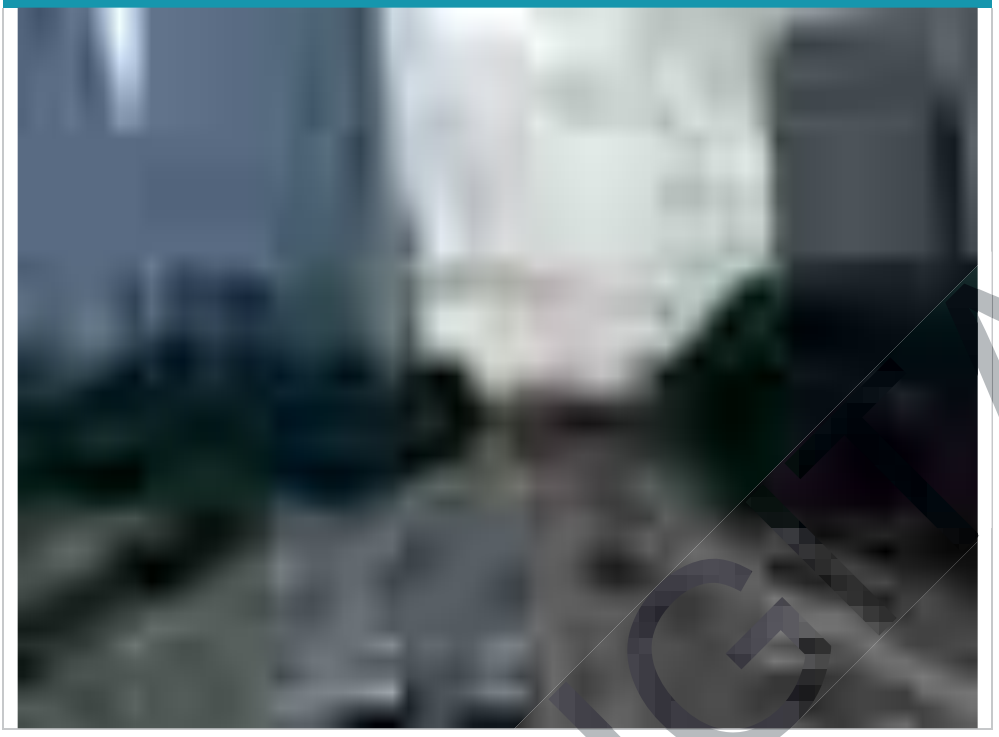
VISTA GERAL DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

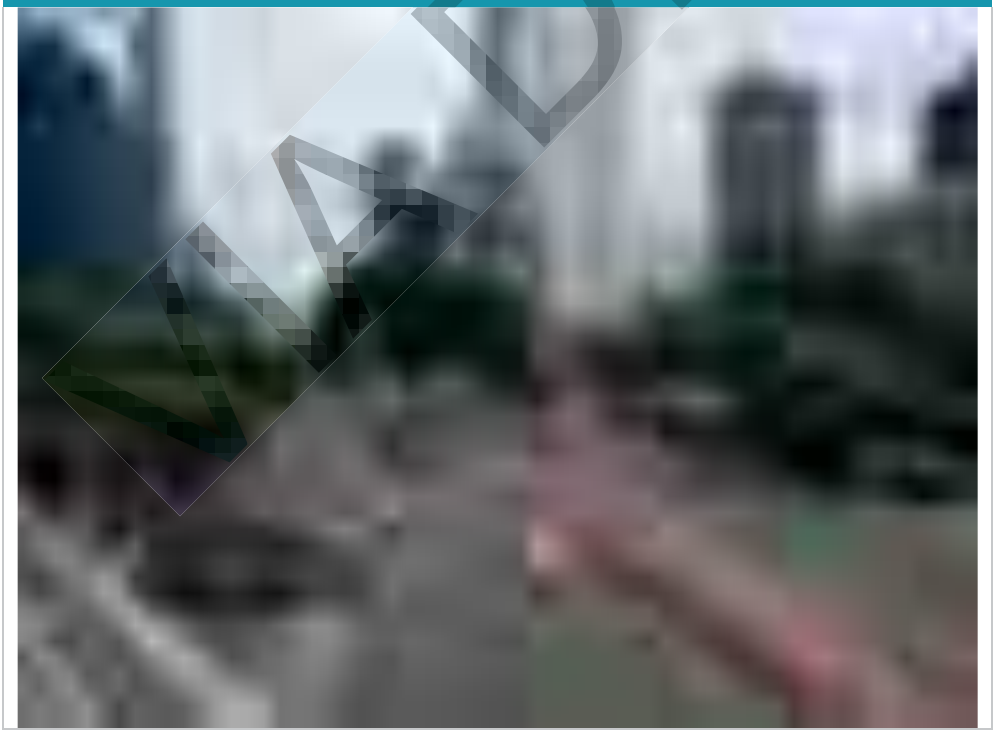
DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

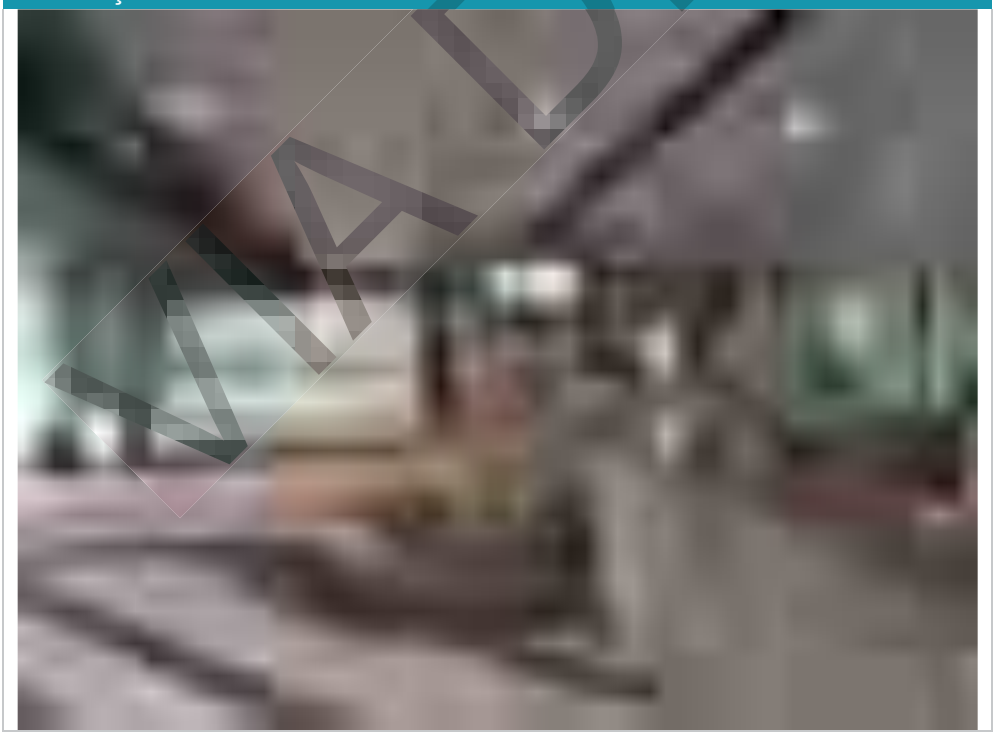
DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

ACESSO EXTERNO



Fonte: Cushman & Wakefield

RECEPÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

MA DIGITAL

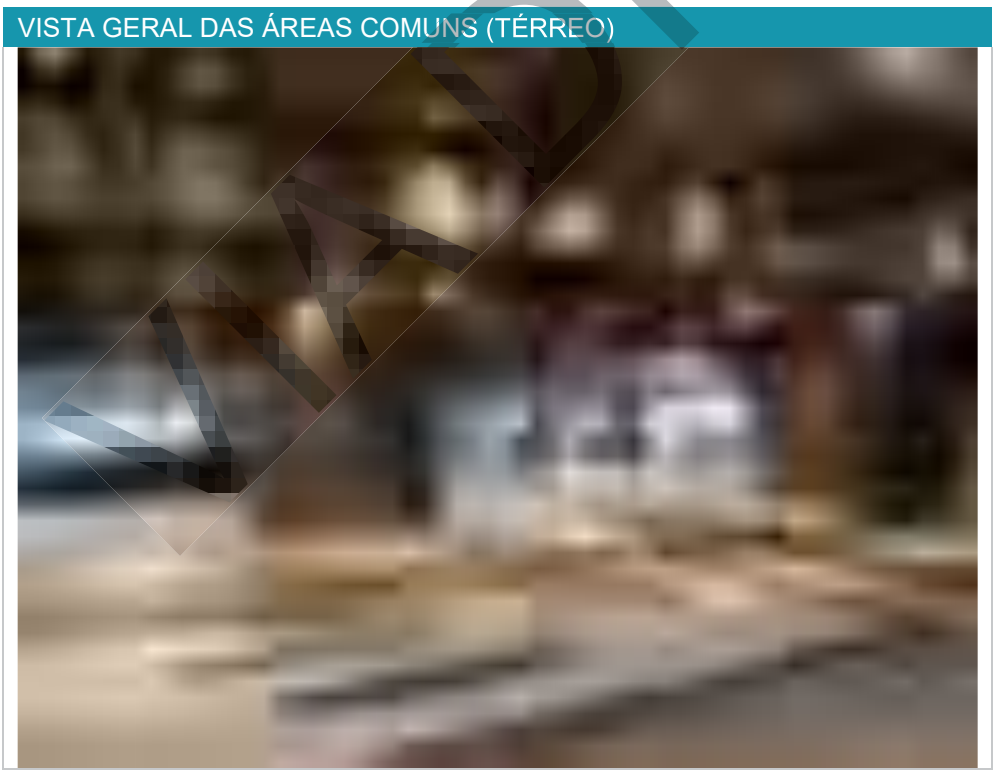
DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

VISTA GERAL CONTROLE DE ACESSO DE PEDESTRE



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS (TÉRREO)

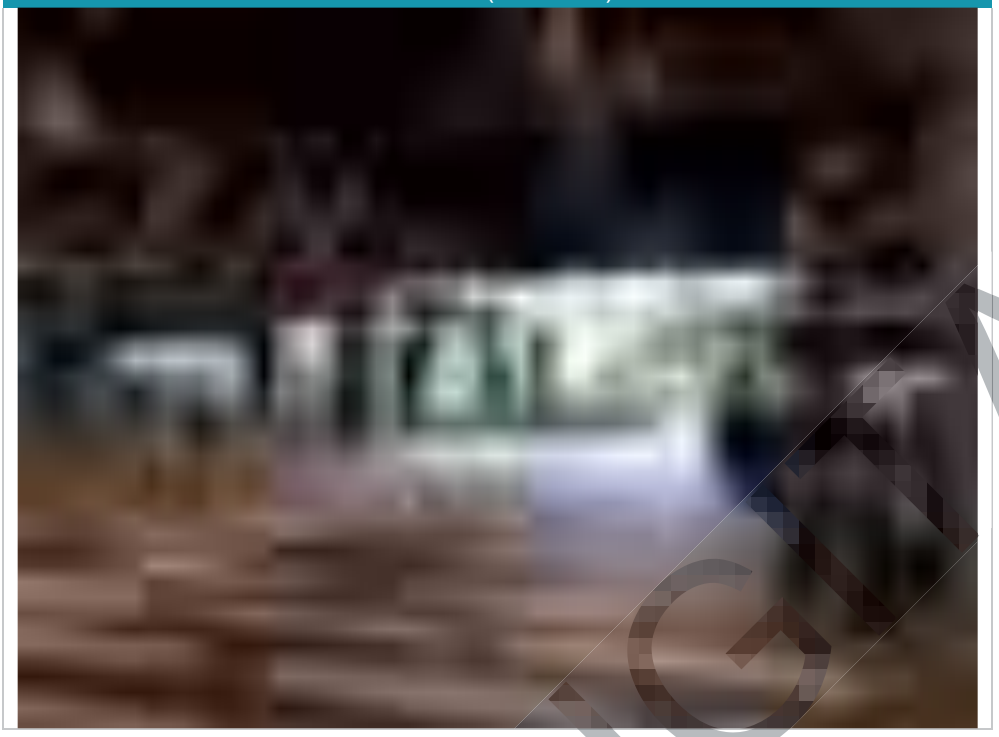


Fonte: Cushman & Wakefield

MODELO DIGITAL

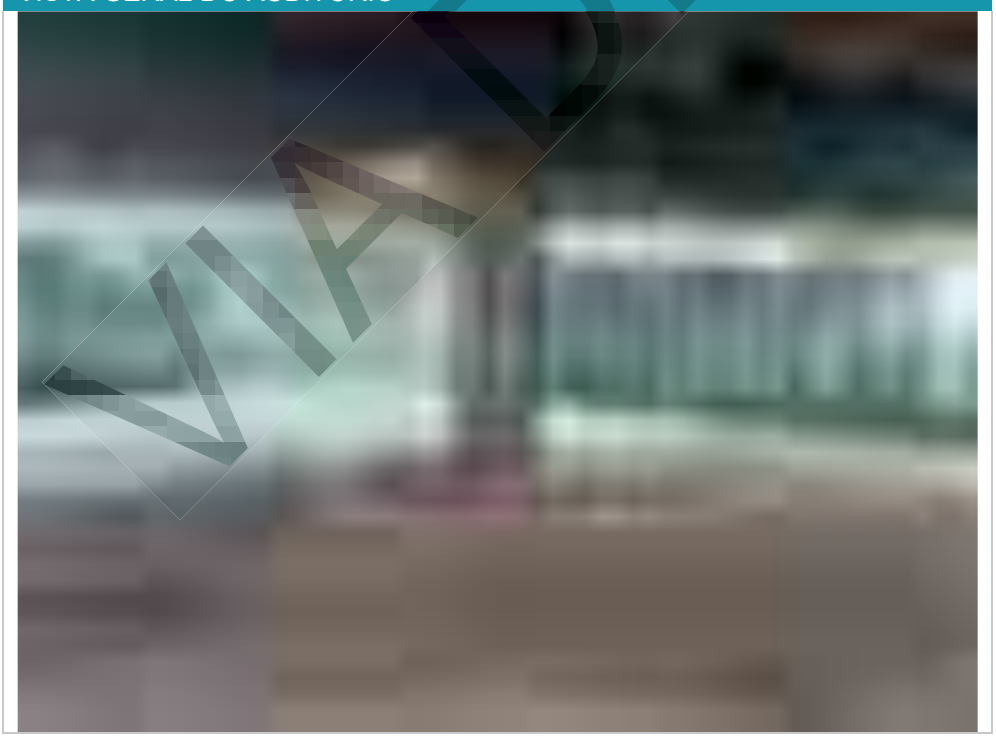
DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS (TÉRREO)



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO AUDITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

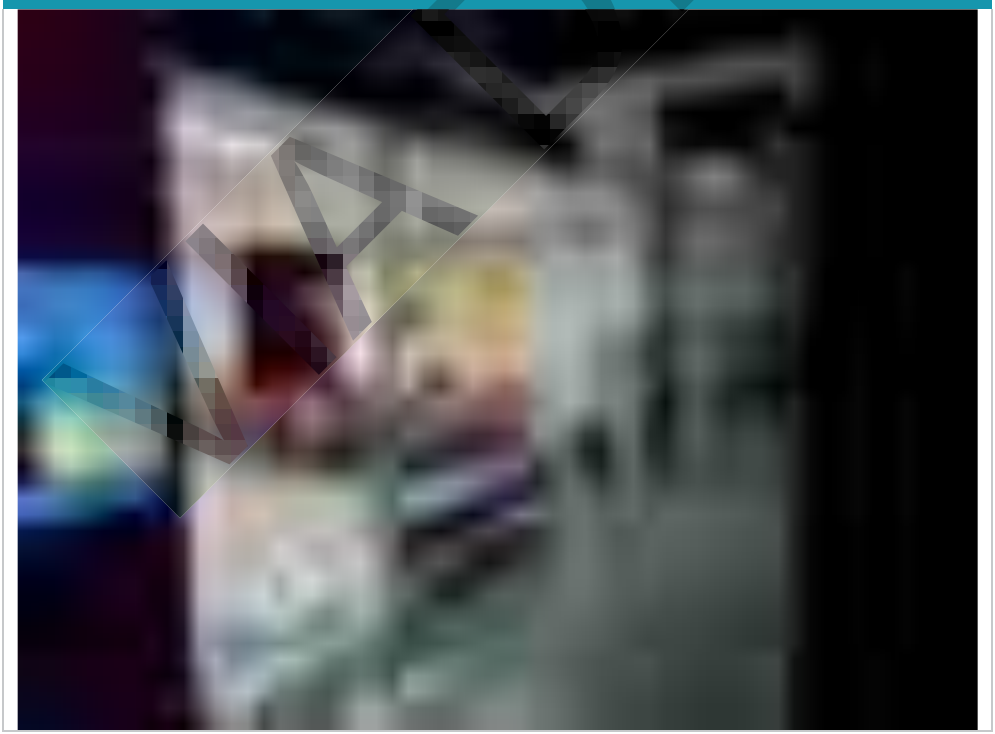
DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

VISTA GERAL DO AUDITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO ITAÚ



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

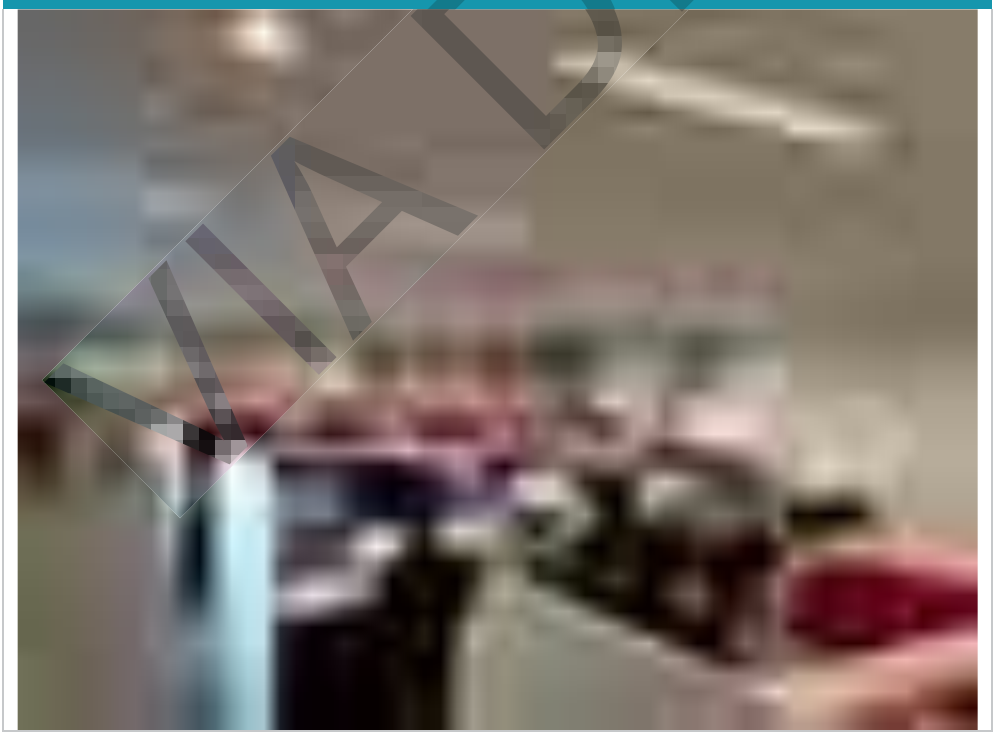
DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

VISTA GERAL RECEPÇÃO VERISURE



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA VERISURE

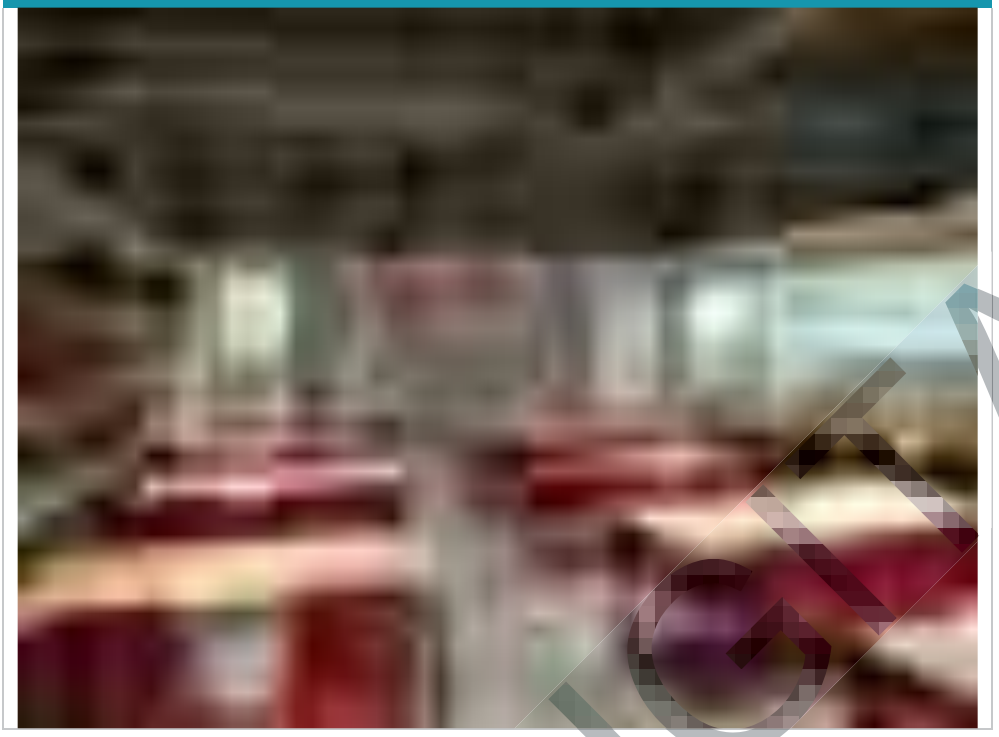


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

VISTA GERAL REFEITÓRIO DA VERISURE



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA RECEPÇÃO BIONEXO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

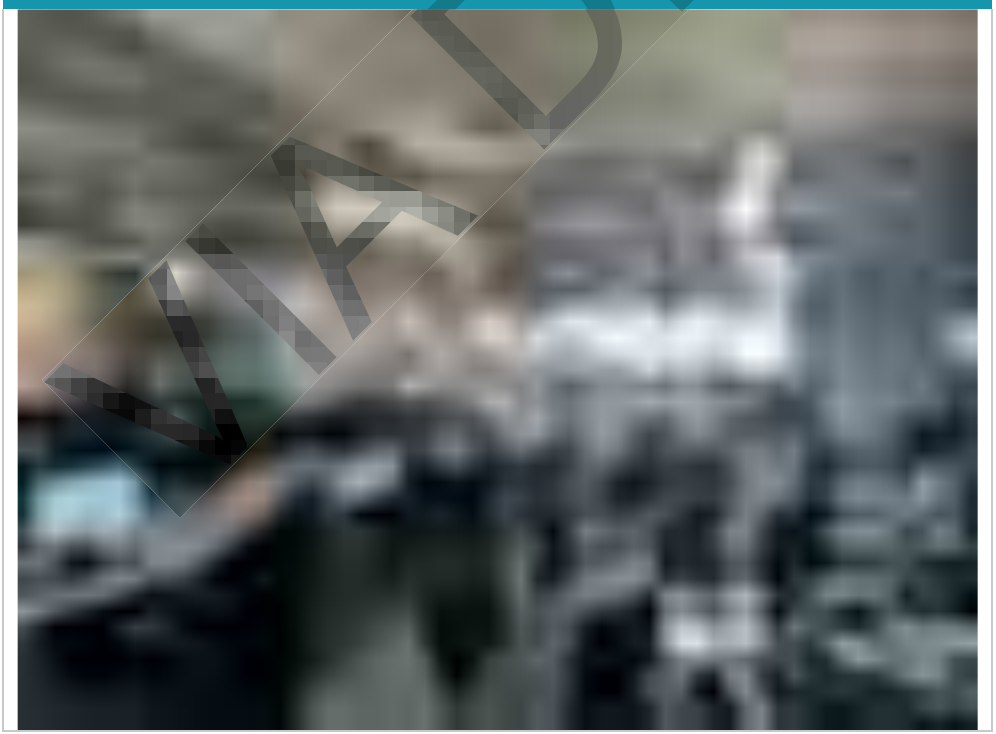
DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

VISTA GERAL DA BIONEXO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA BIONEXO

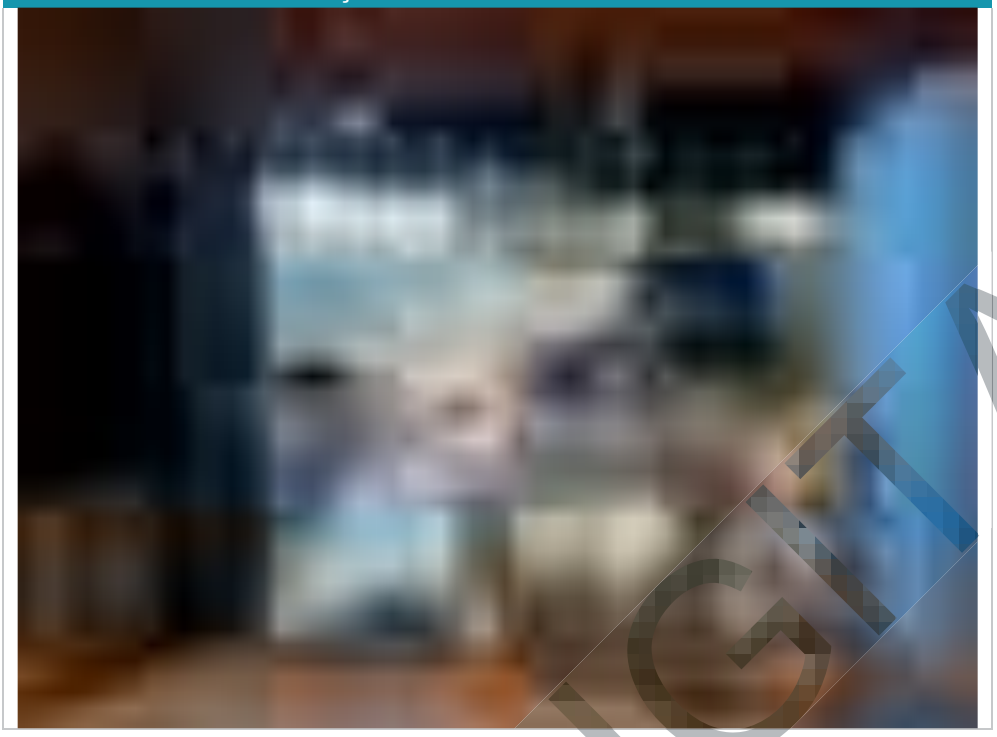


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

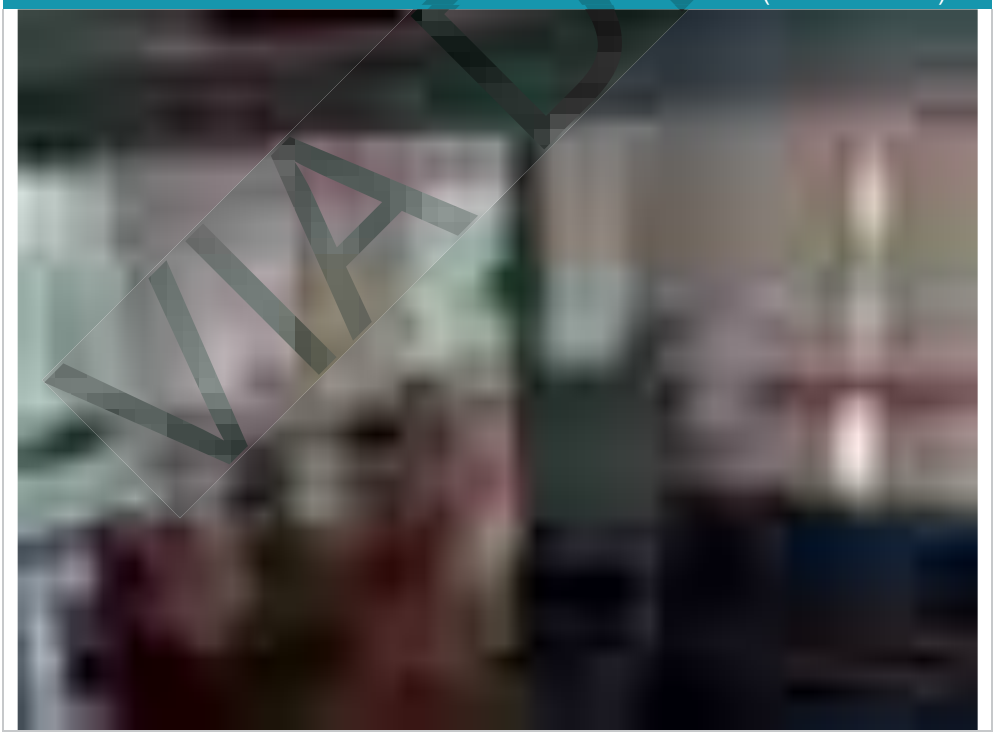
DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

VISTA GERAL DA RECEPÇÃO DO DR. CONSULTA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL ÁREA DE CONVIVÊNCIA DO DR CONSULTA (COBERTURA)

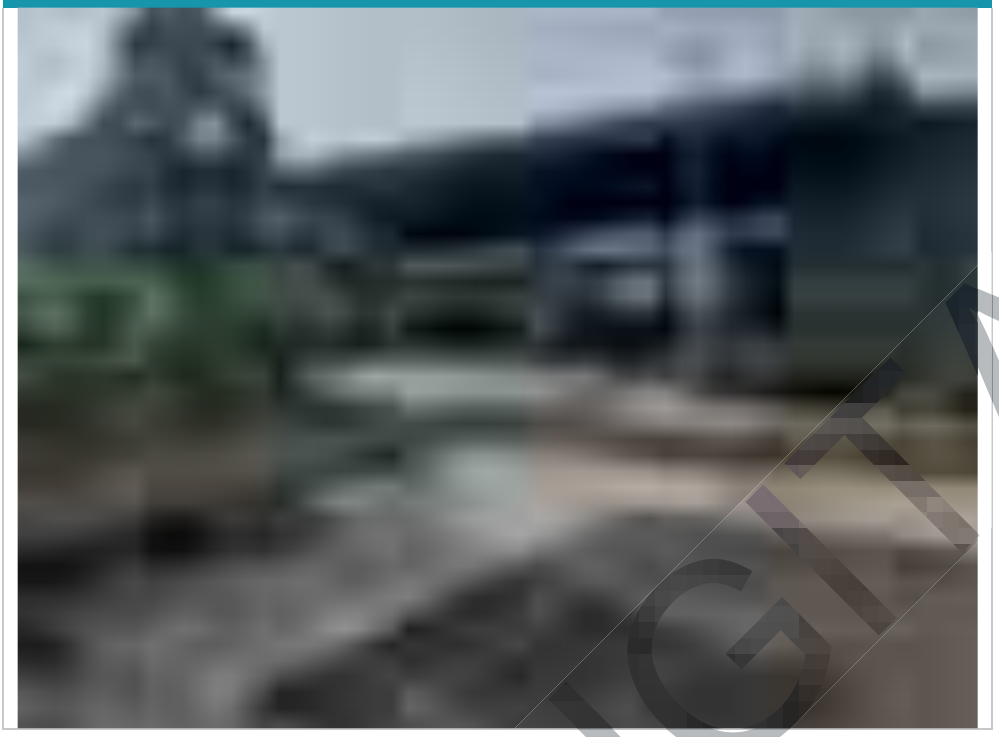


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

VISTA GERAL DA COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

VISTA GERAL DA COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

MA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

VISTA GERAL VAGAS DE ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO BICICLETÁRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XX
AVALIAÇÃO 1
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 1
METODOLOGIA 1
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 4
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA 10
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO 11
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (AUDITÓRIO) 19
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 28
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 29
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 31
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 34
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... A

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

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 A.B.N.T. - 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

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 as seguintes metodologias: 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 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 JK.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS			Obs.:
Data de Início do Fluxo:	Out-20		Data de contratação do trabalho foi considerada como data base para o fluxo.
Data Final do Fluxo:	Set-30		
Período do Fluxo:	10	Anos	
Crescimento Real no Aluguel de Mercado:	1º ano: 0,00% 2º ano: 2,30% 3º ano: 4,70% 4º ano: 4,80% 5º ano: 4,90% A partir do 6º ano: 2,35%		
Crescimento Real no Aluguel de Contrato:	1º ano: 0,00% 2º ano: 1,15% 3º ano: 2,35% 4º ano: 2,40% 5º ano: 2,45% A partir do 6º ano: 1,17%		
Inflação nas Receitas:	Não considerado		
Inflação nas Despesas:	Não considerado		

PREMISSAS DE NOVOS CONTRATOS			Obs.:
Tipo do contrato:	Típico		
Prazo do Contrato:	5	Anos	Para novos contratos
Velocidade de Absorção:	2	Meses	Para novos contratos
Carência:	6	Meses	Para novos contratos
Desconto na Locação:	Não considerado		Para novos contratos
Período de Desconto:	Não considerado		Para novos contratos
Comissão de Locação:	1	Mês de aluguel	Para novos contratos
Valor de Locação (Mercado):	R$ 113,07 (Escritórios) R$ 120,96 (Auditório)	Por m² privativo equivalente	Para novos contratos

RENT ROLL

Unidade	Locatário	Área (m²)	Início	Término	Aluguel Vigente (R$/m²)	Informações adicionais
1A (auditório)	Novo Inquilino - Negociação	1.418,15	10/2020	09/2025	56,41	8 meses de carência
1-B e 1-C (74,40%)	Banco BMG	136,54	03/2018	02/2028	113,64	Revisional em 03/2021
Parte 1C	Promon Engenharia Ltda	28,38	10/2017	10/2022	105,30	Revisional em 11/2020
11	Verisure	756,84	02/2019	01/2024	97,32	R$ 82,76 até 02/2021 Revisional em 02/2022
12 (14,86%)	Banco BMG	139,92	09/2018	09/2028	52,50	Revisional em 09/2021
12 (85,14%)	Verisure	801,61	02/2019	01/2024	97,32	R$ 82,76 até 02/2021 Revisional em 02/2022

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

13	Decode Data Marketing	801,61	08/2020	07/2025	105,50	8 meses de carência R$ 87,92 até 08/2021 R$ 93,78 até 08/2022 Revisional em 08/2023
14 (7,12%)	Itaú Unibanco	53,85	01/1996	04/2022	119,08	
14 (92,88%)	VAGO	702,99				Absorção por aluguel de mercado Revisional em 10/2023
21	Verisure	805,22	02/2019	01/2024	97,32	R$ 82,76 até 02/2021 Revisional em 02/2022
71	Bionexo do Brasil	805,22	12/2017	11/2027	85,52	R$ 80,52 até 12/2020 Revisional em 01/2021
81	VAGO	805,22				Absorção por aluguel de mercado Revisional em 12/2023
123	KCI Brasil	801,61	06/2016	11/2020	61,87	
133	Promon Engenharia	801,61	01/2015	10/2022	87,94	Revisional em 11/2020
143, 151, 152, 153 e 154	DR. Consulta Clínica Médica	2.091,26	01/2018	01/2028	50,77	Revisional em 03/2022

Área Privativa Equivalente (m²)	10.950,03		
Área Privativa (m²)	8.639,66 - Área Privativa de Escritório 1.418,17 - Área Privativa do Auditório 10.057,54 - Área Privativa Total		Área privativa referente somente a área coberta, não há a área descoberta no total de 2.349,87 m²
Área BOMA (m²)	10.127,31 - Área BOMA de Escritório 1.632,28 - Área BOMA de Auditório 11.759,59 - Área BOMA total		Área BOMA referente somente a área coberta, não há a área descoberta no total de 2.349,87 m²
Área Equivalente (m²)	10.950,06 m² - Área Privativa Equivalente 12.635,21 m² - Área BOMA Equivalente		Área equivalente coberta, ponderamos a área dos conjuntos 1B e 1C em 50% e área descoberta de 2.349,87 m² ponderada em 45%.
Receita Bruta Potencial 1º mês:	R$ 839.987,88		
Receita Bruta Potencial 1º ano:	R$ 11.282.835,88		
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:	80,0%		Consideramos que o contrato tem 80% de chance de renovação
Aluguel de Mercado	R$ 113,07 (Escritórios) R$ 120,96 (Auditório)	Por m² privativo equivalente	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	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

Meses Vagos:	3	Meses	No momento em que ocorre a renovação do contrato, consideramos um cenário de mercado para reabsorção de espaços, ponderado pela probabilidade de renovação
Carência:	2	Meses	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
Comissão de Locação na Renovação:	1	Aluguel	Cobrado no primeiro mês, em caso de nova locação

DESPESAS			Obs.:
IPTU:	9,69	P/m² privativo	Conforme informação fornecida pelo cliente
Condomínio:	16,74	P/m² privativo	Conforme informação fornecida pelo cliente.
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,5%		
CAPEX:	R$ 800.000,00		Em 10/2020, conforme informação fornecida pelo cliente
Seguro:	Não considerado		Conforme informação fornecida pelo cliente
Taxa Administração:	Não considerado		Conforme informação fornecida pelo cliente

RECEITA EXTRA			Obs.:
Multa - Cisa	R$ 98.801,48	Por mês	Em 10/2020, conforme informação fornecida pelo cliente
Confissão de Dívida - Dr Consulta	R$ 41.165,39	Por mês	Até 07/2021, conforme informação fornecida pelo cliente

PREMISSAS FINANCEIRAS			Obs.:
Taxa de Desconto:	8,75%	Ao ano	
	0,70%	Ao mês	
Método de Desconto:	Mensal		
Taxa de Capitalização:	8,00%	Ao ano	
	0,64%	Ao mês	
Vacância Estabilizada - Perpetuidade:	5,00%		
Ano de Capitalização:	11º	Ano	
Comissão de venda na perpetuidade:	1,50%		

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

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 8,75% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,00% 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2



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	set-2021	set-2022	set-2023	set-2024	set-2025	set-2026	set-2027	set-2028	set-2029	set-2030	set-2031
RECEITAS DE LOCAÇÃO											
Receita Base de Locação	11.282.836	12.930.398	13.849.803	14.136.749	14.184.500	14.956.092	14.921.225	15.484.789	15.859.595	15.981.085	16.700.449
Absorção & Volume de Vacância	-360.347	-6.089	-68.133	-286.257	-101.741	-616.241	-7.338	-416.812	-337.409	-117.117	-692.133
Carência	-2.629.876	-2.545	-37.806	-110.034	-39.357	-761.665	-2.799	-197.599	-128.324	0	-779.818
Receita Base Programada	8.292.612	12.921.765	13.743.864	13.740.458	14.043.403	13.578.187	14.911.089	14.870.378	15.393.862	15.863.968	15.228.498
Inflação e Outros Ajustes	0	20.066	159.041	370.480	651.518	586.717	746.035	479.371	351.388	419.853	312.330
Total da Receita de Locação	**8.292.612**	**12.941.831**	**13.902.905**	**14.110.937**	**14.694.921**	**14.164.904**	**15.657.124**	**15.349.749**	**15.745.250**	**16.283.821**	**15.540.828**
OUTRAS RECEITAS DOS INQUILINOS											
Total de Receitas de Reembolso de Despesas	3.388.681	3.471.488	3.457.344	3.410.440	3.451.725	3.353.195	3.471.488	3.393.925	3.410.440	3.451.725	3.353.195
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	3.388.681	3.471.488	3.457.344	3.410.440	3.451.725	3.353.195	3.471.488	3.393.925	3.410.440	3.451.725	3.353.195
TOTAL DE RECEITAS	**11.681.293**	**16.413.319**	**17.360.248**	**17.521.377**	**18.146.646**	**17.518.098**	**19.128.612**	**18.743.674**	**19.155.690**	**19.735.546**	**18.894.023**
OUTRAS RECEITAS											
Multa - Cisa	98.801										
Confissão de Divida - Dr Consulta	411.654										
Total de Outras Receitas	**510.455**										
RECEITA BRUTA POTENCIAL	12.191.749	16.413.319	17.360.248	17.521.377	18.146.646	17.518.098	19.128.612	18.743.674	19.155.690	19.735.546	18.894.023
Vacância e Inadimplência											
Inadimplência	-82.926	-129.418	-139.029	-141.109	-146.949	-141.649	-156.571	-153.497	-157.453	-162.838	-155.408
Total de Vacância e Inadimplência	**-82.926**	**-129.418**	**-139.029**	**-141.109**	**-146.949**	**-141.649**	**-156.571**	**-153.497**	**-157.453**	**-162.838**	**-155.408**
RECEITA BRUTA EFETIVA	12.108.822	16.283.901	17.221.219	17.380.268	17.999.696	17.376.449	18.972.041	18.590.176	18.998.237	19.572.708	18.738.615
DESPESAS OPERACIONAIS											
Condomínio	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636
IPTU	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266
Total de Despesas Operacionais	**3.472.902**	**3.472.902**	**3.472.902**	**3.472.902**	**3.472.902**	**3.472.902**	**3.472.902**	**3.472.902**	**3.472.902**	**3.472.902**	**3.472.902**
RENDIMENTO OPERACIONAL LÍQUIDO	8.635.920	12.810.999	13.748.317	13.907.366	14.526.794	13.903.547	15.499.139	15.117.274	15.525.335	16.099.806	15.265.713
CUSTOS COM LOCAÇÃO											
Comissão de Locação	261.171	1.272	18.903	55.017	19.678	167.381	1.399	98.800	64.162		210.105
Total de Custos com Locação	**261.171**	**1.272**	**18.903**	**55.017**	**19.678**	**167.381**	**1.399**	**98.800**	**64.162**		**210.105**
DESPESAS DE CAPITAL											
FRA	124.389	193.826	206.158	206.107	210.651	203.673	223.666	223.056	230.908	237.960	228.427
CAPEX	800.000										
Total de Despesas de Capital	**924.389**	**193.826**	**206.158**	**206.107**	**210.651**	**203.673**	**223.666**	**223.056**	**230.908**	**237.960**	**228.427**
TOTAL DE CUSTOS COM LOCAÇÃO E RESERVAS	1.185.561	195.099	225.061	261.124	230.329	371.053	225.066	321.855	295.070	237.960	438.532
Fluxo de Caixa	**7.450.360**	**12.615.900**	**13.523.256**	**13.646.242**	**14.296.465**	**13.532.494**	**15.274.073**	**14.795.419**	**15.230.265**	**15.861.846**	**14.827.180**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

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 Privativa Equivalente	10.950,03
Área BOMA Equivalente	12.635,21

RESULTADOS	
VPL Final	R$ 173.106.146,00
VPL por m² de Área Privativa Equivalente	R$ 15.808,73
VPL por m² de Área BOMA Equivalente	R$ 13.700,30

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

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, 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.

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO													
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	ÁREA BOMA (m²)	Nº DE VAGAS	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA PRIVATIVA)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA BOMA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Condomínio São Luiz - Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 Cj 1-A Auditório, Cj 1-B, Cj 1-C, Cj 11, Cj 12, Cj 13, Cj 14, Cj 21, Cj 71, Cj 81, Cj 123, Cj 133, Cj 143, Cj 151, Cj 152, Cj 153 e Cj 154, São Paulo / SP - Brasil	Escritório (prédio)	9.531,89	11.002,93	183	Avaliando	-	-	-	set-20			
COMPARATIVOS													
1	360º JK - Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 360, 9º andar, JK - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	539,92	623,04	18	Oferta	71.649,60	132,70	115,00	set-20	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
2	Condomínio São Luiz IV - Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 1º andar, Itaim Bibi - JK - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	801,61	857,40	14	Oferta	94.314,00	117,66	110,00	set-20	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
3	Central Vila Olímpia - Torre A - Alameda Vicente Pinzon 51, Cj. 101, Vila Olímpia - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	580,40	650,00	18	Oferta	74.750,00	128,79	115,00	set-20	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
4	Vila Olímpia Corporate - Torre A - Rua Fidêncio Ramos 308, Cj. 11, Vila Olímpia - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	346,85	375,83	11	Oferta	45.099,60	130,03	120,00	set-20	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
5	E-Tower - Rua Funchal 418, 13º andar, Vila Olímpia - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	794,81	0,00	32	Oferta	110.295,78	138,77		set-20	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2



HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO								
	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO		VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-
COMPARATIVOS								
1	0,95	0,94 Superior	0,86 Superior	0,98 Superior	1,20 Inferior		123,24	123,24
2	0,95	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Inferior	1,00 Similar		112,12	112,12
3	0,95	0,91 Superior	0,84 Superior	0,98 Superior	1,13 Inferior		105,06	105,06
4	0,95	0,91 Superior	0,84 Superior	0,98 Superior	1,13 Inferior		105,95	105,95
5	0,95	0,94 Superior	0,87 Superior	0,97 Superior	1,13 Inferior		118,97	118,97
						Média	**113,07**	**113,07**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2



TRATAMENTO DE AMOSTRA - Condomínio São Luiz

Unitário Médio das Amostras (R$/m²) - 129,59

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior(30%)	146,99
Limite inferior (30%)	79,15
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R$/ m²)	**113,07**

SANEAMENTO	
Limite Superior	118,53
Limite Inferior	107,60
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	10%
Desvio Padrão	7,97
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,07
Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**113,07**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.077.760,06**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

VIRDIGITAL

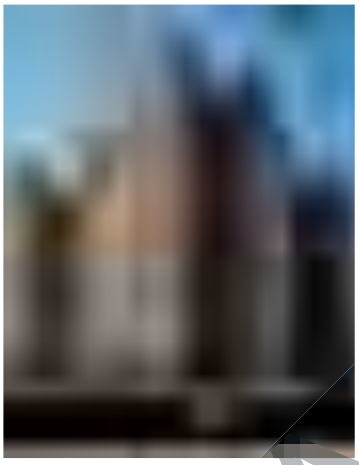
DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

Análise das amostras



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 360, 9º andar, JK - São Paulo/SP, edifício 360º JK, possui 539,92 m² de área privativa total e 623,04 m² de área BOMA total e 18 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 132,70 /m² de área privativa e R$ 115,00 /m² de área BOMA.



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 1º andar, Itaim Bibi - JK - São Paulo/SP, edifício Condomínio São Luiz IV, possui 801,61 m² de área privativa total e 857,40 m² de área BOMA total e 14 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 117,66 /m² de área privativa e R$ 110,00 /m² de área BOMA.

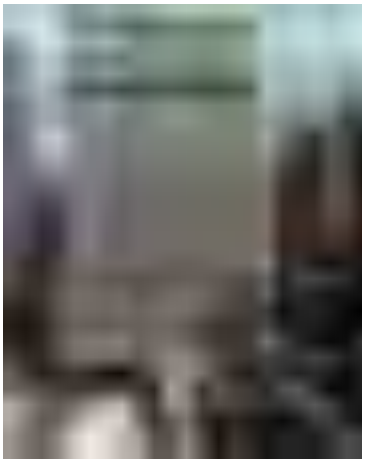


Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Alameda Vicente Pinzon 51, Cj. 101, Vila Olímpia - São Paulo/SP, edifício Central Vila Olímpia - Torre A, possui 580,40 m² de área privativa total e 650,00 m² de área BOMA total e 18 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 128,79 / m² de área privativa e R$ 115,00 /m² de área BOMA.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Fidêncio Ramos 308, Cj. 11, Vila Olímpia - São Paulo/SP, edifício Vila Olímpia Corporate - Torre A, possui 346,85 m² de área privativa total e 375,83 m² de área BOMA total e 11 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 130,03 /m² de área privativa e R$ 120,00 /m² de área BOMA.



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua Funchal 418, 13º andar, Vila Olímpia - São Paulo/SP, edifício E-Tower, possui 794,81 m² de área privativa total e 32 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 138,77 /m² de área privativa.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R$ 117,66 /m² a R$ 138,77 /m² de área privativa e de R$ 110,00/m² a R$ 120,00 /m² de área BOMA. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 346,85 m² a 801,61 m² de área privativa e de 375,83 m² a 857,40 m² de área BOMA. 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	
	Condomínio São Luiz
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área Privativa Equivalente)	113,07
Área Privativa Equivalente (m²)	9.531,89
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.078.000,00**
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área BOMA Equivalente)	97,95
Área BOMA Equivalente (m²)	11.002,93
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.078.000,00**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto (Auditório)

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, 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

- 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	ÁREA EQUIVALENTE m² DE ÁREA PRIVATIVA	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Condomínio São Luiz - Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 Cj 1-A Auditório, Cj 1-B, Cj 1-C, Cj 11, Cj 12, Cj 13, Cj 14, Cj 21, Cj 71, Cj 81, Cj 123, Cj 133, Cj 143, Cj 151, Cj 152, Cj 153 e Cj 154, São Paulo / SP - Brasil	Escritório (prédio)	1.418,17	1.418,17	Avaliando	-	-	set-20			
COMPARATIVOS											
1	Avenida Brigadeiro Faria Lima 2927, São Paulo/SP	Loja	260,00	195,00	Oferta	25.000,00	128,21	set-20	Buscaponto	Maíra	(11) 94016-7405
2	Avenida Cidade Jardim 894, Cidade Jardim - Itaim Bibi - São Paulo/SP	Loja	250,00	232,50	Oferta	18.000,00	77,42	set-20	Proprietário	Ricardo	(11) 9 8118-1133
3	Rua Joaquim Floriano 899, Itaim Bibi - São Paulo/SP	Loja	1.000,00	750,00	Oferta	80.000,00	106,67	set-20	Mautone Imóveis	Luana	(11) 4861-4200 (11) 96311-4188
4	Rua Gomes de Carvalho 614, Vila Olímpia - Itaim Bibi - São Paulo/SP	Loja	950,00	625,00	Oferta	60.000,00	96,00	set-20	LEF Properties	Fernandes	(11) 4550-4000 (11) 96396-3684
5	Avenida Pres. Juscelino Kubitschek 197, Vila Nova Conceição - São Paulo/SP	Loja	300,00	225,00	Oferta	14.000,00	62,22	set-20	Celita Salete	Celita Salete	(11) 4171-1838 (11) 93802-5851
6	Avenida Pres. Juscelino Kubitschek 825, Vila Nova Conceição - São Paulo/SP	Loja	240,00	240,00	Oferta	18.000,00	75,00	set-20	Location	Location	(11) 5041-1458 (11) 97611-2267

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2



HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO							
	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	LOCALIZAÇÃO		VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-
COMPARATIVOS							
1	0,95	1,05 Inferior	1,03 Inferior	1,11 Inferior		145,90	145,90
2	0,95	1,33 Inferior	1,09 Inferior	1,33 Inferior		129,31	129,31
3	0,95	1,05 Inferior	1,09 Inferior	1,00 Similar		115,94	115,94
4	0,95	1,25 Inferior	1,03 Inferior	1,11 Inferior		127,25	127,25
5	0,95	1,33 Inferior	1,14 Inferior	1,11 Inferior		93,57	93,57
6	0,95	1,29 Inferior	1,20 Inferior	1,11 Inferior		113,77	113,77
					Média	**120,96**	**120,96**

Fonte: Compilado por **Cushman & Wakefield**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2



TRATAMENTO DE AMOSTRA - Auditório

Unitário Médio das Amostras (R$/m²) - 90,92

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior(30%)	157,24
Limite inferior (30%)	84,67
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	6
Unitário médio homogeneizado (R$/ m²)	**120,96**

SANEAMENTO	
Limite Superior	131,60
Limite Inferior	110,32
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	18%
Desvio Padrão	17,66
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,15
Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**120,96**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

Análise das amostras



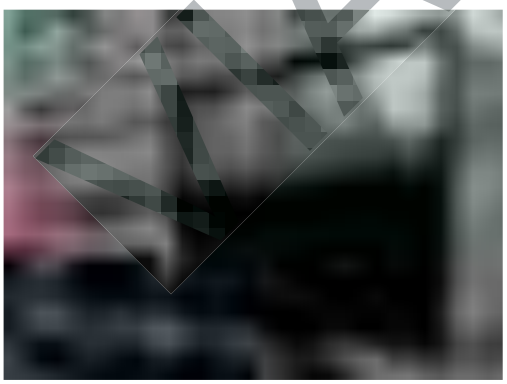
Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Brig. Faria Lima, 2927, Pinheiros – São Paulo/SP, possui 260,00 m² de área privativa total e 195,00 de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 128,21/m² de área privativa equivalente.



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Cidade Jardim, 894, Itaim Bibi – São Paulo/SP, possui 250,00 m² de área privativa total e 232,50 de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 77,42 /m² de área privativa equivalente.



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Joaquim Floriano 899, Itaim Bibi - São Paulo/SP, possui 1.000,00 m² de área privativa total e 750,00 m² de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 106,67 /m² de área privativa equivalente.

MA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Gomes de Carvalho, 614, Vila Olímpia, São Paulo/SP, possui 950,00 m² de área privativa total e 625,00 m° de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 96,00 /m² de área privativa equivalente.



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 197, Vila Nova Conceição – São Paulo/SP, possui 300,00 m² de área privativa total e 225,00 de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 62,22 /m² de área privativa equivalente.



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 825, Vila Nova Conceição – São Paulo/SP, possui 240,00 m² de área privativa total. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 75,00 /m² de área privativa.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R$ 62,22/m² a R$ 128,21/m² de área equivalente. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 240,00 m² a 1.000,00 m² de área total e 195,00 m² a 750,00 m² de área equivalente. 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	
	Condomínio São Luiz
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área Privativa)	R$ 120,96
Área Privativa (m²)	1.418,17
Valor de Mercado para Locação (R$)	**R$ 172.000,00**
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área BOMA)	R$ 105,09
Área BOMA (m²)	1.632,28
Valor de Mercado para Locação (R$)	**R$ 172.000,00**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

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 30 de setembro de 2020, em:

CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 173.106.000,00 (Cento e Setenta e Três Milhões, Cento e Seis Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² privativo (equivalente) 15.808,73

Valor Unitário R$/m² BOMA (equivalente) 13.700,30

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

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	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança		9,67%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Loja

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		17,59%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

Premissas e “disclaimers”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Simplificado 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 Simplificado De Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao (s) colaborador(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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

- 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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

- 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; e
- 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.
- Este Laudo Simplificado De Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário para o Office, em consonância com a instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16);
- Este Laudo Simplificado De Avaliação Imobiliária destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM. A publicação ou divulgação deste Laudo Simplificado 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;
- Destinatário do laudo de avaliação: é o contratante Barzel Properties. Este laudo de avaliação destina-se única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

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.

Thamires Angelin
Consultora - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Erick Hurpia
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva
Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Avaliação e Consultoria
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

Matrículas

Para a realização desta avaliação, utilizamos das matrículas registradas no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob os números:

140075 // 140076 // 140077 // 98804 // 98805 // 98815 // 98814 // 98806 // 98811 // 98812 // 98825 // 98824 // 988256 // 115657 // 115658 // 98816 // 115659

Como exemplo, anexaremos a matrícula de número 98.814.

VIA DIGITAL

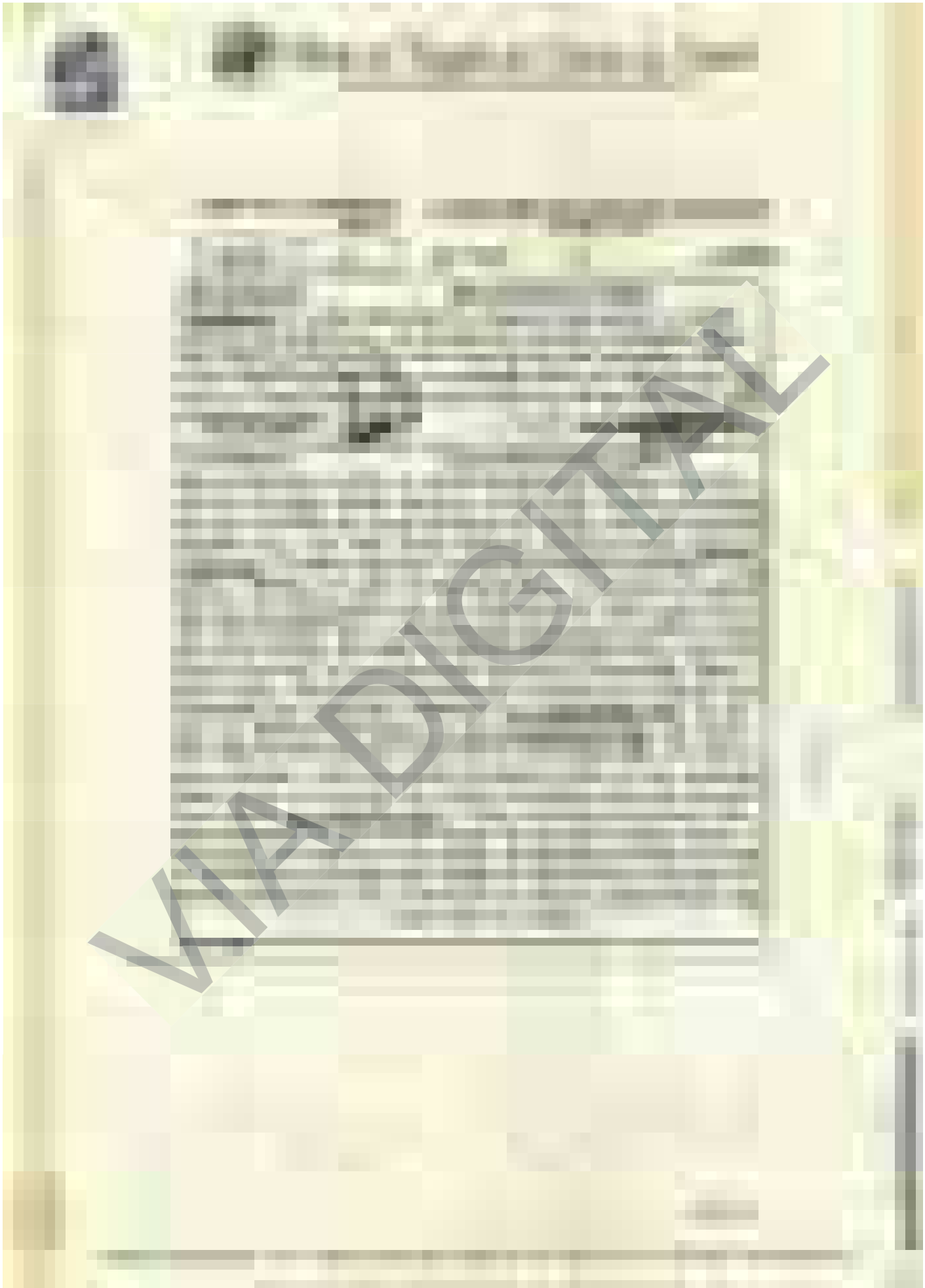
DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2



DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2



DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2



VA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2



DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 14FB3195-9836-4127-93A1-2CE73545F8F2

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).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: Barzel Fundo de Investimento Imobiliário

FINALIDADE: Atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento a Instrução nº 516

PROPRIEDADE: CD 01 - GPA / Localizado na Rodovia Anhanguera, Km 17 - Osasco/SP.

DATA: 31 de dezembro de 2020

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E



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

São Paulo, 31 de dezembro de 2020.

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário
Av. Brig. Faria Lima 2128 Cj. 403|404
01451-903 – São Paulo – SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Centro de Distribuição Anhanguera (CDA), complexo logístico situado na Via Anhanguera, Km 17, Osasco - SP.

Prezado(a),

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.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de 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 68 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante . 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.

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, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 31 de dezembro de 2020:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário
Av. Brig. Faria Lima 2128 Cj. 403|404
São Paulo/SP

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

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	**R$ 415.471.000,00** (Quatrocentos e Quinze Milhões, Quatrocentos e Setenta e Um Mil Reais)	**R$/m² 3.400,40**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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,

Diego Melo
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Coordenadora – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

p\

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, industrial, galpão, monousuário
Endereço:	Via Anhanguera - km 17, Osasco/SP
Data da avaliação:	31 de dezembro de 2020
Data da inspeção:	Avaliação *Desktop* – fotos: 31 de janeiro de 2020
Objetivo:	Determinar o **Valor de Mercado para Venda**
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da Instrução nº 516.
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, Método Evolutivo e Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	Rev01_AP-20-66032-900824 (Este relatório muda e substitui a versão AP-20-66032-900824 enviada em 10/02/2021)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
	Topografia da área útil:	Boa - aclive até 10%
	Formato:	Irregular
	Área:	187.974,20 m² (conforme a Matrícula)
	Descrição:	Trata-se de um terreno com topografia e formato irregular, que acomoda o complexo utilizando as curvas de nível para compor os pavimentos.
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
GPA:	Área Construída Total:	127.198,51 m² (conforme informações do cliente)
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples - D
	Idade Aparente:	25 anos
	Vida Remanescente:	55 anos
Coberturas:	Área Construída Total:	237,19 m² (conforme estimativas feitas através do GE Pro)
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples - D
	Idade Aparente:	9 anos
	Vida Remanescente:	21 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	O acesso é feito através tanto pela Rod. Anhaguera, quanto pela Avenida Dr. Alberto Jackson Byington.	
Vizinhança:	Industrial	
Infraestrutura logística:	Rodoviária	
Transporte:	Público e privado	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	

DOCUMENTAÇÃO	
Registros:	2º Registro de Imóveis de Osasco sob as matrículas nº: 11.200 e 11.201, 24.907, 27.088 e 27.087.
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrições Imobiliárias nº: 24464.4.97.0001.00.000.01, 24464.23.32.0001.00.000.01, 244.23.32.0400.00.000.02, 99999.00.10.0001.00.000.01 e 99999.00.12.0001.00.000.01.
Outros:	*Rent Roll*, contrato de locação e planta

ZONEAMENTO	
Zona:	ZI-15
Uso:	Zona de Uso Exclusivamente Industrial
Taxa de Ocupação:	0,70
Coeficiente de aproveitamento Máximo:	1 vez a área de terreno

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Osasco. Seu perfil ocupacional é composto por galpões logísticos e industriais, residências e pequenos pontos comerciais. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e alguns terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação, com predomínio de empreendimentos voltados à logística/indústria.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos e razoável demanda para locação de galpões. Os galpões em geral são alugados após um período de 12 meses de exposição ao mercado.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 800,00 até R$ 1.761,39 /m², com áreas variando entre 11.547,00 m² e 100.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 17,00/m² até R$ 32,00/m² com áreas variando entre 890,00 m² e 7.111,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ A propriedade dispõe de ótimo acesso e localização, a poucos minutos da marginal Tietê; e ▪ Contrato com ocupante renovado recentemente.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ Por ser um polo industrial e comercial, em certos horários possui trânsito intenso.

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda:	**R$ 415.471.000,00** (Quatrocentos e Quinze Milhões, Quatrocentos e Setenta e Um Mil Reais)	**R$/m² 3.400,40**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA

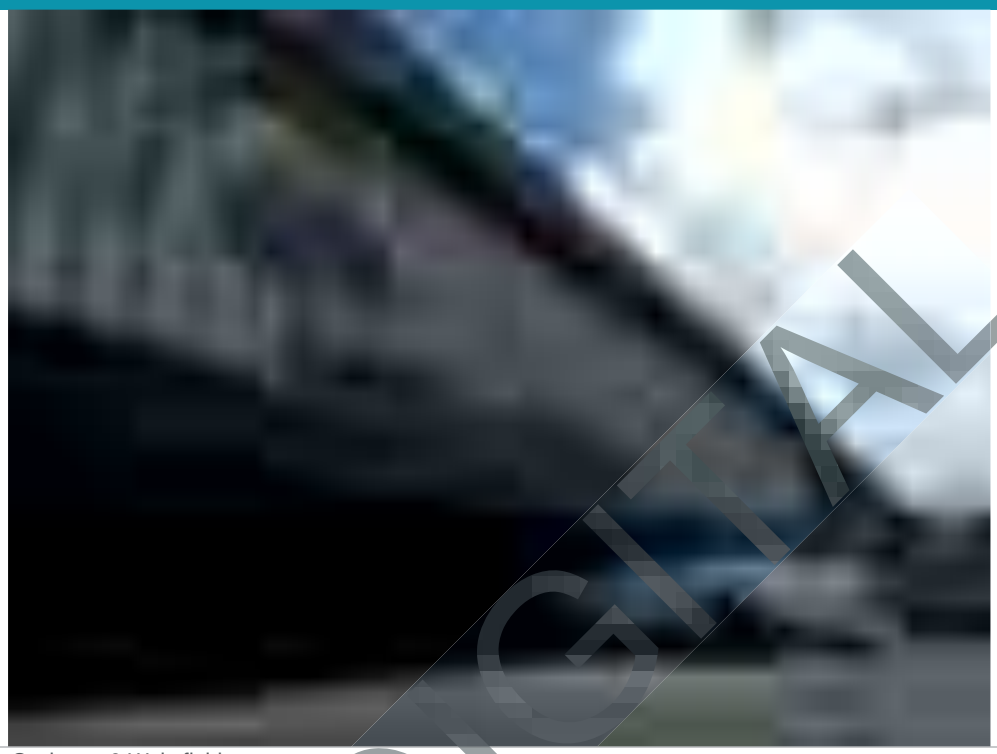


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

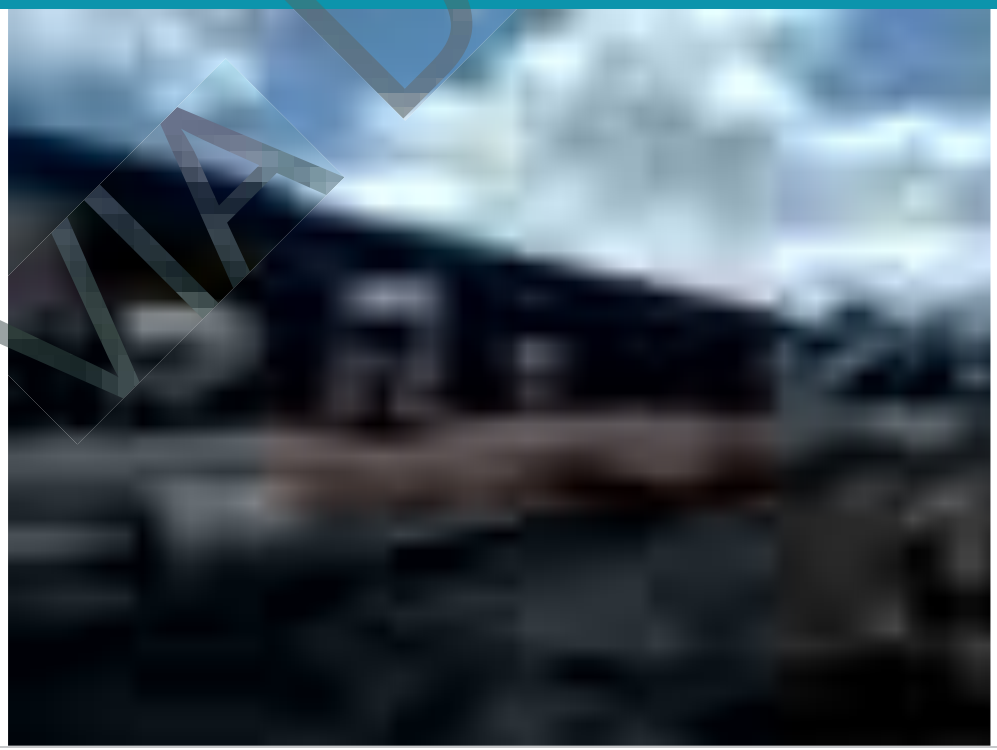
DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

DOCAS

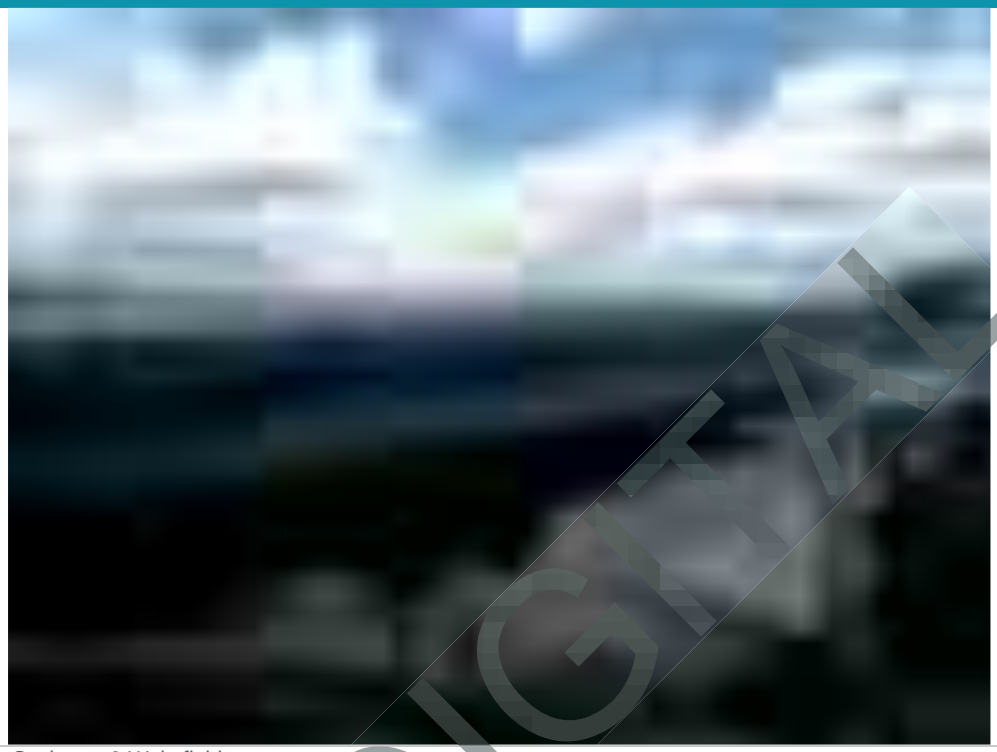


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

DOCAS

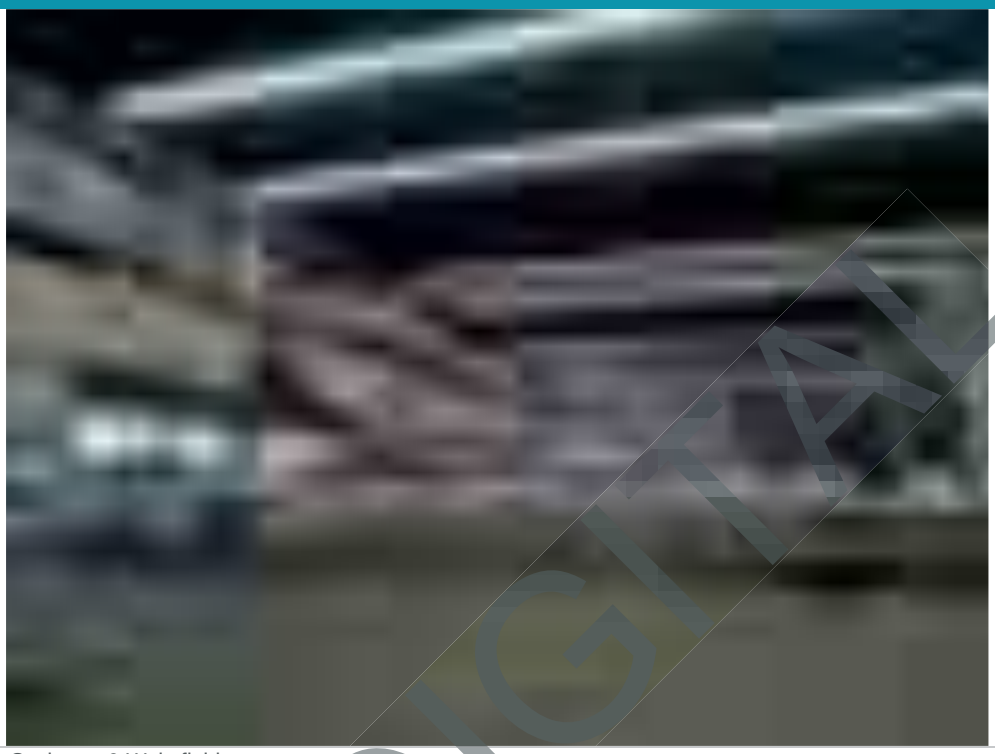


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

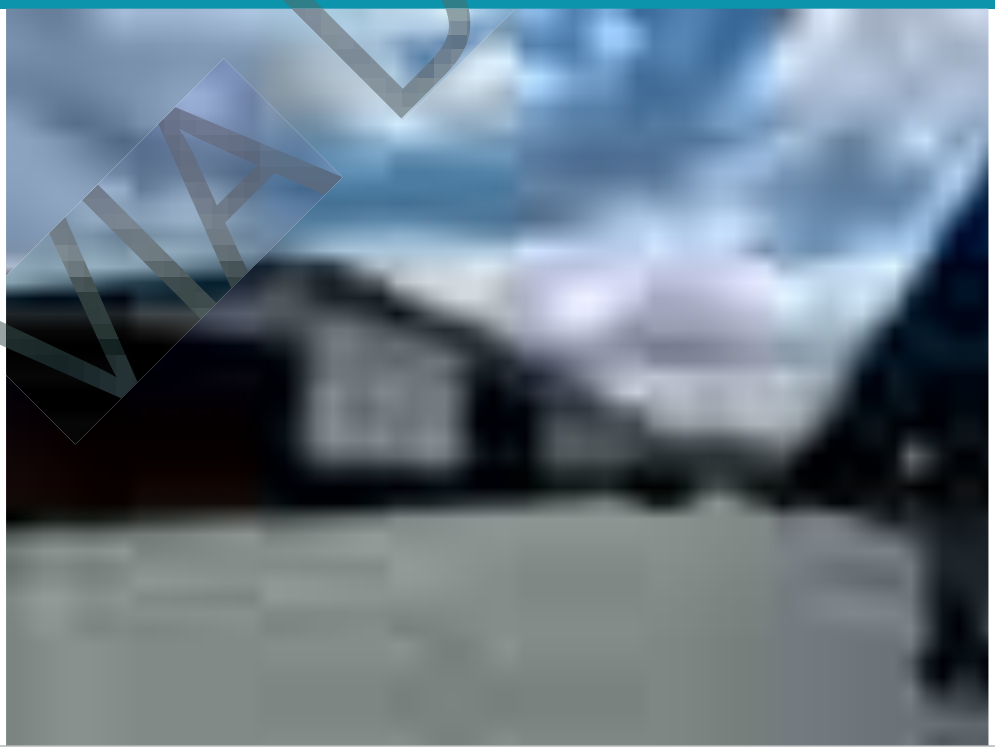
DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

INTERNO



Fonte: Cushman & Wakefield

CIRCULAÇÃO INTERNA



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

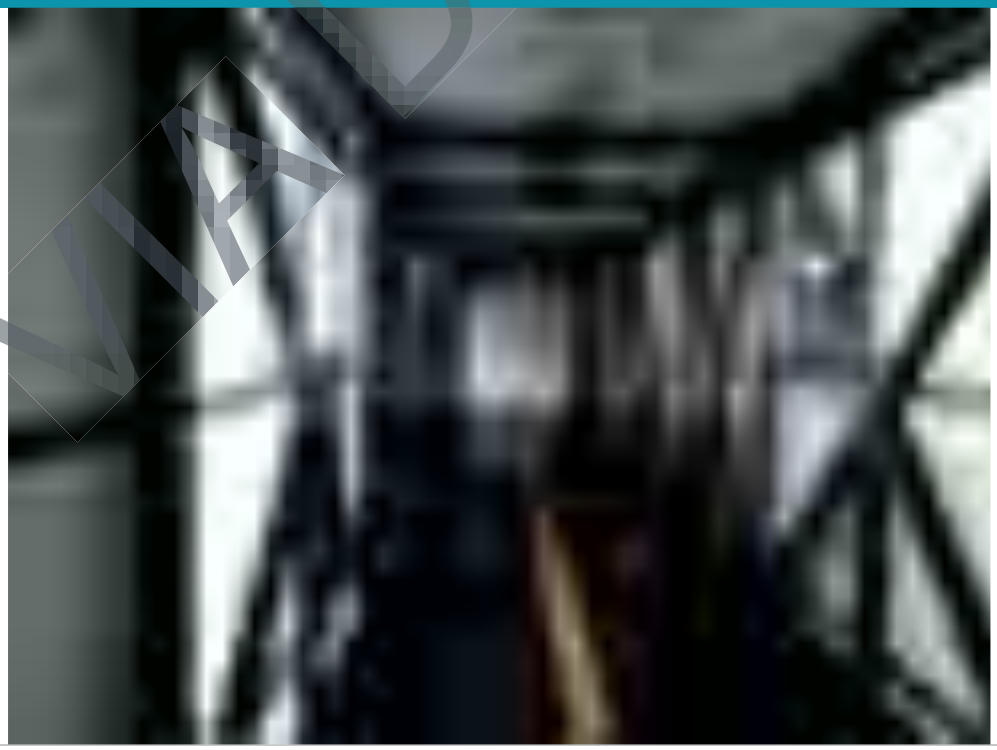
DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

INTERIOR DO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

PASSARELA ENTRE GALPÕES

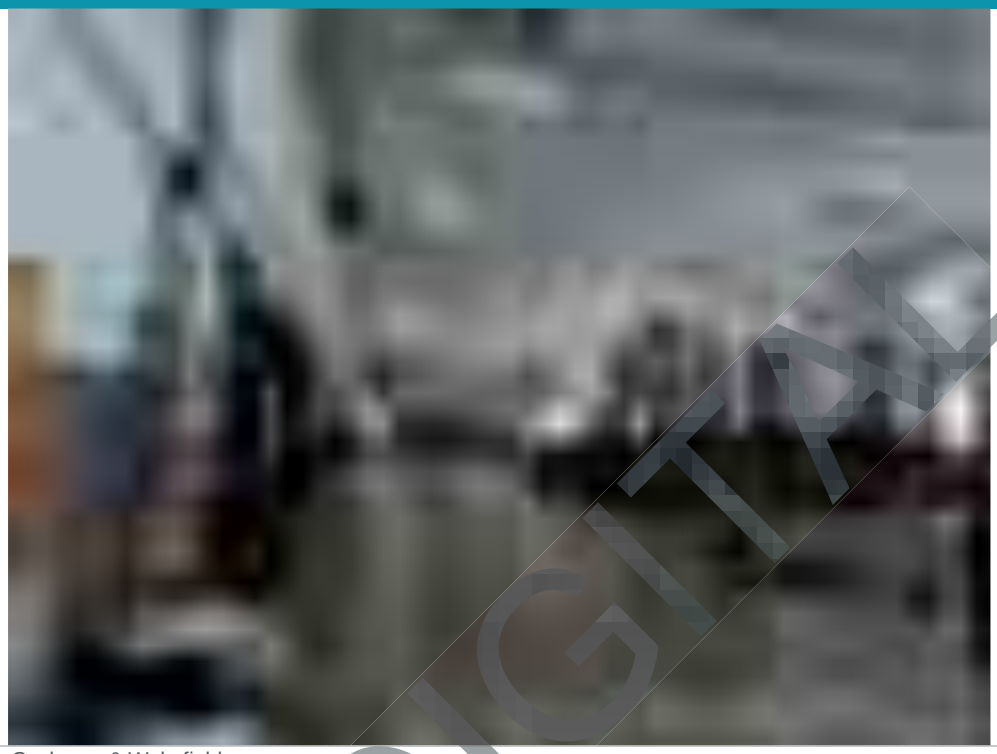


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

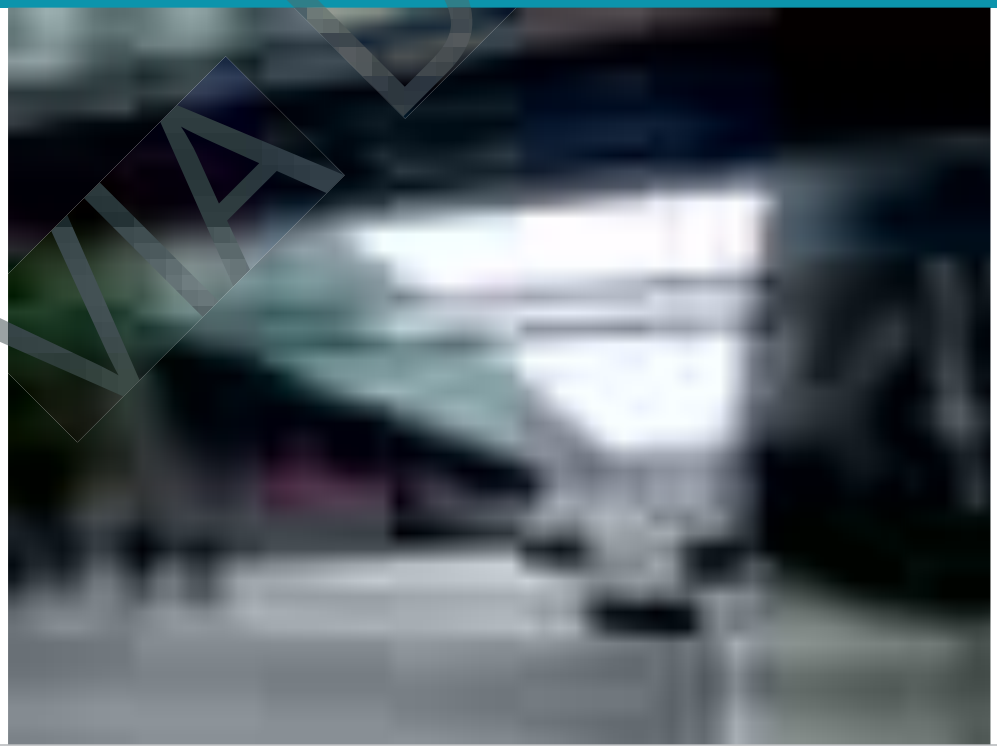
DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

ÁREA DE MANUTENÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA INTERNA



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XII
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
PUBLICIDADE 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
DOCUMENTAÇÃO 2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 4
ASPECTOS GERAIS 5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 5
ACESSO 5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 5
CONCLUSÃO 6
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 7
CENÁRIO ECONÔMICO 7
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA 9
MERCADO DE BARUERI (DO QUAL A REGIÃO DE OSASCO FAZ PARTE) 10
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL 15
OFERTA E DEMANDA 15
PREÇOS PRATICADOS 15
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 15
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 16
DESCRIÇÃO DO TERRENO 16
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 18
QUADRO DE ÁREAS 20

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO 20
ZONEAMENTO 21
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 22
AVALIAÇÃO 23
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 23
METODOLOGIA 23
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 26
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 34
MÉTODO EVOLUTIVO 41
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 41
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO 49
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 51
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL 52
TAXA DE DESCONTO 52
RESUMO DE VALORES 58
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 59
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 60
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 66
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 69
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS C
ANEXO C: RELATÓRIO DE ALTERAÇÕES ..... D

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o Centro de Distribuição Anhanguera (CDA), complexo logístico localizado na Via Anhanguera, km 17, Osasco - 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 atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da instrução nº 516.

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

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante **Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

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: 31 de dezembro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: Avaliação *Desktop* – Fotos no Laudo são de 31 de janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Documentação

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

MATRÍCULA					
Número do Registro:	27.087	27.088	11.200	11.201	24.907
Cartório:	2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco	2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco	2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco	2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco	2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco
Data da Matrícula:	03/01/2020	03/01/2020	29/01/2019	29/01/2019	29/01/2019
Endereço do imóvel:	Via Anhanguera, KM 17,432	Via Anhanguera, KM 17,499	Via Anhanguera, KM 17	Via Anhanguera, KM 17	Via Anhanguera, KM 17
Proprietário:	BRZ CDI Investimentos Imobiliários	BRZ CDI Investimentos Imobiliários	BRZ CDI Investimentos Imobiliários	BRZ CDI Investimentos Imobiliários	BRZ CDI Investimentos Imobiliários
Data da Aquisição:	21/12/2018	21/12/2018	21/12/2018	21/12/2018	21/12/2018
Valor da Aquisição:	61.297.500,32	67.393.906,48	2.850.000,00	22.708.574,22	120.750.018,97
Área Construída (m²):	38.776,30	22.018,60	-	13.811,00	55.534,00
Área de Terreno (m²):	60.018,90	16.995,87	18.000,00	24.000,00	69.000,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU					
Número de Contribuinte:	24464.4.97.0001.00.000.01	24464.23.32.0001.00.000.01	244.23.32.0400.00.000.02	99999.00.10.0001.00.000.01	99999.00.12.0001.00.000.01
Prefeitura:	Prefeitura de osasco	Prefeitura de osasco	Prefeitura de osasco	Prefeitura de osasco	Prefeitura de osasco
Ano Base do Documento em Referencia:	2020	2020	2020	2020	2020
Proprietário:	Companhia Brasileira de Distribuição	Companhia Brasileira de Distribuição	Companhia Brasileira de Distribuição	Companhia Brasileira de Distribuição	Companhia Brasileira de Distribuição
Endereço do Imóvel:	Avenida das Comunicações, 215	Avenida Doutor Alberto Jackson Byington, 1500	Rua Robert Bosch	Via Anhanguera s/n - km 17,5	Via Anhanguera s/n - km 17
Área Construída (m²):	38.776,30	0,00	13.811,00	38.776,30	38.776,30
Área de Terreno (m²):	69.000,00	17.903,26	24.000,00	16.955,30	60.018,90
Valor Venal do Imóvel (R$):	41.939.506,96	2.855.961,33	15.022.338,55	35.377.363,76	41.392.056,00
Valor do Imposto a Pagar (R$):	448.866,36	64.861,77	167.581,94	380.291,95	443.145,49

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONTRATO DE LOCAÇÃO	
Locador	BRZ CDI Investimentos Imobiliários
Locatário:	Companhia Brasileira de Distribuição
Endereço do Imóvel:	Via Anhanguera
Data de Inicio:	21/12/2018
Duração:	8 anos, sendo que os primeiros 36 meses de contrato serão "Atípicos"

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Rent Roll e Planta Baixa

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.

Comentários sobre a documentação recebida

O endereço, Avenida das Comunicações, 215, que consta no IPTU de número de cadastro 2180260000, encontra-se outro imóvel que não é o avaliando. Entretanto, nos foi confirmado pelo cliente, via e-mail, que o IPTU corresponde ao complexo logístico avaliando.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Informações sobre a comercialização do imóvel

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Análise da localização

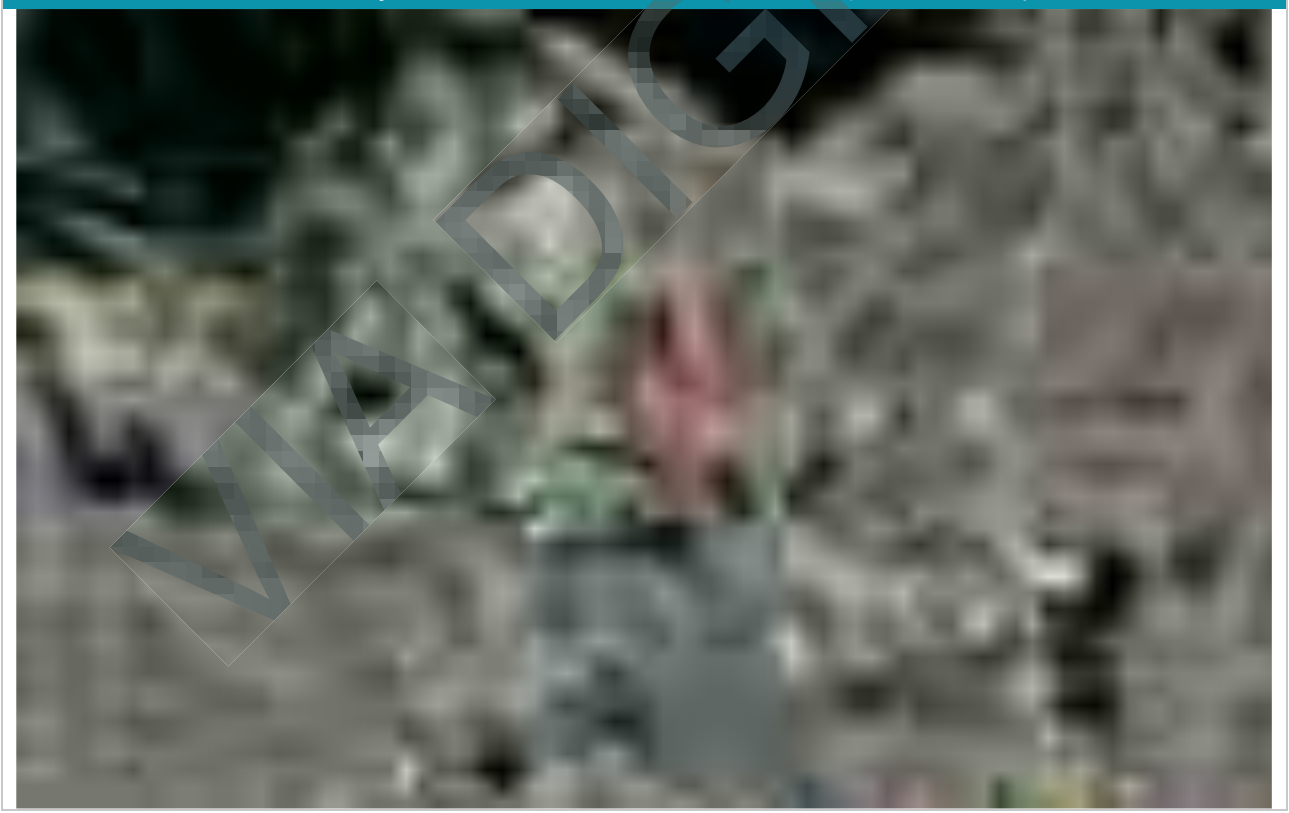
A propriedade em estudo denomina-se CD 01 e está situada na Via Anhanguera, km 17, Osasco - SP.

Industrial

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

- Em frente à Rodovia Anhanguera;
- 3 km da Rodovia dos Bandeirantes;
- 4 km da Rodovia Castello Branco;
- 5 km da Marginal Tietê;
- 15,5 Km do Centro de São Paulo; e
- 30 Km do Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU).

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), localizado na porção norte da cidade de Osasco. A localização do avaliando é limítrofe com o município de São Paulo.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População**: A população de Osasco de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 666.740 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 699.944 habitantes (IBGE);
- **Forças**: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. Osasco também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões.

Ocupação circunvizinha

Industrial com a presença de ocupação residencial em um raio de 1 km de distância do imóvel.

Acesso

Nível regional

O município de Osasco faz parte da região metropolitana de São Paulo, no Estado de SP. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias Anhanguera SP-330; Rodoanel Mario Covas SP-021; e Avenida Marginal Tietê.

Nível municipal

O bairro Industrial Anhanguera está localizado na porção norte do município. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia Anhanguera, as avenidas Doutor Alberto Jackson Byington, Estrada Ariam e Doutor Mauro Lindemberg Monteiro.

Nível local

A Rodovia Anhanguera é asfaltada e possui três faixas de rolamento em cada sentido de direção.

A Avenida Doutor Alberto Jackson Byington é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido de direção.

O estado de conservação de ambas as vias é bom.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado em frente do acesso da Avenida Doutor Alberto Jackson Byington.

Infraestrutura logística

O Aeroporto de Congonhas está aproximadamente à 19 km de distância do imóvel, e este, opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

A linha 8 Diamante da CPTM atende o município e a estação Osasco dista aproximadamente 12 km do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Conclusão

A região onde encontra-se o avaliando já é consolidada pelo mercado logístico e possui uma importante rodovia que atravessa Osasco e conecta São Paulo à Caieiras, Cajamar, Franco da Rocha e Jundiaí. Possui boa infraestrutura para veículos e pedestres, além de estar próximo de polos de negócios e comerciais. Desta forma, considera-se que em âmbito nacional, a localização do avaliando é valorizada, principalmente pela proximidade do grande polo consumidor da Região Metropolitana de São Paulo e da malha viária disponível para escoamento de mercadorias.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Análise Mercadológica

Cenário econômico

Diferente do primeiro trimestre de 2020 que sentiu os efeitos da crise sanitária causada pelo novo coronavirus apenas na última quinzena, o segundo trimestre enfrentou em todo o seu período a pior fase da pandemia. Diante deste cenário o Produto Interno Bruto reduziu 9,7% no segundo trimestre se comparado com o período anterior, por sua vez no primeiro semestre de 2020 foi registrado redução de 5,9% em relação a igual período de 2019.

Contudo apesar do cenário adverso nos dois primeiros trimestres, ao longo do terceiro trimestre a expectativa dos empresários e do consumidor indica uma recuperação de forma acelerada. O Índice de Confiança do Consumidor calculado pela FGV em setembro já havia recuperado 70% em relação a abril, mês em que foi registrado o pior nível da série. Não obstante o Índice de Confiança do Empresário Industrial e o Índice de Confiança do Comercio, apresentaram recuperação de 56% e 64% respectivamente no mesmo período.

O mercado acionário brasileiro, por sua vez apresentou entre janeiro e agosto uma captação de aproximadamente US$ 12 bilhões em 47 ofertas de novas ações, representando um crescimento de 33% no volume financeiro em relação ao ano de 2019 inteiro. Os investimentos imobiliários por sua vez, apesar de reduzirem os números de transações em 30% entre janeiro e setembro em relação ao mesmo período do ano anterior, apresentaram um aumento de 7,7% no volume financeiro, indicando o aumento de apetite do investidor por ativos mais premium e com riscos menores.



O Produto Interno Bruto que em 2019 já havia sido aquém do esperado pelo mercado, devido aos impactos causados pela instabilidade política brasileira e à guerra comercial entre os EUA e China que por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil. Foi projetado no início de 2020 um crescimento de 2,3%, contudo a crise sanitária causada pelo novo coronavirus fez com que fosse revisado para -4,8%. Assim como todos os outros indicadores macroeconômicos que também foram revisados negativamente.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E



A taxa de desemprego que ao final 2019 era de 11,87%, foi projetado negativamente para 13,80% em 2020, sendo a maior taxa da série histórica iniciada em 2012. Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou já em 2019 retração de -1,1%, deve sofrer outra forte retração de -5,93% em 2020.

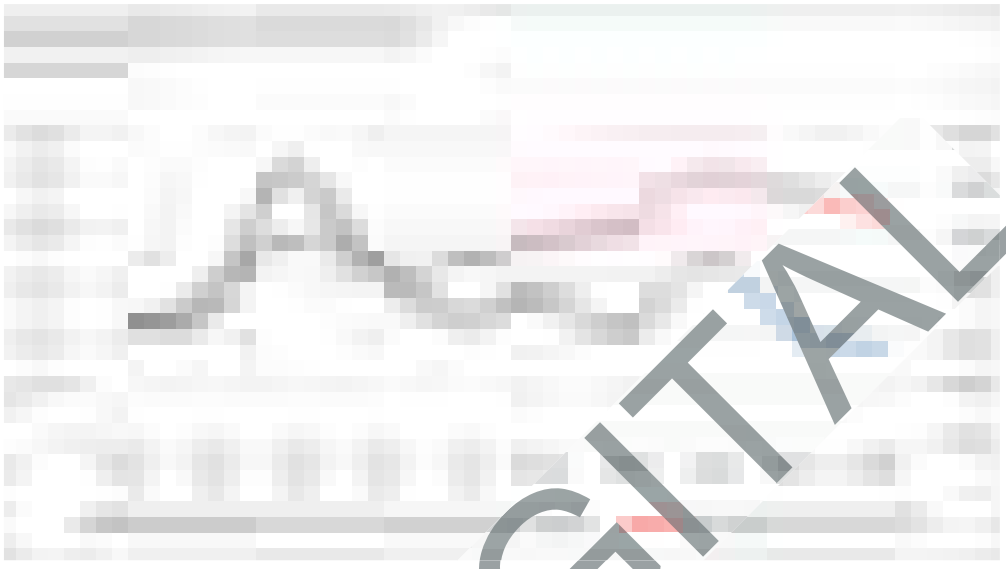


VIA DIGITAL

Diante deste cenário adverso, causado pela pandemia de COVID-19, o Banco Central reduziu a taxa Selic em 250 pontos base (p.b) dês do início do ano, atingindo o patamar de 2% ao ano. Em linha com outros países como os EUA e o Reino Unido, que também optaram por aumentar os estímulos monetários para minimizar os efeitos da crise sanitária. Contudo mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o consumo das famílias como porcentagem do PIB deve reduzir aproximadamente 6% em 2020, e consequentemente o IPCA,

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

projetado para 2020 é de 2,54%, abaixo da meta do Banco Central de 4%, com desvios de até 150 p.b. para cima ou para baixo.



VIA DIGITAL

Diante da forte deterioração econômica global, o Brasil vem registrando recorde na fuga de capital para economias mais sólidas, entre janeiro e agosto o Banco Central registou saída liquida de US$ 15,2 bilhões, nível recorde desde 1982. Como consequência desta busca por investimentos com menos risco, o real se desvalorizou frente ao dólar, as projeções para o final de 2020 são de uma cotação de R$ 5,20. Esta desvalorização vem acompanhada do aumento do risco-pais (EMBI+), que deve terminar o ano com 347 pontos, frente a 214 no final de 2019.

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	-4,82	3,20	3,08
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,5	12,73	12,26	11,87	13,80	14,46	12,76
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	0,06	3,06	2,82
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1	-1,1	-5,93	7,20	3,55
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	2,54	3,21	3,07
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	18,67	4,22	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	25,27	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	3,51	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	7,74	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7	6,5	4,5	2,00	2,50	4,25
R$/US$ (final de período)	3,9	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,80	4,40
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (08/10/2020)

Mercado de Barueri (do qual a região de Osasco faz parte)

Panorama geral

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e também a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

Estoque e vacância

A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.



No segundo trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 11.983.524 m² construídos de condomínios logísticos. Barueri possui o quinto maior estoque (1.334.069 m² - o que equivale a 11,1% do estado), perdendo apenas para Campinas, Jundiaí, Guarulhos e mais recentemente para Cajamar. É a região mais próxima da capital, com acesso às rodovias Castelo Branco, Raposo Tavares, Anhanguera, Rodoanel Mario Covas, Rodovia Bandeirantes, entre outras importantes vias. O crescimento de residências associado ao fato acima faz com que os terrenos sejam escassos e muito custosos, gerando um aumento no preço da locação. Atualmente a região conta com uma taxa de vacância de 20,9%, bem acima da média do mercado.

Análise do mercado logístico no estado

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E



VIA DIGITAL

O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observarmos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que já na metade desse ano foram entregues 85% do volume de área entregue no ano passado inteiro.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. Em 2019 os resultados continuaram seguindo esse curso, porém como em 2020 é esperado uma grande entrega de novo estoque, a absorção líquida pode voltar a ficar abaixo do novo estoque. Desse modo, a absorção líquida até o segundo trimestre de 2020 foi de 207 mil m², ao passo que ocorreu a entrega de 317 mil m².

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram entregues por inquilinos nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como “flight to quality”, ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizarem suas operações. Muitas delas possuem plataformas online de venda e necessitam de empreendimentos melhor estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada até o segundo trimestre de 2020 foi de 435 mil m², acima do novo estoque entregue até o período.

A partir de agora, o mercado logístico está ficando cada vez mais propenso a firmar seu ritmo de recuperação após a forte crise de 2016 e progredir em direção a sua expansão. São esperados níveis positivos de absorção e novas entregas para os próximos anos, decorrentes também de uma retomada da economia brasileira e da produção industrial.

Análise do mercado logístico na região

O mercado de Barueri é formado pelos municípios de Santana de Parnaíba, Osasco, Jandira, Araçariguama, Itapevi, Carapicuíba e pela própria cidade que a região leva o nome. Juntos, eles somam um total de 1.897.975 habitantes (4,2% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geográfica e Estatísticas (IBGE) para 2019.



A região de Barueri recebeu um volume grande de novo estoque em 2016. Durante esses anos, observando os dados no gráfico, nota-se um forte movimento de “flight-to-quality” na região. Esse volume robusto de absorção bruta e novo estoque explicam esse movimento, no qual empresas buscam espaços melhores e mais novos, aproveitando os preços mais baixos após a crise. Em 2019 a região sofreu com fortes saídas de inquilinos, apontando uma absorção líquida de aproximadamente 1 mil m², e recebeu 48 mil m² de novos empreendimentos, o que fez com que a vacância atingisse a casa dos 23%. Já em 2020, o mercado da região demonstrou uma melhora com uma absorção líquida de 33 mil m², fazendo com que a taxa de vacância decaísse novamente e atingisse os 21%, mesmo patamar registrado em 2018.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Preços praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 2° trimestre de 2020, 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 do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. Barueri apresenta uma das maiores amplitudes nos preços praticados, com uma mediana de R$ 22/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R$ 18,78/m².

Conclusão

Como os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo estão próximos aos principais centros de consumo do país a região é a pioneira no ritmo de recuperação que vem sendo traçado pelo mercado logístico do Brasil. A tendência daqui em diante é que o mercado volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019. Sendo assim, as absorções e as novas entregas registradas até agora no ano comprovam a retomada do mercado logístico de São Paulo.

A região de Barueri apresentou uma estagnação do forte movimento de “flight-to-quality” com entregas de novos empreendimentos. Diferente de 2017 e 2018, anos com entregas nulas ou pouco expressivas, em 2019 foi registrado a entrega de 48,3 mil m² de novo estoque. Essas áreas estão sendo absorvidas agora em 2020. Sendo assim, até o segundo trimestre do ano a região registrou uma absorção líquida mais robusta, a qual pode inclusive alcançar até o final de 2020 os patamares vistos em 2018.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

O mercado no entorno do imóvel

O imóvel avaliando está localizado em Osasco. Seu perfil ocupacional é composto por galpões logísticos e industriais, residências e pequenos pontos comerciais. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e alguns terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação, com predomínio de empreendimentos voltados à logística/indústria.

Oferta e demanda

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos e razoável demanda para locação de galpões. Os galpões em geral são alugados após um período de 12 meses de exposição ao mercado.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 800,00 até R$ 1.761,39 /m², com áreas variando entre 11.547,00 m² e 100.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 17,00/m² até R$ 32,00/m² com áreas variando entre 890,00 m² e 7.111,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

Trata-se de um complexo logístico, de grande área construída, em um terreno acidentado. Situa-se na Região Metropolitana de São Paulo e a cidade possui um dos maiores PIB de tal grupo. Encontram-se muitas ofertas variadas na região, tanto de terreno quanto de galpões, pois está em uma região privilegiada, vizinha do maior centro de consumo do Estado. Desta forma, está em uma localização estratégica, do ponto de vista do mercado logístico.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

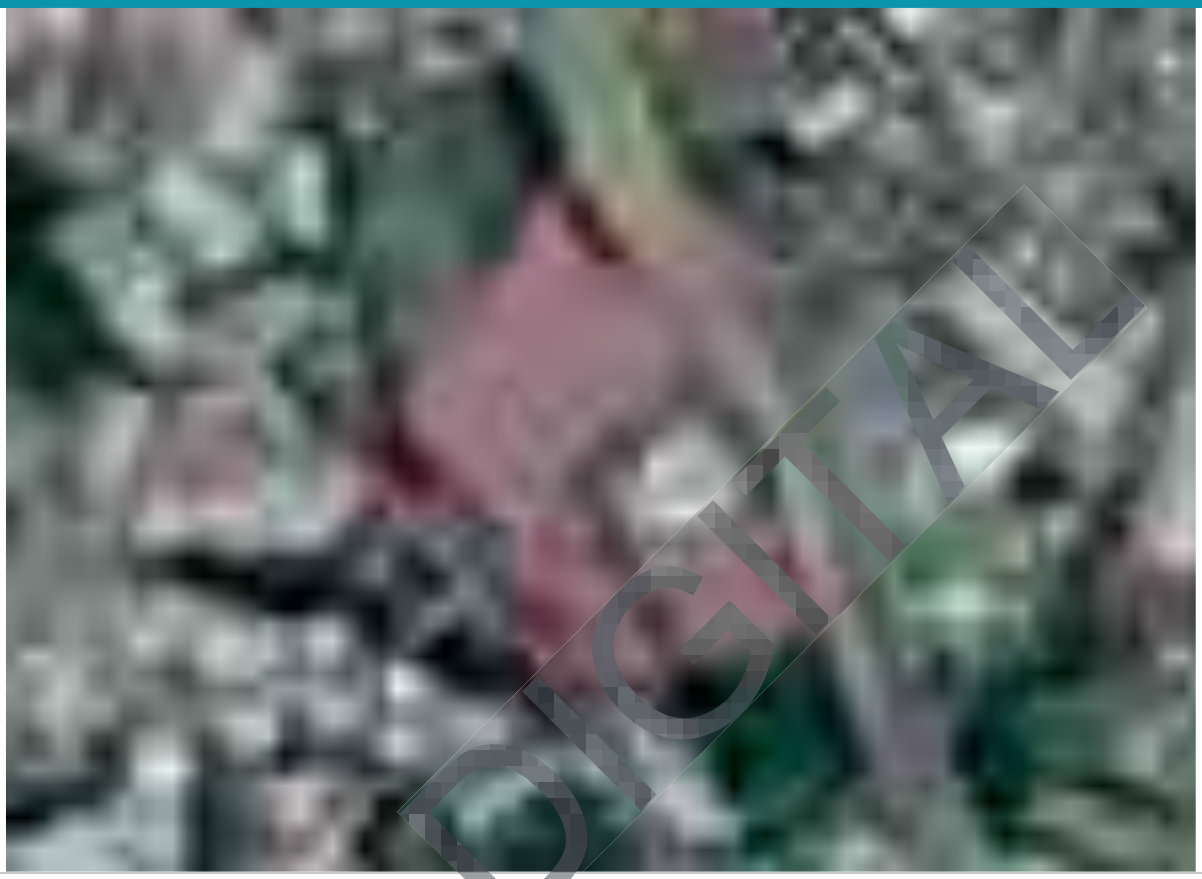
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 187.974,20 m²;
- Acesso: O acesso é feito através tanto pela Rod. Anhanguera, quanto pela Avenida Dr. Alberto Jackson Byington..
  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 ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é boa - aclive até 10%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- 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
- Benfeitorias do imóvel: Pavimentações;
- 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

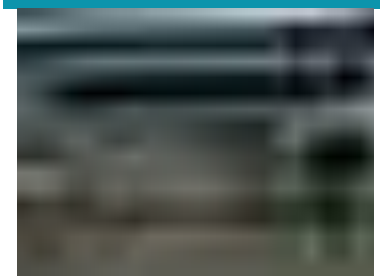
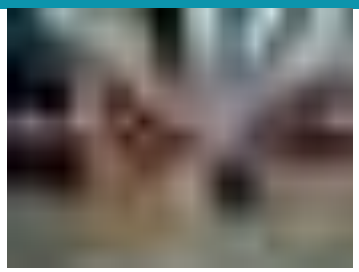
OBS.: A área do terreno foi obtida através da Matrícula, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Descrição das construções e benfeitorias

GPA – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

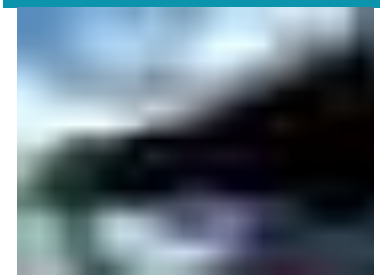
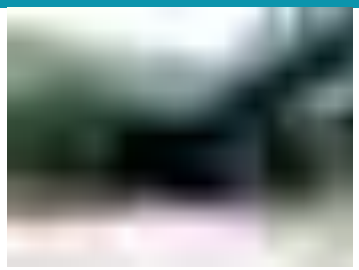




Itens	Características	
Composição	Subsolo	Mercearia líquida
	Térreo	Mercearia seca, almoxarifado, ambulatório, manutenção, log reversa
	Mezanino	Administração, escritórios
	Pavimentos superiores	Refeitórios
Estrutura	Pilares de concreto e vigas metálicas	
Fachada	Placa metálica	
Esquadrias	Metálica	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Telha industrial	
Circulação Vertical	Escadas e rampas	
Ar condicionado	Split	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Hidrantes e extintores	
Segurança Patrimonial	Segurança privada e câmeras	
Capacidade do piso (T/m²)	6	
Pé direito (m)	De 8,00 a 12,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Paviflex e concreto usinado	
Paredes	Bloco aparente com pintura látex	
Forros	Placas de isopor	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Coberturas – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES


Itens	Características	
Composição	Subsolo	Portarias, Cobertura de carros
Estrutura	Metálica	
Fachada	Metálica	
Cobertura	Metálica	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores	
Pé direito (m)	4,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	187.974,20	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Bloco A - Sub-Solo	33.297,00	Planta e estimativa feita pelo Google Earth Pro
Bloco A - Térreo	57.165,47	
Bloco A - Mezanino (térreo)	1.802,53	
Bloco A - Apoio (Coberturas Externas)	103,13	
Bloco B - Térreo	10.687,39	
Bloco B - Mezanino	13.196,52	
Bloco B - Apoio (Coberturas Externas)	76,86	
Bloco C - Térreo	9.678,60	
Bloco C - Mezanino	1.371,00	
Bloco C - Apoio (Coberturas Externas)	57,20	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**127.435,70**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Área Equivalente de Terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de **Área Equivalente**. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, como não apresenta áreas com restrição de uso, sua área total será igual a sua área equivalente.

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Município de Osasco são determinadas pela Lei Nº1485 de 12 de Outubro de 1978.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZI-15 (Zona de Uso Exclusivamente Industrial)**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



VIA DIGITAL

Fonte: Prefeitura de Osasco

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São 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;

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

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 ZI-15

Usos:

Zona de uso exclusivamente industrial.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,70; e
- Coeficiente de Aproveitamento: Máximo de 1,00, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 1,00 vez a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura de Osasco.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

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 A.B.N.T. - 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 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)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

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”:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

- 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 as seguintes metodologias: **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado** para determinação do **Valor de Mercado para Venda**. Para aferição do valor optamos pelo **Método Evolutivo**. Para ambas as metodologias foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Método comparativo direto de dados de mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, 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.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou 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 à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (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, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

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 (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando}\right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou $^1/_4$); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou $^1/_8$).

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir:

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

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.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

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 percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	GPA
Valor Unitário (R$/m²)	23,71
Área CONSTRUÍDA	122.183,00
Valor de Mercado para Locação (R$)	**2.896.958,93**

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E



Amostra Nº 1

A propriedade denominada GR Rodoanel localiza-se na Rua dos Tucanos, 630 - Carapicuíba/SP, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 2.369,34 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 17,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 19,16/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Melhor



Amostra Nº 2

A propriedade denominada Galpão - Av. Dr. Alberto Jackson Byington localiza-se na Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, 1972 - Osasco/SP, distante aproximadamente 0,1 km do avaliando, possui 4.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 20,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 25,08/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E



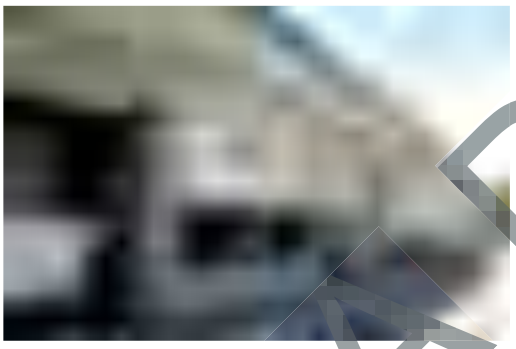
Amostra Nº 3

A propriedade denominada Giganto Centro Logístico localiza-se na Avenida Dr. Mauro Lindemberg Monteiro, 628 - Osasco/SP, distante aproximadamente 0,3 km do avaliando, possui 790,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 32,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 28,69/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8,5 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade denominada Osasco Business Park localiza-se na Avenida dos Automotistas, 4900 - Osasco/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 7.111,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 22,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 25,13/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6,5 a 10 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E



Amostra Nº 5

A propriedade denominada WT Technology Park localiza-se na Avenida Ceci, 1490 - Barueri/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 1.872,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 26,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 22,27/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 6

A propriedade denominada Technology Park II localiza-se na Avenida Ceci, 1649 - Barueri/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 6.417,84 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 26,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 21,90/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO										
	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP	187.974,20	127.435,70	-	-	jan-20	-	-	-
COMPARATIVOS									
1	GR Rodoanel Rua dos Tucanos, 630 - Carapicuiba/SP	52.804,84	2.369,34	40.278,78	17,00	19-dez	GR Porperties	Guilherme Rossi	(11) 3709-2661
2	Galpão - Av. Dr. Alberto Jackson Byington Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, 1972 - Osasco/SP	10.000,00	4.000,00	80.000,00	20,00	19-dez	Incomag	Renata Goes	(11) 3032-1304
3	Giganto Centro Logístico Avenida Dr. Mauro Lindemberg Monteiro, 628 - Osasco/SP	65.800,00	890,00	28.480,00	32,00	19-dez	Cushman & Wakefield	Cleber Silva	(11) 97432-9432
4	Osasco Business Park Avenida dos Automotistas, 4900 - Osasco/SP	155.186,80	7.111,00	156.442,00	22,00	19-dez	Galicia Desenvolvimento Imobiliário	André Dantas	(11) 4625-0901
5	WT Technology Park Avenida Ceci, 1490 - Barueri/SP	145.000,00	1.872,00	48.672,00	26,00	19-dez	Innova Gerenciamento de Propriedades	Michele Carrara	(11) 97226-7229
6	Technology Park II Avenida Ceci, 1649 - Barueri/SP	46.209,75	6.417,84	166.863,84	26,00	19-dez	Innova Gerenciamento de Propriedades	Michele Carrara	(11) 3755-3030

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO								
	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,90	1,06 Pior	0,86 Melhor	1,50 Pior	0,82 Melhor	19,16	19,16	1,25
2	0,90	1,06 Pior	1,09 Pior	1,03 Pior	1,22 Pior	25,08	25,08	1,39
3	0,90	1,06 Pior	0,93 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	28,69	28,69	1,00
4	0,85	1,06 Pior	0,90 Melhor	1,38 Pior	1,00 Similar	25,13	25,13	1,34
5	0,80	1,06 Pior	0,95 Melhor	1,06 Pior	1,00 Similar	22,27	22,27	1,07
6	0,85	1,06 Pior	0,87 Melhor	1,06 Pior	1,00 Similar	21,90	21,90	0,99
					Média	**23,71**	**23,71**	

VIA DIGITAL

633

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

TRATAMENTO DE AMOSTRA - GPA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 23,83			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	30,82	Limite Superior	25,70
Limite Inferior (-30%)	16,59	Limite Inferior	21,71
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	17%
		Desvio Padrão	3,31
		Distri. "t" Student	1,48
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**23,71**	Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,14
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**23,71**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Método evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do valor de terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R$/ m²)	857,00
Área Total(m²)	187.974,20
Valor de Mercado para Venda (R$)	**161.093.447,00**

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Pierre Renoir, Jardim Santa Fé, Cajamar/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 100.000,00 m² de área total e APP de 20.000,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.000,00/m². O preço ajustado é R$ 995,45/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Kennedy, Remédios, São Paulo/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 21.337,00 m² de área total. A área construída é de 11.782,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-12 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.968,41/m². O preço ajustado é R$ 561,12/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Robert Bosch, Jaguaré, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 13.000,00 m² de área total. A área construída é de 4.350,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de CA Não Encontrado.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.538,46/m². O preço ajustado é R$ 641,19/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Constante Piovan, Industrial Anhanguera, Osasco/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 50.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de CA Não Encontrado.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 800,00/m². O preço ajustado é R$ 893,45/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E



Amostra Nº 5

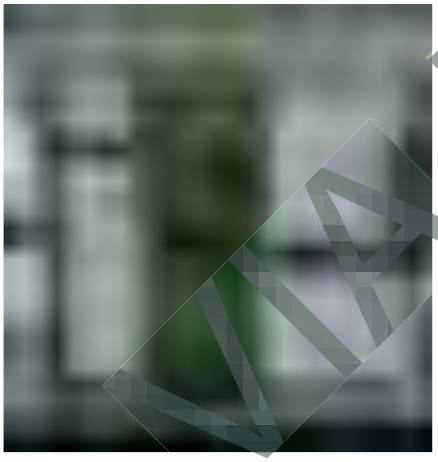
A propriedade localiza-se na Rua Andries Both, Jardim Universidade Pinheiros, São Paulo/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 17.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de CA Não Encontrado.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.176,47/m². O preço ajustado é R$ 640,53/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra / Avenida Pirambóia, Barueri/SP, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 41.140,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.701,51/m². O preço ajustado é R$ 1.015,95/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Melhor

MA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E



Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Rua Serra das Antas, Santa Fé, Osasco/SP, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 11.547,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZAV2-03 - Zonas de Áreas Verdes e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 0,10.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 995,93/m². O preço ajustado é R$ 943,80/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 8

A propriedade localiza-se na Rua Armino Hane, Presidente Altino, Osasco/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 14.000,00 m² de área. A área construída é de 1.400,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-12 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.892,86/m². O preço ajustado é R$ 868,61/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Melhor

MM DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO														
	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP	187.974,20	0,00	187.974,20	127.435,70	ZI-15	-		-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS														
1	Avenida Pierre Renoir, Cajamar/SP	100.000,00	20.000,00	82.000,00	0,00	ZPI-2	100.000.000,00	0,00	1.000,00	1.219,51	17-dez	Riccoval imóveis	Karina	(11) 4861-0714
2	Avenida Presidente Kennedy, São Paulo/SP Remédios	21.337,00	0,00	21.337,00	11.782,00	ZI-12	42.000.000,00	18.642.623,03	1.094,69	1.094,69	17-dez	Bamberg BrasilBrokers	Carolina	(11)5522-8000
3	Rua Robert Bosch, São Paulo/SP Jaguaré	13.000,00	0,00	13.000,00	4.350,00	ZPI-I	20.000.000,00	5.330.518,94	1.128,42	1.128,42	17-dez	Pablo Galpões	Pablo	(11) 94012-4896 / (11) 98170-8000
4	Rua Constante Piovan, Osasco/SP Industrial Anhanguera	50.000,00	0,00	50.000,00	0,00	ZPI-I	40.000.000,00	0,00	800,00	800,00	17-dez	Imobiliária Sol	Massao	(11) 3474-4850 (11) 96495-7750
5	Rua Andries Both - Jardim Universidade Pinheiros, São Paulo/SP	17.000,00	0,00	17.000,00	0,00	ZPI-I	20.000.000,00	0,00	1.176,47	1.176,47	17-dez	CG7 Imóveis	Claudio	(11) 98796-6977
6	Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra/ avenida Pirambóia, Barueri/SP	41.140,00	30,00	41.113,00	0,00	ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05)	70.000.000,00	0,00	1.701,51	1.702,62	17-dez	JHI Consultoria Imobiliária	Ricardo	(11) 3256-9311
7	Rua Serra das Antas - Santa Fé, Osasco/SP	11.547,00	0,00	11.547,00	0,00	ZAV2-03 - Zonas de Áreas Verdes	11.500.000,00	0,00	995,93	995,93	17-dez	Fábio	Village Imóveis	(11) 3832-1990 (11) 00000-9999
8	Rua Armino Hane - Presidente Altino , Osasco/SP	14.000,00	0,00	14.000,00	1.400,00	ZI-12	26.500.000,00	1.840.495,20	1.761,39	1.761,39	17-dez	Corretora	Antuzia	(11) 99585-5326 (11) 94913-5390

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,85	1,00 Similar	0,90 Menor	1,06 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	995,45	995,45	0,96
2	0,85	1,00 Similar	0,76 Menor	0,90 Melhor	1,00 Similar	0,94 Melhor	561,12		0,60
3	0,85	1,00 Similar	0,72 Menor	1,00 Similar	0,95 Melhor	1,00 Similar	641,19	641,19	0,67
4	0,85	1,12 Pior	0,85 Menor	1,29 Pior	1,06 Pior	1,00 Similar	893,45	893,45	1,31
5	0,85	1,00 Similar	0,74 Menor	0,90 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	640,53	640,53	0,64
6	0,85	1,06 Pior	0,83 Menor	1,06 Pior	0,95 Melhor	0,80 Melhor	1.015,95	1.015,95	0,70
7	0,85	1,12 Pior	0,71 Menor	1,29 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	943,80	943,80	1,11
8	0,85	1,06 Pior	0,72 Menor	0,90 Melhor	0,95 Melhor	0,94 Melhor	868,61	868,61	0,58
						Média	**820,01**	**857,00**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 1.207,30			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	1.066,02	Limite Superior	942,14
Limite Inferior (-30%)	574,01	Limite Inferior	771,86
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	8	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
		Desvio Padrão	156,45
		Distri. "t" Student	1,44
		Número de Elementos Após Saneamento	7
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,18
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**820,01**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**857,00**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**161.093.447,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Determinação do valor de construção

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal, conforme detalhado anteriormente.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,85 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução com um desconto de 15% (quinze por cento), tendo sua topografia, formato do terreno, conservação das construções e as condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

644

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

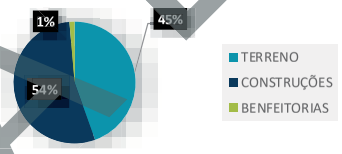
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP	187.974,20	857,00	161.093.447,00

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ DEZEMBRO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Bloco A - Sub-Solo	33.297,00	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.538,49	2.104,65	25,00	d	80,00	1,00	0,78	70.078.674,89	54.976.030,62
Bloco A - Térreo	57.165,47	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.538,49	2.104,65	25,00	d	80,00	1,00	0,78	120.313.553,39	94.384.798,30
Bloco A - Mezanino (térreo)	1.802,53	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.538,49	2.104,65	25,00	d	80,00	1,00	0,78	3.793.702,55	2.976.122,31
Bloco A - Apoio (Coberturas Externas)	103,13	3.1.3 Cobertura SuperiorL.SUP.	0,64	1.538,49	983,10	9,00	d	30,00	1,00	0,77	101.386,60	77.650,77
Bloco B - Térreo	10.687,39	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.538,49	2.104,65	25,00	d	80,00	1,00	0,78	22.493.261,53	17.645.742,25
Bloco B - Mezanino	13.196,52	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.538,49	2.104,65	25,00	d	80,00	1,00	0,78	27.774.112,83	21.788.518,11
Bloco B - Apoio (Coberturas Externas)	76,86	3.1.3 Cobertura SuperiorL.SUP.	0,64	1.538,49	983,10	9,00	d	30,00	1,00	0,77	75.560,69	57.871,02
Bloco C - Térreo	9.678,60	3.1.3 Cobertura SuperiorL.INF.	0,33	1.538,49	512,32	25,00	d	30,00	1,00	0,30	4.958.512,96	1.464.292,26
Bloco C - Mezanino	1.371,00	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.538,49	2.104,65	25,00	d	80,00	1,00	0,78	2.885.481,07	2.263.631,50
Bloco C - Apoio (Coberturas Externas)	57,20	3.1.3 Cobertura SuperiorL.SUP.	0,64	1.538,49	983,10	9,00	d	30,00	1,00	0,77	56.233,04	43.068,21
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	127.435,70										252.530.479,56	195.677.700,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Pavimentação asfáltica	m²	36.000,00	72,03	20,00	c	50,00	1,00	0,70	2.593.105,20	1.819.986,44
Pavimentação de concreto	m²	29.000,00	211,74	20,00	c	30,00	1,00	0,43	6.140.460,00	2.660.320,18
Reservatório de água	unid.	1,00	584.493,37	20,00	c	50,00	1,00	0,70	584.493,37	410.230,18
VALOR DAS BENFEITORIAS									9.318.058,57	4.890.536,81



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	361.661.683,80
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	**0,85**
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	307.412.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	**2.412,00**
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	**1.635,00**

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R$ 307.412.000,00** (Trezentos e Sete Milhões, Quatrocentos e Doze Mil Reais).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - 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 para o período de projeção de 11 anos.

Galpão GPA

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 11 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em janeiro de 2021 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Osasco e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país permanecerá instável nos próximos dois anos e, por isso, consideramos crescimento real nulo nos dois primeiros anos de análise ;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme descrito anteriormente;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- A administração do empreendimento (condomínio logístico) será feita por administradores que gerenciarão profissionalmente, aproveitando todo o potencial de locação do condomínio, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 30 de novembro de 2020 uma taxa de CAPM Real de 8,01% a.a..

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
6,81%	8,01%	9,21%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 11 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto real de 8,25% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,75% a.a. 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.

Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno real.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (reembolsável);
- FRA – fundo de reposição de ativos;
- Condomínio (reembolsável);
- CAPEX – Sistema de Incêndio; e
- Comissão de locação.

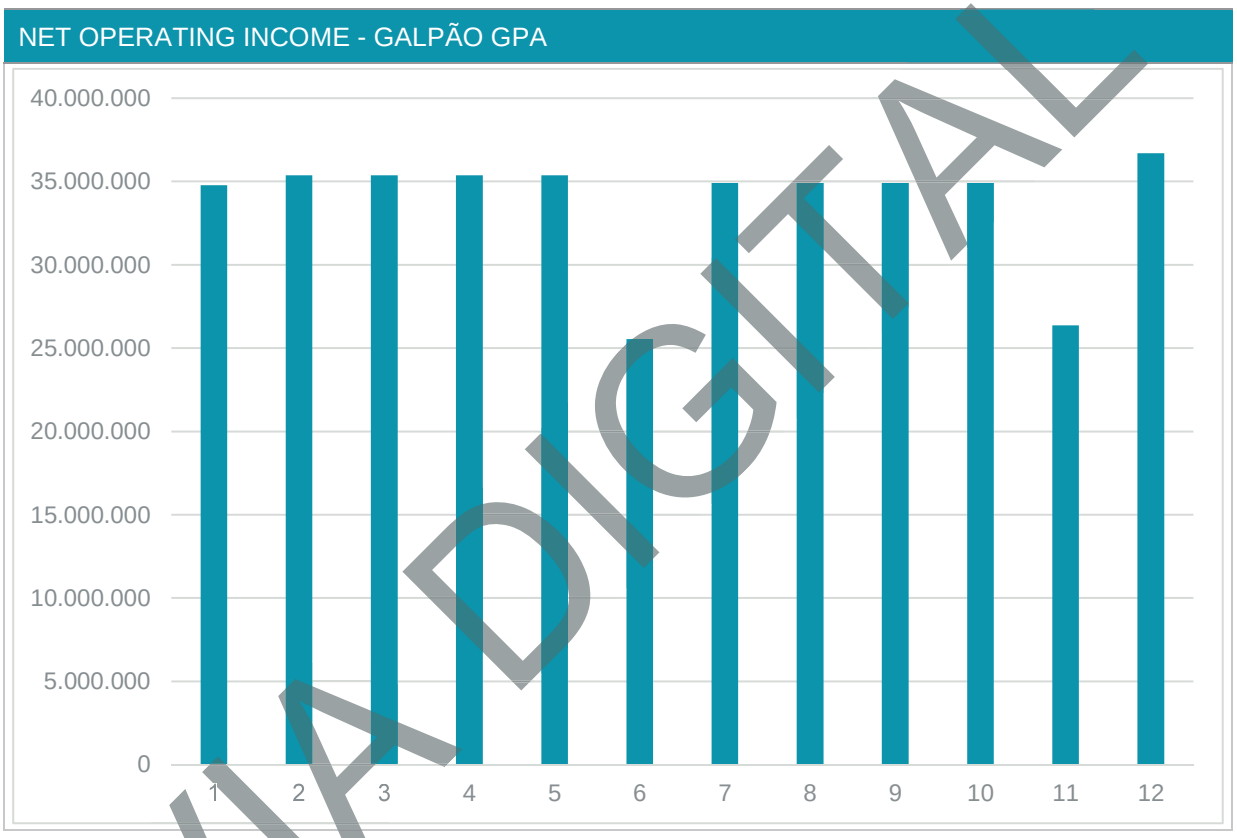
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão GPA é de R$ 34.777.161 e de R$ 36.702.799 para o 12º ano. Os resultados dos anos 6 e 11 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 85% de chance de renovação dos contratos.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E



Cash Flow Report

CD Anhanguera (Amounts in BRL)
jan, 2021 through dez, 2032
27/01/2021 16:24:39

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 dez-2021	Year 2 dez-2022	Year 3 dez-2023	Year 4 dez-2024	Year 5 dez-2025	Year 6 dez-2026	Year 7 dez-2027	Year 8 dez-2028	Year 9 dez-2029	Year 10 dez-2030	Year 11 dez-2031	Year 12 dez-2032	Total
Rental Revenue													
Potential Base Rent	35.668.883	36.279.994	36.279.994	36.279.994	36.279.994	35.855.469	35.816.876	35.816.876	35.816.876	35.816.876	37.187.142	37.643.897	434.742.874
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	-5.969.479	0	0	0	0	-6.273.983	0	-12.243.462
Free Rent	0	0	0	0	0	-2.686.266	0	0	0	0	-2.823.292	0	-5.509.558
Scheduled Base Rent	35.668.883	36.279.994	36.279.994	36.279.994	36.279.994	27.199.724	35.816.876	35.816.876	35.816.876	35.816.876	28.089.867	37.643.897	416.989.854
Total Rental Revenue	35.668.883	36.279.994	36.279.994	36.279.994	36.279.994	27.199.724	35.816.876	35.816.876	35.816.876	35.816.876	28.089.867	37.643.897	416.989.854
Other Tenant Revenue													
Total Expense Recoveries	4.398.588	4.398.588	4.398.588	4.442.574	4.487.000	3.776.558	4.577.188	4.622.960	4.669.190	4.715.882	3.969.200	4.810.671	53.266.987
Total Other Tenant Revenue	4.398.588	4.398.588	4.398.588	4.442.574	4.487.000	3.776.558	4.577.188	4.622.960	4.669.190	4.715.882	3.969.200	4.810.671	53.266.987
Total Tenant Revenue	40.067.471	40.678.582	40.678.582	40.722.568	40.766.994	30.976.282	40.394.065	40.439.836	40.486.066	40.532.758	32.059.067	42.454.568	470.256.840
Potential Gross Revenue	40.067.471	40.678.582	40.678.582	40.722.568	40.766.994	30.976.282	40.394.065	40.439.836	40.486.066	40.532.758	32.059.067	42.454.568	470.256.840
Effective Gross Revenue	40.067.471	40.678.582	40.678.582	40.722.568	40.766.994	30.976.282	40.394.065	40.439.836	40.486.066	40.532.758	32.059.067	42.454.568	470.256.840
Operating Expenses													
IPTU	1.466.196	1.466.196	1.466.196	1.480.858	1.495.667	1.510.623	1.525.729	1.540.987	1.556.397	1.571.961	1.587.680	1.603.557	18.272.046
FRA	891.722	907.000	907.000	907.000	907.000	896.387	895.422	895.422	895.422	895.422	929.679	941.097	10.868.572
Condomínio	2.932.392	2.932.392	2.932.392	2.961.716	2.991.333	3.021.246	3.051.459	3.081.973	3.112.793	3.143.921	3.175.360	3.207.114	36.544.092
Total Operating Expenses	5.290.310	5.305.588	5.305.588	5.349.574	5.393.999	5.428.256	5.472.610	5.518.382	5.564.612	5.611.304	5.692.719	5.751.768	65.684.710
Net Operating Income	34.777.161	35.372.995	35.372.995	35.372.995	35.372.995	25.548.026	34.921.454	34.921.454	34.921.454	34.921.454	26.366.348	36.702.799	404.572.130
Leasing Costs													
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	2.984.740	0	0	0	0	3.136.991	0	6.121.731
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	2.984.740	0	0	0	0	3.136.991	0	6.121.731
Capital Expenditures													
Capex Sistema de Incêndio	22.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22.000.000
Total Capital Expenditures	22.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22.000.000
Total Leasing & Capital Costs	22.000.000	0	0	0	0	2.984.740	0	0	0	0	3.136.991	0	28.121.731
Cash Flow Before Debt Service	12.777.161	35.372.995	35.372.995	35.372.995	35.372.995	22.563.286	34.921.454	34.921.454	34.921.454	34.921.454	23.229.357	36.702.799	376.450.399
Cash Flow Available for Distribution	12.777.161	35.372.995	35.372.995	35.372.995	35.372.995	22.563.286	34.921.454	34.921.454	34.921.454	34.921.454	23.229.357	36.702.799	376.450.399

649

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo:	jan-21	
Data Final do Fluxo:	jan-31	
Período do Fluxo:	11	anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	0% em 2020, 2021, 2022 e 2023; 1% nos demais anos	
PREMISSAS DE CONTRATO		
Contrato:	GPA	
Tipo do contrato:	8 anos, sendo que os primeiros 36 meses de contrato serão "Atípicos"	
Área Locada Total (m²):	122.183,00	m²
Valor de Locação (inicio em 21/12/2021):	R$ 2.412.221,76	R$/mês
Valor de Locação:	R$ 19,74	R$/m²
Acréscimo de Aluguel:	R$ 611.111,11	R$/ - a partir de fev/21
Área Locável Total (m²):	122.183,00	m²
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO		
Premissas de Mercado		
Probabilidade de Renovação:	85,00%	
Aluguel de Mercado:	R$ 23,71	/m² privativo
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	12	meses
Carência (novas locações):	6	meses
Comissão de Locação (novas locações e renovação da locação):	1	mês de locação
DESPESAS		
IPTU:	R$ 1,00	/m²/mês
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	2,50%	% Receita Base de Locação Potencial
Condomínio	R$ 2,00	/m²/mês
CAPEX - Sistema de Incêndio:	R$ 22.000.000,00	em 10 parcelas iguais a partir de fev/21
PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto:	8,25%	ao ano
Taxa de Capitalização:	7,75%	ao ano
Ano de Capitalização	2032	
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	
RESULTADOS		
VPL - Valor Presente Líquido:	415.470.533	R$
VPL/ÁREA:	3.400	VPL/ Área locável

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN).”

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE

TAXA DE DESCONTO (%)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
	6,75%	**7,25%**	**7,75%**	**8,25%**	**8,75%**
7,25%	R$478.538.004,99	R$461.607.818,98	R$446.862.173,37	R$433.903.879,08	R$422.426.532,27
7,75%	R$460.877.688,88	R$444.791.914,54	R$430.781.724,24	R$418.469.739,15	R$407.564.837,65
8,25%	R$444.072.202,20	R$428.785.103,00	**R$415.470.532,98**	R$403.769.850,53	R$393.406.388,54
8,75%	R$428.074.423,76	R$413.542.934,77	R$400.886.476,85	R$389.764.135,33	R$379.912.918,18
9,25%	R$412.840.081,49	R$399.023.642,07	R$386.989.969,25	R$376.414.923,72	R$367.048.454,46

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 367.048.000,00 e R$ 478.538.000,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R$ 415.471.000,00** (Cenário Neutro).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", tendo em visto que se trata de um imóvel gerador de renda.

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Método Evolutivo	2.383,93	303.798.000,00
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado	**3.400,40**	**415.470.533,00**
Valor de Mercado para Venda	**3.400,40**	**415.471.000,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do 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 31 de dezembro de 2020:

CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 415.471.000,00 (Quatrocentos e Quinze Milhões, Quatrocentos e Setenta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 3.400,40

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. 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”.

Para o presente trabalho teremos 05 (cinco) classificações:

- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Venda de terreno, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Locação de galpões, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do custo de construção pelo **Método da Quantificação de Custo**;
- 01 (uma) para o para o cálculo do Valor de Mercado para Venda do ativo pelo **Método Evolutivo**; e
- 01 (uma) para o **Método da Capitalização da Renda** através do Fluxo de Caixa Descontado.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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 aos fatores utilizados no tratamento	2
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			**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 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%
Amplitude do intervalo de confiança		19,87%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Comparativo de Locação de Galpão

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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 aos fatores utilizados no tratamento	2
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 analisados	2
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%
Amplitude do intervalo de confiança		16,82%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Método da Quantificação de Custo

Para o “Método da Quantificação de Custo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação para identificação do valor. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



VIA DIGITAL

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU II

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

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.

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

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

- 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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

- 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; e
- 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

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;
- 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.

VIA DIGITAL

Diego Melo
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Coordenadora – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

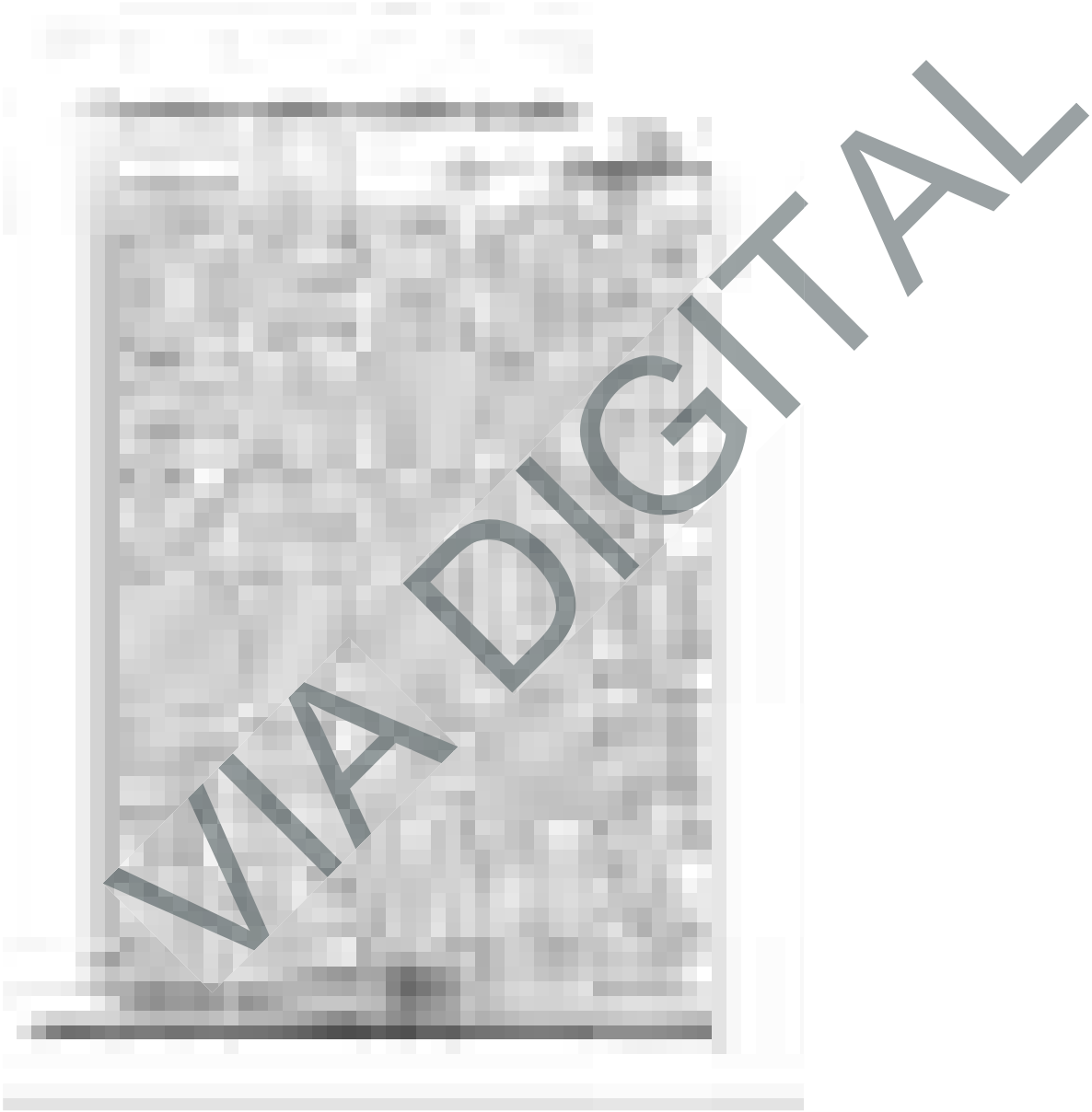
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Anexo A: Documentação recebida

Devido a quantidade e extensão das Matrículas adicionaremos apenas as primeiras páginas para não alongar demasiadamente o laudo.

MATRÍCULA – 11.200



DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

MATRÍCULA – 11.201



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

MATRÍCULA – 24.907



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

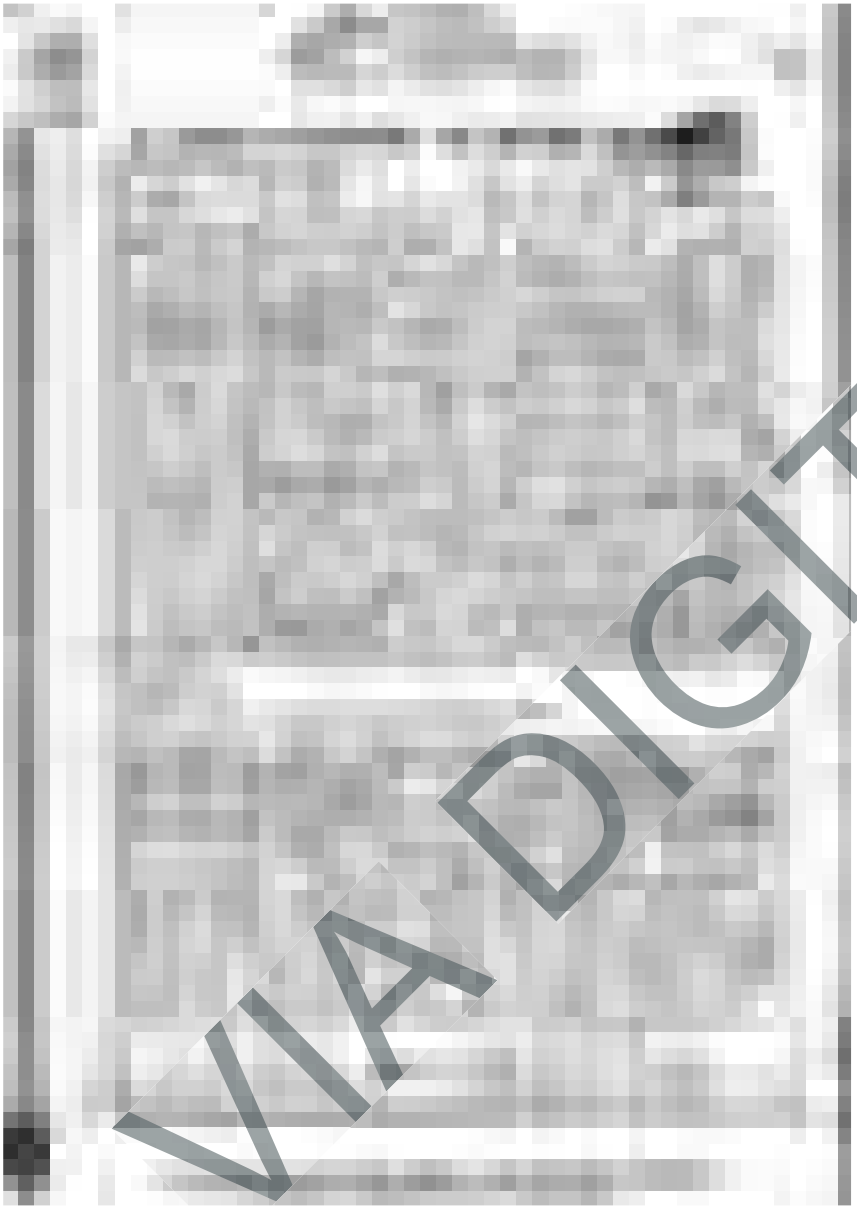
MATRÍCULA – 27.087



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

MATRÍCULA – 27.088



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

IPTU 2020



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

PLANTA BAIXA



VIA DIGITAL

QUADRO DE ÁREAS



DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

RENT ROLL

# Conjuntos	Área (Privativa)	Área(BOMA)
A	58.051,32	0,00
B	32.400,04	0,00
C	29.469,15	0,00
D	694,53	0,00
E	1.567,95	0,00

# Contrato	Locatário	Conjunto	Share	Início	Última Revisional	Término	Mês Reajuste	Área (Privativa)	Área (BOMA)	Preço Atual (R$/sqm)	Aluguel (Nominal)	Índice de Reajuste
1	Pão de Açucar	A	100%	dez-18	dez-18	dez-23	dez	58.051,32	0,00	19,00	1.102.875,09	IPCA
1	Pão de Açucar	B	100%	dez-18	dez-18	dez-23	dez	32.400,04	0,00	19,00	615.544,92	IPCA
1	Pão de Açucar	C	100%	dez-18	dez-18	dez-23	dez	29.469,15	0,00	19,00	559.863,15	IPCA
1	Pão de Açucar	D	100%	dez-18	dez-18	dez-23	dez	694,53	0,00	19,00	13.194,96	IPCA
1	Pão de Açucar	E	100%	dez-18	dez-18	dez-23	dez	1.567,95	0,00	19,00	29.788,29	IPCA

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

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).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 75E7248D-7C8B-4A1F-AF8E-D1F6BBB4111E

Anexo C: Relatório de alterações

VERSÃO	ALTERAÇÃO
VIA DIGITAL_AP-20-66032-900564a_Barzel_CD01 Anhanguera	Primeira versão
VIA DIGITAL_AP-20-66032-900564a_Barzel_CD01 Anhanguera _Rev01	Complemento de informações contratuais

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: LAMORAK – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FINALIDADE: Atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento a Instrução nº 516

PROPRIEDADE: Bonsucesso Logistics Park/ Localizado na Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Presidente Dutra, km 208, Guarulhos/SP

DATA: 31 de dezembro de 2020

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



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

São Paulo, 31 de dezembro de 2020.

Lamorak - Fundo de Investimento Imobiliário
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.128 - 4º andar - Cj. 403-404
01451-903 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Bonsucesso Logistics Park, condomínio logístico situado na Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Presidente Dutra, km 208, Guarulhos - SP.

Prezado(a),

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.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de 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 69 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. 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.

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 31 de dezembro de 2020:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

LAMORAK – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.128 - 4º andar - Conj. 403/404.
São Paulo/SP

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

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 285.255.000,00 (Duzentos e Oitenta e Cinco Milhões, Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais)	R$/m² 2.991,71

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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,

p/

Eduardo Takaesu
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Coordenadora – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS, RICS
Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóveis urbanos, logísticos, galpões, multiusuário
Endereço:	Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Presidente Dutra, km 208, Guarulhos/SP, 07175-090
Data da avaliação:	31 de dezembro de 2020
Data da inspeção:	Avaliação *Desktop* – fotos: 22 de janeiro de 2020.
Objetivo:	O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel supracitado.
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da Instrução nº 516.
Metodologias:	Método Comparativo Diretor de Dados de Mercado, Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado e Método Evolutivo.
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-20-66032-900824

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
Terreno:	Testada:	700,00 m (estimado através do Google Earth Pro)
	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Regular
	Área:	291.525,00 m² (conforme plantas)
	Área APP	64.215,00 m² (conforme plantas)
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
GALPÕES (Blocos 100/ 200/ 300):	Área Construída Total:	97.011,06 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	3 anos
	Vida Remanescente:	Entre 66 e 77 anos
ADMINISTRATIVO (Bloco 400) e Áreas de Apoio:	Área Construída Total:	2.227,80 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	3 anos
	Vida Remanescente:	67 e 77 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	Através da Av. Paschoal Thomeu, que por sua vez dá acesso à Rodovia Presidente Dutra	
Vizinhança:	Industrial e residencial	
Infraestrutura logística:	Rodoviária e aeroviária	
Transporte:	Público e privado	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	

DOCUMENTAÇÃO	
Registros:	2º Oficial de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 152.380
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 092.74.19.1412.00.000
Outros:	Termo de compromisso de recuperação ambiental, projetos aprovados junto à prefeitura, quadro de áreas, manual de usos e operação e tabela de *Rent Roll*.

ZONEAMENTO	
Zona:	ZM-C (Zona Mista)
Uso:	Residencial, comércio, serviço e industrial
Taxa de Ocupação:	0,80
Coeficiente de aproveitamento Básico e Máximo:	1,00 e 2,00 vezes a área de terreno, respectivamente

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

MERCADO

O imóvel em estudo encontra-se no Distrito de Bonsucesso, cujo perfil ocupacional é composto por galpões, residências, comércios e indústrias. A região possui alta densidade de ocupação, com pouca verticalização e várias parcelas de terreno não desenvolvidas. Detectamos uma tendência de consolidação com predominância de projetos voltados para indústria, logística e serviços.

A pesquisa indicou uma grande oferta de terrenos para venda e oferta média de galpões para alugar. Em termos de demanda, o mercado apresenta atividade média de transações de venda de terrenos com um período de exposição de 12 a 24 meses. Segundo os profissionais da área, os galpões geralmente são alugados após um período de 9 a 12 meses de exposição ao mercado.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 491,77 até R$ 1.000,00 /m², com áreas variando entre 5.998,00 m² e 170.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 18,00/m² até R$ 23,00/m² com áreas variando entre 3.000,00 m² e 8.955,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ A propriedade possui uma ótima localização, do ponto de vista logístico, com fácil acesso à Rodovia Presidente Dutra e à Capital; e ▪ O ativo também possui boas especificações técnicas, com boa depreciação colocando-o entre os principais condomínios da região.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ Guarulhos é um dos principais mercados de galpões do país, o que significa que há concorrência qualificada, com condomínios com boa infraestrutura e especificações.

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 285.255.000,00 (Duzentos e Oitenta e Cinco Milhões, Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais)	R$/m² 2.991,71

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO PRINCIPAL

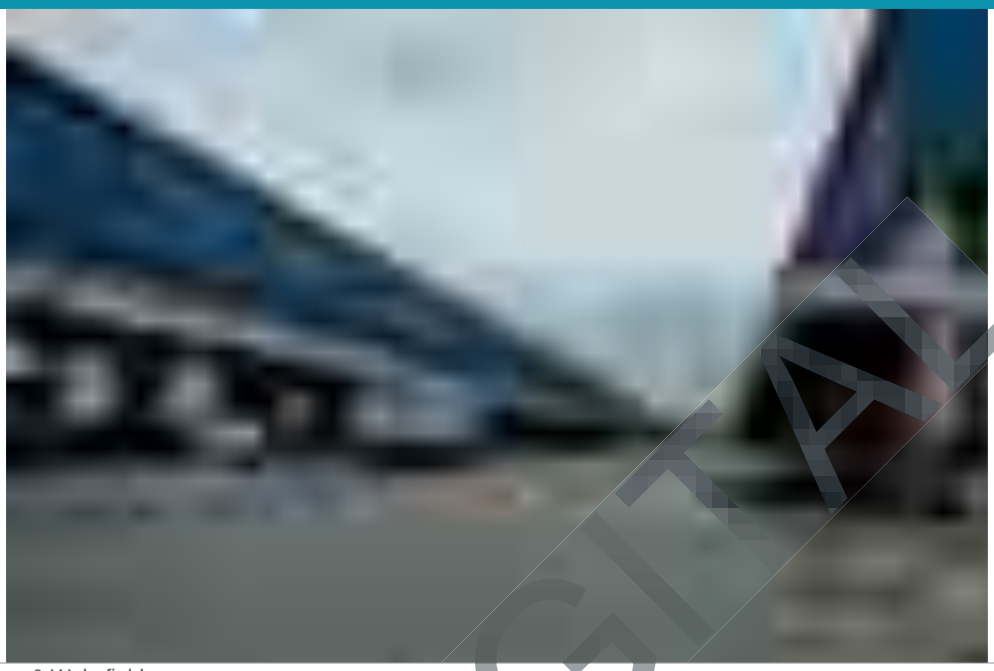


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

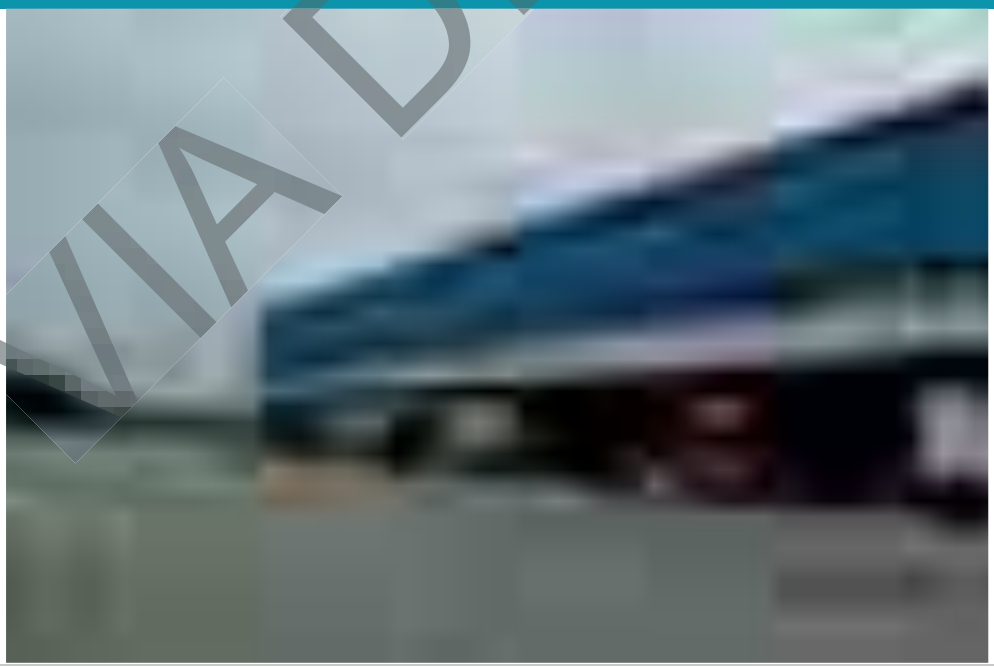
DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

VIAS INTERNAS



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA EXTERNA GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

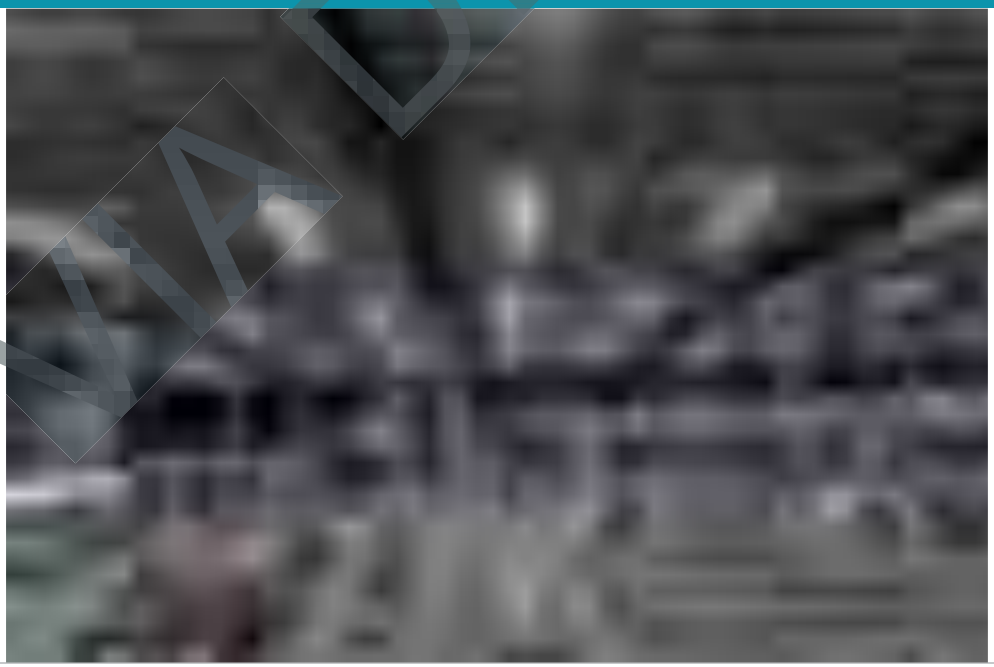
DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

VISTA INTERIOR GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERIOR GALPÕES

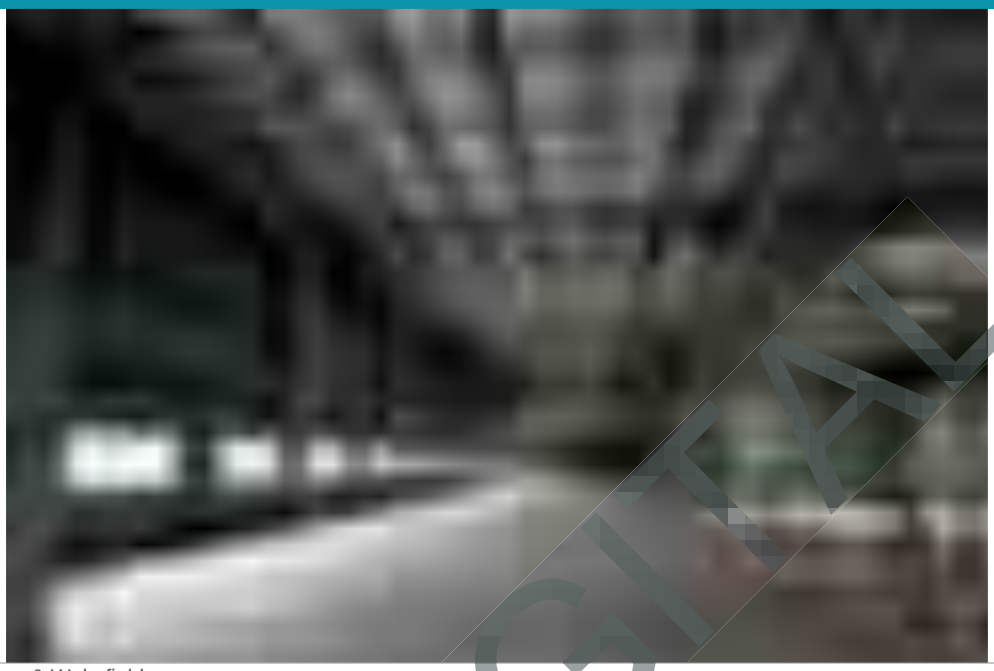


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

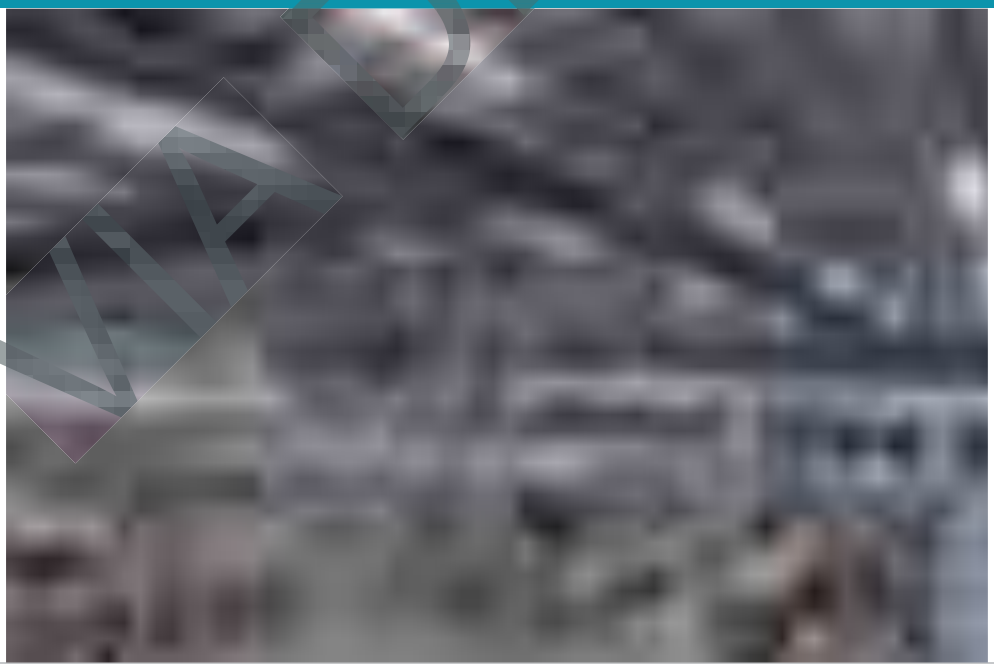
DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

VISTA INTERIOR GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERIOR GALPÕES

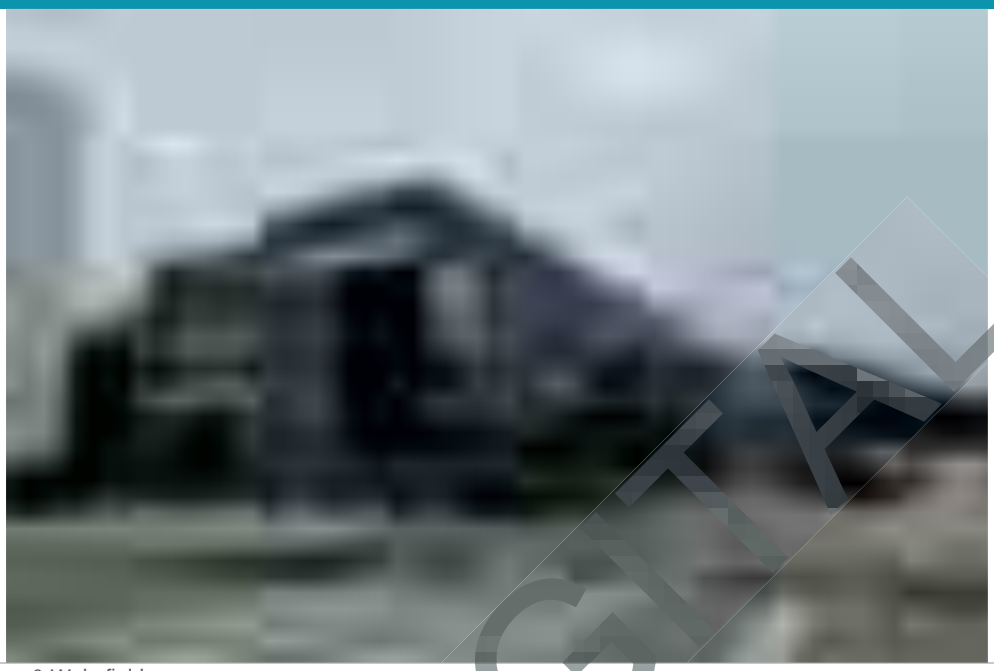


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

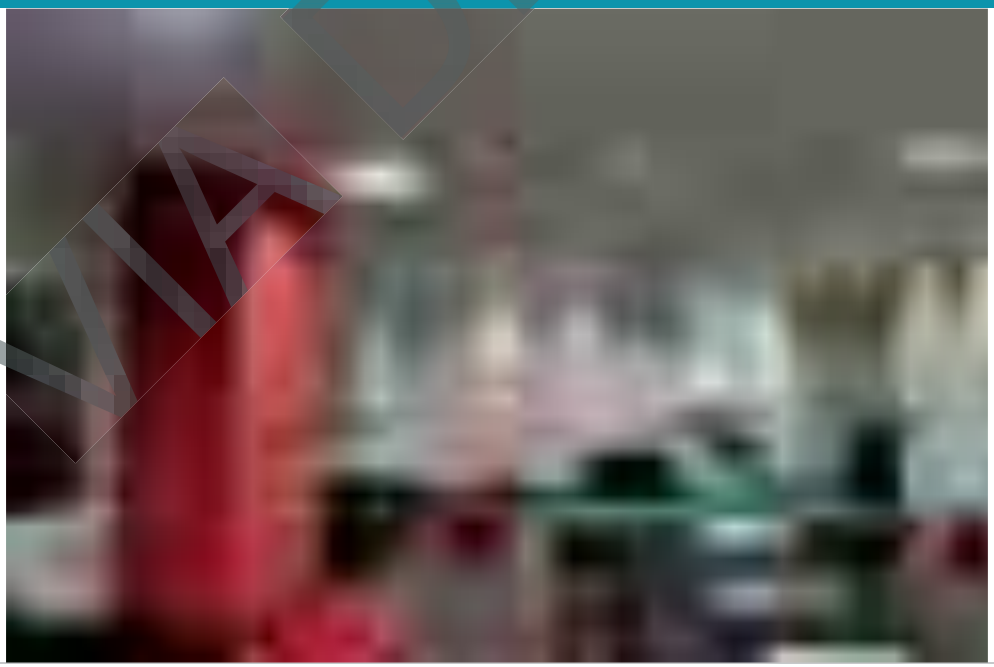
DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

ESCRITÓRIO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

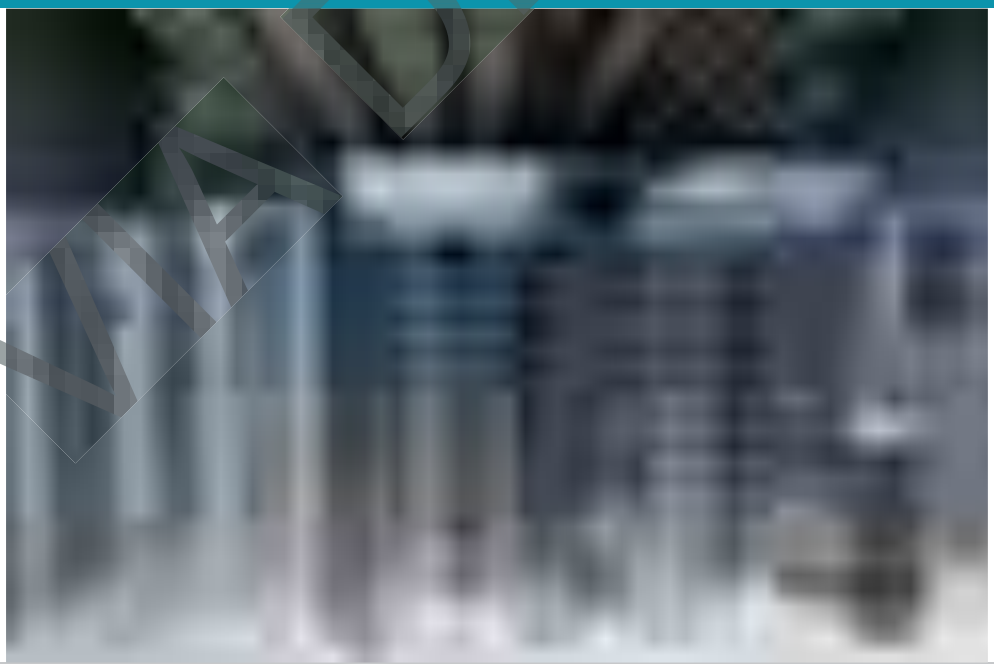
DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO DE PEDESTRES



Fonte: Cushman & Wakefield

MADIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XIII
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
PUBLICIDADE 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
DOCUMENTAÇÃO 2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 2
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 3
ASPECTOS GERAIS 4
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 4
ACESSO 4
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 4
INCENTIVOS PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPRESAS 5
CONCLUSÃO 5
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 6
CENÁRIO ECONÔMICO 6
MERCADO DE GUARULHOS 9
ESTOQUE E VACÂNCIA 10
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NO ESTADO 11
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO 13
PREÇOS PRATICADOS 13
CONCLUSÃO 14
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL 14
OFERTA E DEMANDA 15
PREÇOS PRATICADOS 15

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 15
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 16
DESCRIÇÃO DO TERRENO 16
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 18
QUADRO DE ÁREAS 20
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO 21
ZONEAMENTO 22
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 23
AVALIAÇÃO 24
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 24
METODOLOGIA 24
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 27
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 35
MÉTODO EVOLUTIVO 42
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 42
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES 49
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA PARA VENDA 51
TAXA DE DESCONTO 53
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 59
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 60
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 66
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 69
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... JJ
ANEXO C: RELATÓRIO DE ALTERAÇÕES ..... KK

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o condomínio logístico localizado na Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Presidente Dutra, km 208, Guarulhos - 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 atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da instrução nº 516.

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

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Lamorak - Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

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: 31 de dezembro de 2020; e
- Data da vistoria da propriedade: Avaliação *Desktop* – Fotos no Laudo são de 22 de janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Documentação

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

MATRÍCULA	
Número do Registro:	152.380
Cartório:	2º Oficial de Registro de Imóveis
Data da Matrícula:	21/07/2017
Endereço do imóvel:	AV. PASCHOAL THOMEU
Proprietário:	BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Área Construída (m²):	95.324,15
Área de Terreno (m²):	291.525,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU	
Número de Contribuinte:	092.74.19.1412.00.000
Prefeitura:	Prefeitura de Guarulhos
Ano Base do Documento em Referencia:	2020
Proprietário:	BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Endereço do Imóvel:	AV. PASCHOAL THOMEU
Área Construída (m²):	95.324,15 m²
Valor do Imposto a Pagar (R$):	595.579,36

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Termo de compromisso de recuperação ambiental, projetos aprovados junto à prefeitura, manual de usos e operação e tabela de Rent Roll.

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.

Informações sobre a comercialização do imóvel

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se Bonsucesso Logistics Park (BLP), situado na Avenida Paschoal Thomeu x Rodovia Presidente Dutra, km 208, Guarulhos/SP.

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

- 1 km do acesso à Rodovia Dutra;
- 2 km do Shopping Bonsucesso;
- 7 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos;
- 13 km aprox. centro de Guarulhos; e
- 28 km do centro de São Paulo.

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



VIA DIGITAL

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se em Bonsucesso, bairro localizado na cidade de Guarulhos, é administrado pela Prefeitura de Guarulhos. O município de Guarulhos é cercado pelos municípios de São Paulo, Itaquaquecetuba, Arujá, Santa Isabel, Nazaré Paulista e Mairiporã.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Guarulhos, segundo o último censo realizado em 2010, era de 1.221.979 habitantes, com previsão para 2020 de crescimento de 1.392.121 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Os pontos fortes da região incluem boa infraestrutura logística, disponibilidade de serviços e proximidade com shoppings e centros de negócios.
- **Fraquezas:** É uma cidade comercial, cuja boa parte da economia se concentra no Aeroporto Internacional de Guarulhos. Algumas áreas são fracas em termos de serviços públicos, como saúde e segurança.

Ocupação circunvizinha

A área circundante é residencial, comercial, logística e industrial.

Acesso

Nível regional

O município de Guarulhos faz parte da região Sudeste. Os principais acessos rodoviários a essa região são a Rodovia Presidente Dutra (SP-060), Rodovia Ayrton Senna da Silva (SP-070) e Rodovia Fernão Dias (BR-381).

Nível municipal

A região do Bonsucesso faz parte da região Norte do Município de Guarulhos. Os principais acessos rodoviários a essa região são a Rodovia Presidente Dutra (SP-060) e Av. Paschoal Thomeu.

Nível local

A Avenida Paschoal Thomeu é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido de direção.

Seu estado de conservação é regular.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado a 170 m do acesso principal.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto de Guarulhos, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Incentivos para implantação de empresas

No local onde o imóvel está localizado, o Município de Guarulhos oferece incentivos (Lei nº 7.3064, de 4 de setembro de 2014), tais como:

- Isenção de Imposto sobre Propriedade Territorial e Propriedade Urbana - IPTU por até 10 anos; e
- Isenção de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN incidente em obras de construção ou expansão.

Fonte: Prefeitura do Município de Guarulhos

Conclusão

A propriedade está localizada em um zoneamento misto: residencial, comercial e industrial, região com disponibilidade de serviços e proximidade com shopping centers e centros de negócios. As boas infraestruturas e incentivos fiscais da região atraem grandes empresas que buscam oportunidades para se estabelecer na região, especialmente do setor industrial e logístico. Além disso, o mercado de Guarulhos é um dos principais mercados de locação de galpões do país, com fácil acesso a importantes rodovias.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Análise Mercadológica

Cenário econômico

Diferente do primeiro trimestre de 2020 que sentiu os efeitos da crise sanitária causada pelo novo coronavirus apenas na última quinzena, o segundo trimestre enfrentou em todo o seu período a pior fase da pandemia. Diante deste cenário o Produto Interno Bruto reduziu 9,7% no segundo trimestre se comparado com o período anterior, por sua vez no primeiro semestre de 2020 foi registrado redução de 5,9% em relação a igual período de 2019.

Contudo apesar do cenário adverso nos dois primeiros trimestres, ao longo do terceiro trimestre a expectativa dos empresários e do consumidor indica uma recuperação de forma acelerada. O Índice de Confiança do Consumidor calculado pela FGV em setembro já havia recuperado 70% em relação a abril, mês em que foi registrado o pior nível da série. Não obstante o Índice de Confiança do Empresário Industrial e o Índice de Confiança do Comercio, apresentaram recuperação de 56% e 64% respectivamente no mesmo período.

O mercado acionário brasileiro, por sua vez apresentou entre janeiro e agosto uma captação de aproximadamente US$ 12 bilhões em 47 ofertas de novas ações, representando um crescimento de 33% no volume financeiro em relação ao ano de 2019 inteiro. Os investimentos imobiliários por sua vez, apesar de reduzirem os números de transações em 30% entre janeiro e setembro em relação ao mesmo período do ano anterior, apresentaram um aumento de 7,7% no volume financeiro, indicando o aumento de apetite do investidor por ativos mais premium e com riscos menores.



O Produto Interno Bruto que em 2019 já havia sido aquém do esperado pelo mercado, devido aos impactos causados pela instabilidade política brasileira e à guerra comercial entre os EUA e China que por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil. Foi projetado no início de 2020 um crescimento de 2,3%, contudo a crise sanitária causada pelo novo coronavirus fez com que fosse revisado para -4,8%. Assim como todos os outros indicadores macroeconômicos que também foram revisados negativamente.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



A taxa de desemprego que ao final 2019 era de 11,87%, foi projetado negativamente para 13,80% em 2020, sendo a maior taxa da série histórica iniciada em 2012. Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou já em 2019 retração de -1,1%, deve sofrer outra forte retração de -5,93% em 2020.



Diante deste cenário adverso, causado pela pandemia de COVID-19, o Banco Central reduziu a taxa Selic em 250 pontos base (p.b) dês do início do ano, atingindo o patamar de 2% ao ano. Em linha com outros países como os EUA e o Reino Unido, que também optaram por aumentar os estímulos monetários para minimizar os

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

efeitos da crise sanitária. Contudo mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o consumo das famílias como porcentagem do PIB deve reduzir aproximadamente 6% em 2020, e consequentemente o IPCA, projetado para 2020 é de 2,54%, abaixo da meta do Banco Central de 4%, com desvios de até 150 p.b. para cima ou para baixo.



Diante da forte deterioração econômica global, o Brasil vem registrando recorde na fuga de capital para economias mais sólidas, entre janeiro e agosto o Banco Central registou saída liquida de US$ 15,2 bilhões, nível recorde desde 1982. Como consequência desta busca por investimentos com menos risco, o real se desvalorizou frente ao dólar, as projeções para o final de 2020 são de uma cotação de R$ 5,20. Esta desvalorização vem acompanhada do aumento do risco-pais (EMBI+), que deve terminar o ano com 347 pontos, frente a 214 no final de 2019.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

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	-4,82	3,20	3,08
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,5	12,73	12,26	11,87	13,80	14,46	12,76
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	0,06	3,06	2,82
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1	-1,1	-5,93	7,20	3,55
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	2,54	3,21	3,07
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	18,67	4,22	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	25,27	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	3,51	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	7,74	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7	6,5	4,5	2,00	2,50	4,25
R$/US$ (final de período)	3,9	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,80	4,40
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (08/10/2020)

Mercado de Guarulhos

Panorama Geral

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e também a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Estoque e vacância

A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES (SEM ESCALA):



Fonte: Cushman & Wakefield

Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

No terceiro trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 12.197.015 m² construídos de condomínios logísticos. A região de Guarulhos apresenta um estoque de 1.595.067 m², o terceiro maior do estado, equivalente a 13,1%. Por conta da ligação do Porto do Rio de Janeiro ao Aeroporto de Cumbica, a região concentrou indústrias e transportadoras. Com a inauguração do Rodoanel e instalação das primeiras empresas, nos últimos anos foram realizados grandes investimentos na região, por parte de incorporadores e aos poucos, ela tem se consolidado como um importante polo do Estado. Também é importante destacar que a taxa de vacância dessa região é de 9,96%, bem abaixo da média do Estado.

Análise do mercado logístico no estado

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observarmos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que até o terceiro trimestre desse ano foram entregues 531 mil m² de novo estoque.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. Em 2019 os resultados continuaram seguindo esse curso, porém como em 2020 é esperado uma grande entrega de novo estoque, a absorção líquida pode voltar a ficar abaixo do novo estoque. Desse modo, a absorção líquida até o terceiro trimestre de 2020 foi de 433 mil m², abaixo do novo estoque entregue até então.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram entregues por inquilinos nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como “flight to quality”, ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizarem suas operações. Muitas delas possuem plataformas

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

online de venda e necessitam de empreendimentos melhor estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada até o terceiro trimestre de 2020 foi de 751 mil m².

A partir de agora, o mercado logístico está ficando cada vez mais propenso a firmar seu ritmo de recuperação após a forte crise de 2016 e progredir em direção a sua expansão. São esperados níveis positivos de absorção e novas entregas para os próximos anos, decorrentes também de uma retomada da economia brasileira e da produção industrial.

Análise do mercado logístico na região

O mercado é formado pelos municípios de Arujá e Guarulhos. Juntos, eles somam um total de 1.469.006 habitantes (3,4% da população do estado), sendo, portanto, a segunda cidade mais populosa do estado, a 13ª mais populosa do Brasil e a 53ª mais populosa do continente americano. É a cidade não capital de estado mais populosa do Brasil, além de deter o 4º maior produto interno bruto (PIB) de seu estado e o 13º maior do país, conforme estimativas do Instituto Brasileiro de Geográfica e Estatísticas (IBGE) para 2019.



VIA DIGITAL

A região de Guarulhos apresentou uma absorção líquida negativa forte em 2016, que resultou em um grande aumento na taxa de vacância da região, fechando o ano em 26%. A vacância vem caindo desde então, e se compararmos 2019 com 2018 veremos uma queda expressiva de 8,0 p.p. Sendo assim, 2019 fechou com a absorção líquida mais alta de toda a série histórica, registrando 182 mil m². Mesmo com uma entrega de 100 mil m² de novos empreendimentos em 2020 a taxa de vacância ainda permanece bem abaixo do mercado geral do estado devido as absorções. A absorção líquida até o terceiro trimestre, portanto, foi próxima do volume entregue de novos empreendimentos no ano, contribuindo justamente para que a taxa de vacância permaneça em níveis mais saudáveis de mercado.

Preços praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 3° trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. Guarulhos possui uma amplitude relativamente grande, com uma mediana de R$ 21/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R$ 18,47/m².

Conclusão

Como os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo estão próximos aos principais centros de consumo do país a região é a pioneira no ritmo de recuperação que vem sendo traçado pelo mercado logístico do Brasil. A tendência daqui em diante é que o mercado volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019. Sendo assim, as absorções e as novas entregas registradas até agora no ano comprovam a retomada do mercado logístico de São Paulo.

Guarulhos tem apresentado boas absorções nos últimos 3 anos analisados, sendo que 2019 superou os números registrados em 2018, alcançando, com isso, os valores mais elevados de absorção líquida desde 2012. Desse modo, o mercado vem se aquecendo cada vez mais e a taxa de vacância se encontra em níveis mais saudáveis atualmente, se estabilizando nos 10% até o terceiro trimestre de 2020. A forte entrega de novo estoque registrada durante os últimos anos, somada a uma demanda forte por áreas na região, ajuda a manter o mercado equilibrado para não alcançar níveis muito baixos de vacância.

O mercado no entorno do imóvel

O imóvel está localizado em um zoneamento misto: residencial, comercial e logístico/industrial, região com disponibilidade de serviços e proximidade com shopping centers e centros de negócios.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Oferta e demanda

Uma pesquisa indica uma média oferta de terrenos para venda e oferta média de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta atividade média de venda de terrenos com período de exposição de 12 a 24 meses.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 491,77 até R$ 1.000,00 /m², com áreas variando entre 5.998,00 m² e 170.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 18,00/m² até R$ 23,00/m² com áreas variando entre 2.178,53 m² e 8.955,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

O Bonsucesso Logistics Park é um dos principais condomínios da região, com especificações, padrão construtivo e depreciação que o posicionam favoravelmente frente a oferta disponível. Está dentro de um dos mais aquecidos mercado de galpões logísticos do país, o que o favorece apesar de possuir grande concorrência.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

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: 291.525,00 m²;
- Área de preservação permanente (APP): 64.215,00 m²;
- Acesso: Através da Av. Paschoal Thomeu, que por sua vez dá acesso à Rodovia Presidente Dutra.
  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 ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a selecione. 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
- Restrições de uso do solo: Recebemos, em avaliação anterior feita em 2019, o Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental, que descreve a Área de Preservação Permanente (APP) atualmente em processo de recuperação pelo proprietário.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

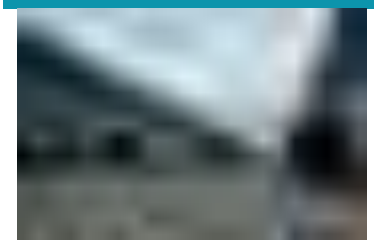
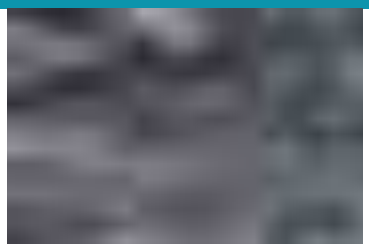
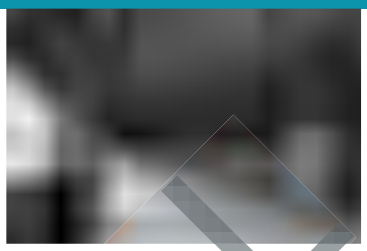
OBS.: A área do terreno foi obtida através das plantas fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Descrição das construções e benfeitorias

GALPÕES (BLOCOS 100/ 200/ 300) – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

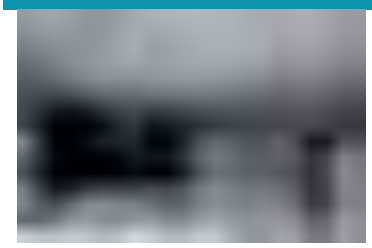
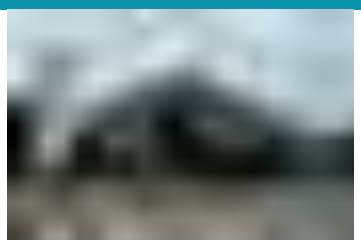
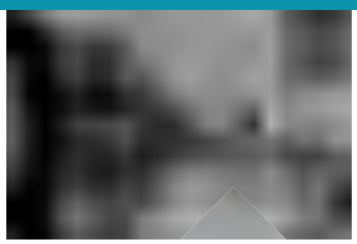




Itens	Características	
Composição	Térreo	Galpão – operação, docas
	Mezanino	Apoio
Estrutura	Estrutura mista aço-concreto	
Fachada	Alvenaria e fechamento metálico	
Esquadrias	Alumínio	
Cobertura	Telha metálica	
Circulação Vertical	Plataforma Elevatória AC 02	
Gerador de Emergência	Existente e atende a todas as áreas	
Iluminação	LED	
Segurança Contra Incêndio	Padrão J4 com sprinklers / Hidrantes / Extintores Manuais	
Segurança Patrimonial	Sistema completo de segurança: operação 24h, portaria blindada com controle de acesso e CFTV	
Capacidade do piso (T/m²)	6,00	
Pé direito (m)	12,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto armado (acabamento polido	
Paredes	Pintura latéx	
Forros	Manta térmica	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

ADMINISTRATIVO (BLOCO 400) – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

Itens	Características	
Composição	Térreo	Refeitório
	Pavimento superior	Administrativo
Estrutura	Concreto pré-moldado	
Andares	Laje de concreto	
Fachada	Alvenaria	
Esquadrias	Alumínio	
Cobertura	Telha metálica	
Circulação Vertical	Escada metálica	
Ar condicionado	Split de 1.800 e 900 HW, frio Springer Midea	
Gerador de Emergência	Existente e atende a todas as áreas	
Iluminação	LED	
Segurança Contra Incêndio	Hidrantes e extintores	
Segurança Patrimonial	Sistema completo de segurança: operação 24h, portaria blindada com controle de acesso e CFTV	
Pé direito (m)	3,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Cerâmico	
Paredes	Pintura latéx	
Forros	Placa de gesso e forro modular mineral	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	291.525,00	Planta
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpão 100 - Térreno Armaz.	7.639,80	
Galpão 100 - Térreno Apoio	2.407,50	
Galpão 100 - Mezanino	1.926,00	
Galpão 100 - Marquise	481,28	
Galpão 200 - Térreno Armaz.	36.436,61	
Galpão 200 - Térreno Apoio	12.916,35	
Galpão 200 - Mezanino	10.333,20	
Galpão 200 - Marquise	2.559,43	
Galpão 300 - Térreno Armaz.	13.310,47	
Galpão 300 - Térreno Apoio	4.508,40	
Galpão 300 - Mezanino	3.606,00	
Galpão 300 - Marquise	886,02	
Administrativo - Térreo	801,47	Quadro de áreas
Administrativo - Mezanino	540,89	
Administrativo - Marquise	48,90	
Apoio ao motorista 1 - Térreo	70,56	
Apoio ao motorista 1 - Marquise	13,92	
Apoio ao motorista 2 - Térreo	70,56	
Apoio ao motorista 2 - Marquise	13,92	
WC Apoio - Térreo	21,36	
WC Apoio - Marquise	14,92	
Portaria - Térreo	55,28	
Portaria - Marquise	444,72	
Entrada de energia	76,36	
Casa de bombas	54,94	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**99.238,86**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.$_1$: As áreas construídas total difere da área locável total pois para área locável não é considerada as áreas de marquise dos galpões, assim como para área construída total, não consideramos as áreas do reservatório, pois entendemos se tratar de benfeitoria.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

OBS.2: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
Área Útil	227.310,00	100%	227.310,00
Área de Preservação Permanente (APP)	64.215,00	10%	6.421,50
TOTAL	**291.525,00**		**233.731,50**

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

VIA DIGITAL

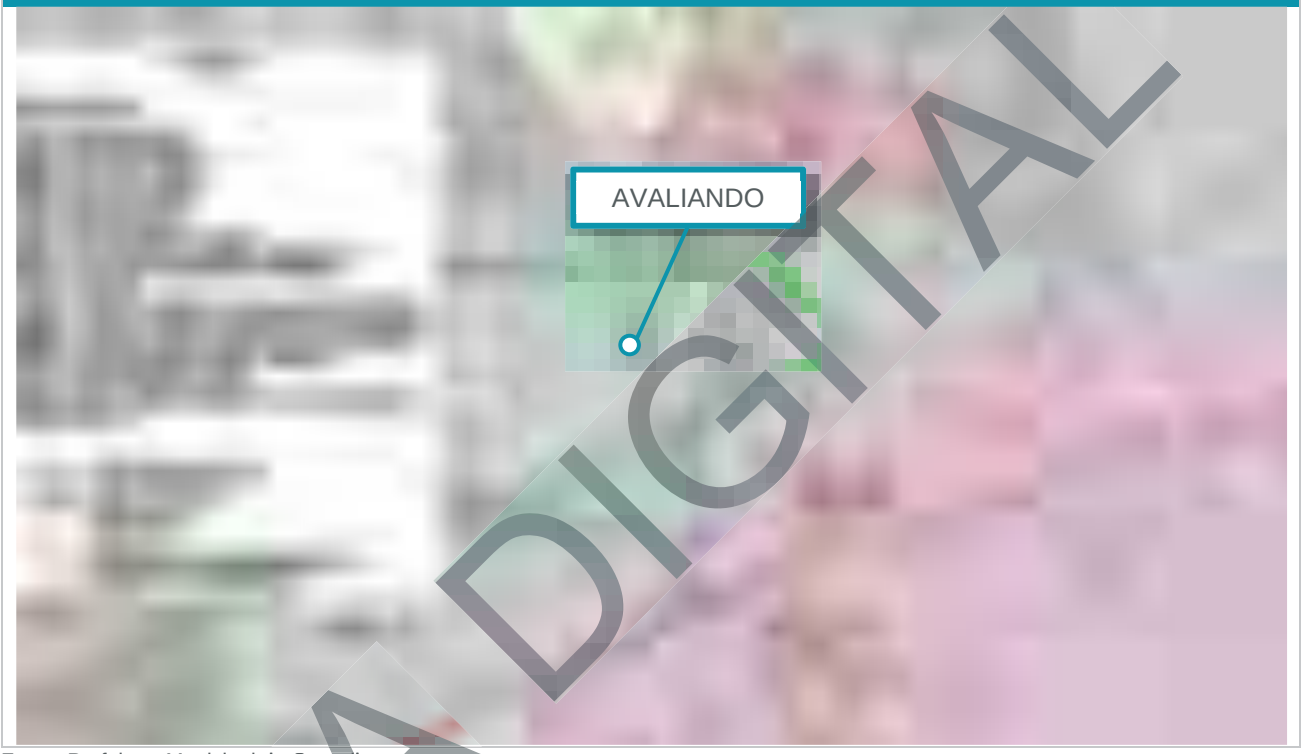
DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Guarulhos são determinadas pela Lei nº 6253 de 24 de maio de 2007.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZM C - Zona Mista C**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Guarulhos

VIA DIGITAL

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São 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.).

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

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 ZM C - ZONA MISTA C

Usos:

Destina-se à instalação de indústrias cujos processos produtivos não causam transtornos à população, permitindo que coexistam com outros usos, inclusive residencial.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,80; e
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 2,00, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 2,00 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto à Prefeitura Municipal de Guarulhos.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

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 A.B.N.T. - 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

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".

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

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 as seguintes metodologias para determinação do **Valor de Mercado para Venda** do imóvel:

- Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado; e
- Método Evolutivo.

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.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, 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.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou 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 à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (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, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

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 (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando}\right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou $^1/_4$); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou $^1/_8$).

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

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.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

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 percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	GALPÕES (BLOCOS 100/ 200/ 300)
Valor Unitário (R$/m²)	19,79
Área CONSTRUÍDA	95.348,34
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.886.488,73**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.886.000,00**

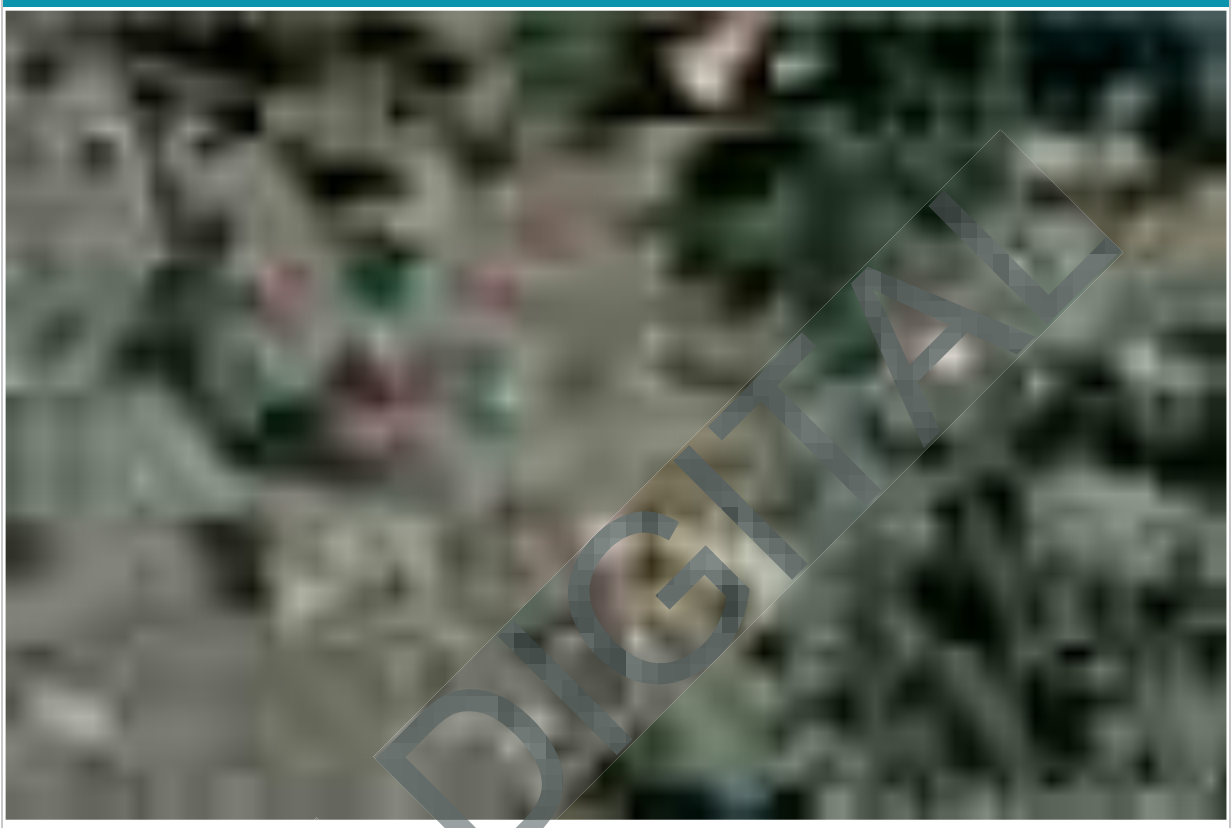
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



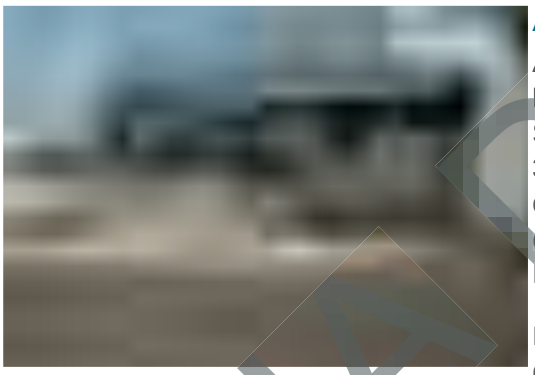
Amostra Nº 1

A propriedade denominada Log Guarulhos Gaiolli localiza-se na Avenida Amâncio Gaiolli, 426 / 152, Guarulhos/SP, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 2.178,53 m² de área construída. O preço transacionado para locação da unidade é de R$ 18,40/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 20,12/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m^2.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade denominada Galpão - Narain Singh localiza-se na Galpão - Narain Singh Avenida Narain Singh, 1096, Guarulhos/SP, distante aproximadamente 3,5 km do avaliando, possui 3.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 23,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 24,36/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de não informado.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



Amostra Nº 3

A propriedade denominada CLG - Centro Logístico Guarulhos localiza-se na CLG - Centro Logístico Guarulhos Rodovia Presidente Dutra x Av. Carmela Dutra, 180, Guarulhos/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 8.955,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 21,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 19,00/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m^2.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar
-



Amostra Nº 4

A propriedade denominada GR Guarulhos localiza-se na GR Guarulhos Rua Dona Catarina Maria de Jesus, Guarulhos/SP, em frente ao avaliando, possui 4.166,58 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 21,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 17,83/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12,30 m e capacidade do piso de 6 T/m^2.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Melhor

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



Amostra Nº 5

A propriedade denominada CD 04 - Dutra Centro de Distribuição localiza-se na CD 04 - Dutra Centro de Distribuição Rodovia Presidente Dutra, km 201, Arujá/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 7.990,35 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,00m² de área construída. O preço ajustado é R$ 17,61/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m^2.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO											
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	COMENTÁRIOS
A	Bonsucesso Logistics Properties Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP 07175-090	Imóveis Urbanos, Logísticos, Galpões	291.525,00	95.180,83	-	-	Desktop	-	-	-	-
COMPARATIVOS											
1	Log Guarulhos Gaiolli Avenida Amâncio Gaiolli, 426 / 152, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	77.000,00	2.178,53	40.084,95	18,40	30-set	LOG Commercial Properties	Kelly de Castro	(11) 3512-6452	Transação
2	Galpão - Narain Singh Avenida Narain Singh, 1096, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	5.500,00	3.000,00	69.000,00	23,00	18-ago	Aliança Imóveis	Allisson	(11) 2442-3100	Oferta
3	CLG - Centro Logístico Guarulhos Rodovia Presidente Dutra x Av. Carmela Dutra, 180, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	108.154,02	8.955,00	188.055,00	21,00	14-dez	Sanca Construções e Incorporações	Rosangela Gimenes	(11) 3246-3300	Oferta
4	GR Guarulhos Rua Dona Catarina Maria de Jesus, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	33.800,00	4.166,58	87.498,18	21,00	8-dez	Kinea	Guilherme Lucker	(11) 3078-8768	Oferta
5	CD 04 - Dutra Centro de Distribuição Rodovia Presidente Dutra, km 201, Arujá/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	97.701,31	7.990,35	143.826,30	18,00	25-ago	Masa Construtora e Incorporadora	Leonardo Carlos Bueno	(11) 3299-1663	Oferta

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO								
	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	1,00	1,06 Pior	1,03 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	20,12	20,12	1,09
2	0,95	1,06 Pior	1,08 Pior	1,14 Pior	0,82 Melhor	24,36	24,36	1,11
3	0,95	1,00 Similar	1,01 Pior	0,94 Melhor	1,00 Similar	19,00	19,00	0,95
4	0,95	1,06 Pior	1,01 Pior	1,00 Similar	0,82 Melhor	17,83	17,83	0,89
5	0,95	1,00 Similar	1,03 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	17,61	17,61	1,03
					Média	**19,79**	**19,79**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

TRATAMENTO DE AMOSTRA - GALPÕES (BLOCOS 100/ 200/ 300)

Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 20,28

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	25,72	Limite Superior	21,67
Limite Inferior (-30%)	13,85	Limite Inferior	17,90
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	19%
		Desvio Padrão	2,75
		Distri. "t" Student	1,53
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**19,79**	Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,14
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**19,79**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Método evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do Valor de Mercado para Venda do Terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado.

A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno de acordo com o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R$/ m²)	599,92
Área Equivalente(m²)	233.731,50
Valor de Mercado para Venda (R$)	**140.220.293,27**
Valor de Mercado para Venda (R$)	**140.220.000,00**
Unitário Médio - Área Total (R$/ m²)	480,99
Área Total(m²)	291.525,00
Valor de Mercado para Venda (R$)	**140.220.293,27**

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Estrada do Elenco, Jardim São Domingos - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 170.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZA - Zona Aeroportuária e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 500,00/m². O preço ajustado é R$ 499,29/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Caminho do Campo do Rincão, Jardim Cumbica - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 64.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI - Zona Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00 para indústria e 2,00 para comércio/serviços.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 546,88/m². O preço ajustado é R$ 421,64/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida Lindomar Gomes de Oliveira, Guarulhos/SP, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 148.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPE I - Zona de Projeto Especial ou Estratégico e possui coeficiente de aproveitamento máximo 1,00 para indústria e 2,00 para comércio/serviços.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 650,00/m². O preço ajustado é R$ 693,65/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Manoel Fernandes Garrote, Guarulhos/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 97.500,00 m² de área total e 10.000,00 m² de área construída.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZA - Zona Aeroportuária e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 615,38/m². O preço ajustado é R$ 501,25/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

MATERIAL DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, Guarulhos/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 74.000,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPE I - Zona de Projeto Especial ou Estratégico I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00 para indústria e 2,00 para comércio/serviços.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.000,00/m². O preço ajustado é R$ 750,37/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Estrada Água Chata, Guarulhos/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 5.998,00 m² de área total e APP de 1.400,00 m². A área construída é de 1.474,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI - Zona Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00 para indústria e 2,00 para comércio/serviços.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.000,33/m². O preço ajustado é R$ 733,33/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

MINUTA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO																
	LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Bonsucesso Logistics Properties Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP 07175-090	Imóveis Urbanos, Logísticos, Galpões	291.525,00	64.215,00	233.731,50	95.180,83	Zm C - Zona Mista C	-		-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																
1	Estrada do Elenco, Jardim São Domingos - Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	170.000,00	0,00	170.000,00	0,00	ZA - Zona Aeroportuária	85.000.000,00	0,00	500,00	500,00	8-jan	Goretti imóveis	Goretti	(11) 99214-1102
2	Caminho do Campo do Rincão, Jardim Cumbica - Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	64.000,00	0,00	64.000,00	0,00	ZI - Zona Industrial	35.000.000,00	0,00	546,88	546,88	8-jan	2House	Tânia	(11) 97280-8467
3	Avenida Lindomar Gomes de Oliveira, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	148.000,00	0,00	148.000,00	0,00	ZPE I Zona de Projeto Especial ou Estratégico I	96.200.000,00	0,00	650,00	650,00	8-jan	Goretti imóveis	Goretti	(11) 99214-1102
4	Rua Manoel Fernandes Garrote, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	97.500,00	0,00	97.500,00	10.000,00	ZA - Zona Aeroportuária	60.000.000,00	12.052.251,05	491,77	491,77	8-jan	M. Toyota Neg. Imob.	Araújo	(11) 99976-5575
5	Rodovia Presidente Dutra, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	74.000,00	0,00	74.000,00	0,00	ZPE I Zona de Projeto Especial ou Estratégico I	74.000.000,00	0,00	1.000,00	1.000,00	8-jan	Multipla Consultoria	Nathalia	(11) 97207-8784
6	Estrada Água Chata, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Prédio Industrial	5.998,00	1.400,00	4.738,00	1.474,00	ZI - Zona Industrial	6.000.000,00	1.441.662,10	759,98	962,08	8-jan	Multipla Consultoria	Nathalia	(11) 97201-8784

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO		VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00				
COMPARATIVOS										
1	0,90	1,06 Pior	0,92 Menor	1,07 Pior	1,00 Similar	1,06 Pior		499,29	499,29	1,11
2	0,85	1,00 Similar	0,85 Menor	0,89 Melhor	1,05 Pior	1,12 Pior		421,64	421,64	0,91
3	0,90	1,12 Pior	0,94 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	1,12 Pior		693,65	693,65	1,19
4	0,90	1,06 Pior	0,90 Menor	1,07 Pior	1,05 Pior	1,06 Pior		501,25	501,25	1,13
5	0,90	1,00 Similar	0,87 Menor	0,80 Melhor	1,05 Pior	1,12 Pior		750,37	750,37	0,83
6	0,90	1,06 Pior	0,61 Menor	0,94 Melhor	1,11 Pior	1,12 Pior		733,33	733,33	0,85
							Média	**599,92**	**599,92**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 658,10			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	779,90	Limite Superior	685,50
Limite Inferior (-30%)	419,94	Limite Inferior	514,34
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	29%
		Desvio Padrão	142,03
		Distri. "t" Student	1,48
		Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,24
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**599,92**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**599,92**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**140.220.293,27**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Determinação do Valor das Construções

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,80 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, com um desconto de 20% (vinte por cento) tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

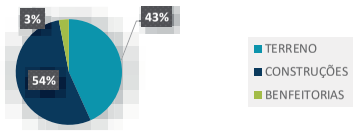
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Bonsucesso Logistics Properties Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP 07175-090	291.525,00	480,99	140.220.293,27

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ NOVEMBRO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Galpão 100 - Térreno Armaz.	7.639,80	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.531,08	2.094,52	4,00	b	80,00	1,00	0,98	16.001.694,34	15.625.769,73
Galpão 100 - Térreno Apoio	1.926,00	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.531,08	1.194,24	4,00	b	70,00	1,00	0,97	2.300.110,86	2.238.822,24
Galpão 100 - Mezanino	1.926,00	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.531,08	2.094,52	4,00	b	80,00	1,00	0,98	4.034.040,59	3.939.269,68
Galpão 100 - Marquise	481,50	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.531,08	744,10	4,00	b	30,00	1,00	0,93	358.286,50	332.969,12
Galpão 200 - Térreno Armaz.	36.436,61	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.531,08	2.094,52	4,00	b	80,00	1,00	0,98	76.317.115,10	74.524.212,38
Galpão 200 - Térreno Apoio	10.333,20	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.531,08	1.194,24	4,00	b	70,00	1,00	0,97	12.340.345,57	12.011.525,42
Galpão 200 - Mezanino	10.333,20	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.531,08	2.094,52	4,00	b	80,00	1,00	0,98	21.643.067,61	21.134.611,35
Galpão 200 - Marquise	2.583,15	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.531,08	744,10	4,00	b	30,00	1,00	0,93	1.922.134,52	1.786.311,88
Galpão 300 - Térreno Armaz.	13.310,47	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.531,08	2.094,52	4,00	b	80,00	1,00	0,98	27.879.011,55	27.224.055,51
Galpão 300 - Térreno Apoio	3.606,00	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.531,08	1.194,24	4,00	b	70,00	1,00	0,97	4.306.438,09	4.191.688,99
Galpão 300 - Mezanino	3.606,00	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.531,08	2.094,52	4,00	b	80,00	1,00	0,98	7.552.829,89	7.375.392,77
Galpão 300 - Marquise	902,40	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.531,08	744,10	4,00	b	30,00	1,00	0,93	671.480,24	624.031,84
Administrativo - Térreo	801,47	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorMÉDIA	1,21	1.531,08	1.846,48	4,00	b	70,00	1,00	0,97	1.479.900,31	1.440.466,97
Administrativo - Mezanino	540,89	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorMÉDIA	1,21	1.531,08	1.846,48	4,00	b	70,00	1,00	0,97	998.743,91	972.131,44
Administrativo - Marquise	48,90	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.531,08	744,10	4,00	b	30,00	1,00	0,93	36.386,73	33.815,56
Apoio ao motorista 1 - Térreo	70,56	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.531,08	1.194,24	4,00	b	70,00	1,00	0,97	84.265,74	82.020,40
Apoio ao motorista 1 - Marquise	13,92	3.1.3 Cobertura SuperiorL.INF.	0,33	1.531,08	509,85	4,00	b	30,00	1,00	0,93	7.097,11	6.595,61
Apoio ao motorista 2 - Térreo	70,56	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.531,08	1.194,24	4,00	b	70,00	1,00	0,97	84.265,74	82.020,40
Apoio ao motorista 2 - Marquise	13,92	3.1.3 Cobertura SuperiorL.INF.	0,33	1.531,08	509,85	4,00	b	30,00	1,00	0,93	7.097,11	6.595,61
WC Apoio - Térreo	21,36	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.531,08	918,65	4,00	b	70,00	1,00	0,97	19.622,32	19.099,47
WC Apoio - Marquise	14,92	3.1.3 Cobertura SuperiorL.INF.	0,33	1.531,08	509,85	4,00	b	30,00	1,00	0,93	7.606,96	7.069,43
Portaria - Térreo	55,28	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.531,08	918,65	4,00	b	70,00	1,00	0,97	50.782,86	49.429,70
Portaria - Marquise	444,72	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.531,08	744,10	4,00	b	30,00	1,00	0,93	330.918,32	307.534,84
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	95.180,83										178.433.241,98	174.015.400,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Pavimento intertravado	m²	41.083,96	126,41	4,00	b	50,00	1,00	0,95	5.193.423,38	4.953.166,48
Pavimento concreto	m²	21.120,96	239,62	4,00	b	50,00	1,00	0,95	5.061.004,44	4.826.873,46
Rservatório de água	unid.	1,00	46.759,47	4,00	b	50,00	1,00	0,95	46.759,47	44.596,29
VALOR DAS BENFEITORIAS									10.301.187,29	9.824.636,23



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	324.060.329,51
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	**0,80**
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	259.248.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	**2.724,00**
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	**889,00**

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R$ 259.248.000,00 (Duzentos e Cinquenta e Nove Milhões, Duzentos e Quarenta e Oito Mil Reais), considerando o Método Evolutivo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Método da Capitalização da Renda para Venda

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - 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 para o período de projeção de 13 anos.

Condomínio de galpões

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 13 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em janeiro de 2021 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Guarulhos/SP e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Área Bruta Locável: 95.348,34 m² conforme *Rent Roll*;
- IPTU: Custo Anual de R$ 534.530,93 conforme IPTU;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país permanecerá instável nos próximos dois anos e, por isso, consideramos crescimento real nulo nos dois primeiros anos de análise;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme descrito anteriormente;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 75%;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo cliente e em levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- Admitimos um crescimento anual real para a operação; e
- Contratos vigentes:

Rent Roll

Locatário	Área Privativa (m²)	Início	Término	Aluguel Vigente (R$)	Obs.
Sestini Mercantil Ltda	12.264,52	06/2016	06/2026	224.945,43	-
Supermercados Irmão Lopes	31.285,04	09/2017	09/2027	684.056,36	-
M. Dias Branco S.A	33.303,65	10/2019	09/2024	706.990,84	carência até jan/21
Área Vaga	18.495,13	-	-	-	-

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 30 de novembro de 2020 uma taxa de CAPM Real de 8,01% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
6,81%	8,01%	9,21%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 8,25% ao ano tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização ("Cap Rate")

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 13º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 14º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno (real/nominal).

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (reembolsável);
- FRA – Fundo de Reposição de Ativo; e
- Comissão de locação.

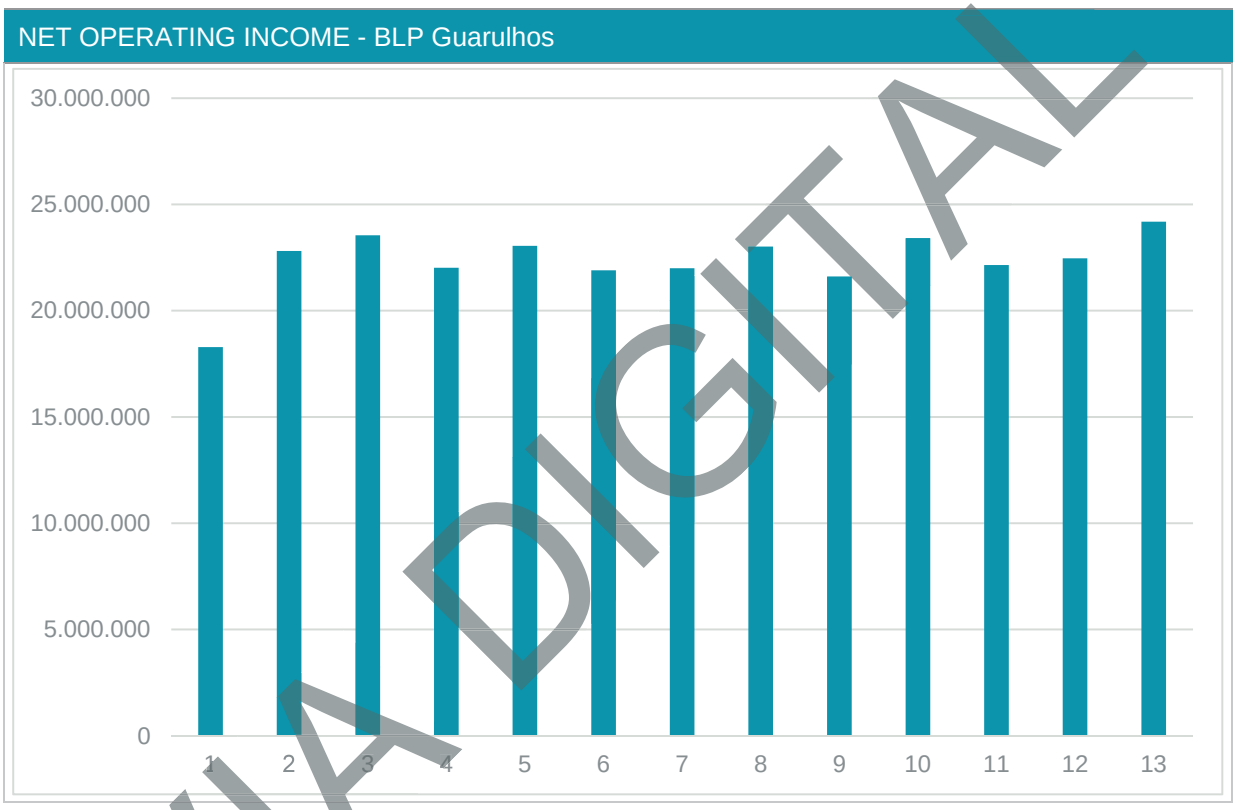
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Resultados do Fluxo de Caixa

Receita Líquida Operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do BLP é de R$ 18.289.605,00 e de R$ 24.186.865,00 para o 13º ano. Por se tratar de um imóvel multiusuário, o vencimento dos contratos ocorrem em diversos anos ao decorrer do fluxo de caixa, considerando 75% de chance de renovação.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



Cash Flow As Of Report

BLP Bonsucesso Logistics- jan/2021 (Amounts in BRL)
jan, 2021 through dez, 2033
08/02/2021 23:25:34

For the Years Ending	Forecast Year 1 dez-2021	Forecast Year 2 dez-2022	Forecast Year 3 dez-2023	Forecast Year 4 dez-2024	Forecast Year 5 dez-2025	Forecast Year 6 dez-2026	Forecast Year 7 dez-2027	Forecast Year 8 dez-2028	Forecast Year 9 dez-2029	Forecast Year 10 dez-2030	Forecast Year 11 dez-2031	Forecast Year 12 dez-2032	Forecast Year 13 dez-2033	Forecast Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	23.077.646	23.784.683	23.784.683	23.660.583	23.288.285	23.485.904	23.565.042	23.245.426	23.313.338	23.652.897	23.774.386	24.135.399	24.431.177	307.199.450
Absorption & Turnover Vacancy	-2.928.149	0	0	-665.670	0	-652.186	-622.794	0	-699.626	0	-659.171	-677.134	0	-6.904.731
Free Rent	-1.464.074	-732.037	0	-599.103	0	-564.461	-579.843	0	-629.663	0	-593.254	-609.421	0	-5.771.857
Scheduled Base Rent	18.685.423	23.052.646	23.784.683	22.395.810	23.288.285	22.269.258	22.362.405	23.245.426	21.984.049	23.652.897	22.521.961	22.848.843	24.431.177	294.522.863
Total Rental Revenue	18.685.423	23.052.646	23.784.683	22.395.810	23.288.285	22.269.258	22.362.405	23.245.426	21.984.049	23.652.897	22.521.961	22.848.843	24.431.177	294.522.863
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	4.084.498	4.691.138	4.691.138	4.600.139	4.785.430	4.698.168	4.752.590	4.930.434	4.834.793	5.029.535	4.943.267	4.990.343	5.181.935	62.213.408
Total Other Tenant Revenue	4.084.498	4.691.138	4.691.138	4.600.139	4.785.430	4.698.168	4.752.590	4.930.434	4.834.793	5.029.535	4.943.267	4.990.343	5.181.935	62.213.408
Total Tenant Revenue	22.769.921	27.743.784	28.475.821	26.995.950	28.073.715	26.967.425	27.114.995	28.175.860	26.818.842	28.682.432	27.465.228	27.839.187	29.613.112	356.736.271
Other Revenue														
Negociacoes COVID - Sestini	441.599	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	441.599
Total Other Revenue	441.599	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	441.599
Potential Gross Revenue	23.211.520	27.743.784	28.475.821	26.995.950	28.073.715	26.967.425	27.114.995	28.175.860	26.818.842	28.682.432	27.465.228	27.839.187	29.613.112	357.177.870
Effective Gross Revenue	23.211.520	27.743.784	28.475.821	26.995.950	28.073.715	26.967.425	27.114.995	28.175.860	26.818.842	28.682.432	27.465.228	27.839.187	29.613.112	357.177.870
Operating Expenses														
FRA	230.776	237.847	237.847	236.606	232.883	234.859	235.650	232.454	233.133	236.529	237.744	241.354	244.312	3.071.995
IPTU	686.508	686.508	686.508	693.373	700.307	707.310	714.383	721.527	728.742	736.030	743.390	750.824	758.332	9.313.741
Condominio	4.004.630	4.004.630	4.004.630	4.044.677	4.085.123	4.125.975	4.167.234	4.208.907	4.250.996	4.293.506	4.336.441	4.379.805	4.423.603	54.330.157
Total Operating Expenses	4.921.915	4.928.985	4.928.985	4.974.656	5.018.313	5.068.144	5.117.268	5.162.888	5.212.871	5.266.064	5.317.574	5.371.983	5.426.247	66.715.893
Net Operating Income	18.289.605	22.814.799	23.546.836	22.021.294	23.055.402	21.899.282	21.997.727	23.012.972	21.605.970	23.416.368	22.147.653	22.467.204	24.186.865	290.461.977
Leasing Costs														
Leasing Commissions	366.019	0	0	665.670	0	627.179	644.270	0	699.626	0	659.171	677.134	0	4.339.069
Total Leasing Costs	366.019	0	0	665.670	0	627.179	644.270	0	699.626	0	659.171	677.134	0	4.339.069
Total Leasing & Capital Costs	366.019	0	0	665.670	0	627.179	644.270	0	699.626	0	659.171	677.134	0	4.339.069
Cash Flow Before Debt Service	17.923.586	22.814.799	23.546.836	21.355.624	23.055.402	21.272.103	21.353.457	23.012.972	20.906.345	23.416.368	21.488.482	21.790.069	24.186.865	286.122.908
Cash Flow Available for Distribution	17.923.586	22.814.799	23.546.836	21.355.624	23.055.402	21.272.103	21.353.457	23.012.972	20.906.345	23.416.368	21.488.482	21.790.069	24.186.865	286.122.908

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Present Value As Of Report

BLP Bonsucesso Logistics- jan/2021 (Amounts in BRL)
08/02/2021 23:31:10
Secondary PV/IRR Date: jan, 2021
Discount Method: Monthly

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 8,25%
Year 1	dez-2021	17.923.586	17.153.805
Year 2	dez-2022	22.814.799	20.173.844
Year 3	dez-2023	23.546.836	19.254.898
Year 4	dez-2024	21.355.624	16.177.173
Year 5	dez-2025	23.055.402	16.088.871
Year 6	dez-2026	21.272.103	13.729.734
Year 7	dez-2027	21.353.457	12.743.181
Year 8	dez-2028	23.012.972	12.660.237
Year 9	dez-2029	20.906.345	10.660.601
Year 10	dez-2030	23.416.368	10.993.421
Year 11	dez-2031	21.488.482	9.337.544
Year 12	dez-2032	21.790.069	8.751.679
Totals		261.936.043	167.724.988
Property Resale @ 7,75% Cap Rate		304.286.367	117.529.702
Total Unleveraged Present Value			285.254.690

Percentage Value Distribution	
Income	58,80%
Net Sale Price	41,20%
	100,00%

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Fluxo de Caixa Descontado – Premissas e Resultado

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	jan-21
Data Final do Fluxo:	dez-32
Período do Fluxo:	12 anos
Inflação:	

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Cresciemtno Real	0,00%	0,00%	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

PREMISSAS CONTRATOS

Contratos:

Locatário	Início	Término	ABL	Aluguel vigente	
Sestini Mercantil Ltda	27/06/16	27/06/26	12.264,52	R$224.945,43	
Supermercados Irmão Lopes	01/09/17	01/09/27	31.285,04	R$684.056,36	
M. Dias Branco S.A	01/10/19	30/09/24	33.303,65	R$706.990,64	(carência até jan/21)
Área Vaga	-	-	18.495,13	-	

PREMISSAS DE ABSORÇÃO (ÁREA VAGA)

Absorção de 100% da área vaga, mediante única locação, em 9 meses após o início do fluxo, ou seja, em Set/21
Carência de 6 meses após absorção, ou seja, de Set/21 a Fev/22
Recebimento efetivo do aluguel a partir de Mar/22
Aluguel unitário considerado o de mercado
1 mês de comissão de locação

PREMISSAS DE MERCADO

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	85,00%	
Aluguel de Mercado	R$ 19,79	/m²
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	9	meses
Absorção Área Vaga:	3	meses
Comissão de Locação:	1	mês de locação
Carência - Espaços vagos:	6	mês de locação
	0	mês de locação

DESPESAS

IPTU:	R$0,60	/m²/mês
Condominio:	R$3,50	/m²/mês
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00%	% Receita Potencial Base de Locação

NEGOCIAÇÕES COVID - SESTINI

Desconto (Abr/20 - Jul/20)	-R$110.399,71	/mês
Reembolso Desconto (Fev/21 - Jul/21)	R$73.599,81	/mês

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto (Real):	8,25%	ao ano
	0,66%	ao mês
Taxa de Capitalização:	7,75%	ao ano
	0,62%	ao mês
Ano de Capitalização:	2033	
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	

RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	285.254.690	R$
VPL/ÁREA:	2.991,71	VPL/ Área privativa

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN).”

Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE - VALOR DE MERCADO PARA VENDA

TAXA DE DESCONTO (%)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
	6,75%	**7,25%**	**7,75%**	**8,25%**	**8,75%**
7,25%	R$ 326.894.955,00	R$ 316.492.285,00	R$ 307.431.895,00	R$ 299.469.734,00	R$ 292.417.535,00
7,75%	R$ 314.460.176,00	R$ 304.622.216,00	R$ 296.053.669,00	R$ 288.523.735,00	R$ 281.854.364,00
8,25%	R$ 302.666.498,00	R$ 293.360.187,00	R$ 285.254.690,00	R$ 278.131.678,00	R$ 271.822.724,00
8,75%	R$ 291.476.223,00	R$ 282.670.576,00	R$ 275.001.142,00	R$ 268.261.337,00	R$ 262.291.795,00
9,25%	R$ 280.854.082,00	R$ 272.520.052,00	R$ 265.261.380,00	R$ 258.882.548,00	R$ 253.232.725,00

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP 07175-090, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 253.232.725,00 e R$ 326.894.955,00. Adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R$ 285.254.690,00 (Cenário Neutro).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do 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 31 de dezembro de 2020:

Bonsucesso Logistics Park (BLP)

Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 285.255.000,00

(Duzentos e Oitenta e Cinco Milhões, Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² 2.991,71

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. 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”.

Para o presente trabalho teremos 05 (cinco) classificações:

- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Venda de terreno, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Locação de galpões, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do Custo de Construção pelo **Método da Quantificação de Custo**;
- 01 (uma) para o para o cálculo do Valor de Mercado para Venda do ativo pelo **Método Evolutivo**; e
- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Venda do ativo pelo **Método da Capitalização da Renda** através do Fluxo de Caixa Descontado.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno - Venda

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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 aos fatores utilizados no tratamento	2
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 analisadas	2
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	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		28,53%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Comparativo de Galpão - Locação

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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 aos fatores utilizados no tratamento	2
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 analisadas	2
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	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança			19,04%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação única com variação em torno de 10%	1
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**16**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU II

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Método da Quantificação de Custo

Para o “Método da Quantificação de Custo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

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.

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

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

- 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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

- 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; e
- 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

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;
- 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.

VIA DIGITAL

p/

Eduardo Takaesu
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Coordenadora – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

Anexo C: Relatório de alterações

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



Rent Roll – Bonsucesso Logistics Park

# Contrato	Locatário	Conjunto	Share	Início	Última Revisional	Término	Mês Reajuste	Área (Privativa)	Área (BOMA)	Preço Atual (R$/sqm)	Aluguel (Nominal)	Índice de Reajuste
3	Sestini	1	100%	jun-16	dez-20	jun-26	jun	3.075,68	0,00	18,34	56.411,55	IPCA
3	Sestini	2	100%	jun-16	dez-20	jun-26	jun	3.056,58	0,00	18,34	56.061,17	IPCA
3	Sestini	3	100%	jun-16	dez-20	jun-26	jun	3.056,58	0,00	18,34	56.061,17	IPCA
3	Sestini	4	100%	jun-16	dez-20	jun-26	jun	3.075,68	0,00	18,34	56.411,55	IPCA
2	Lopes	5	100%	set-17	out-17	set-27	out	2.869,54	0,00	21,87	62.743,22	IGPM
2	Lopes	6	100%	set-17	out-17	set-27	out	2.839,42	0,00	21,87	62.084,75	IGPM
2	Lopes	7	100%	set-17	out-17	set-27	out	2.839,42	0,00	21,87	62.084,75	IGPM
2	Lopes	8	100%	set-17	out-17	set-27	out	2.839,42	0,00	21,87	62.084,75	IGPM
2	Lopes	9	100%	set-17	out-17	set-27	out	2.839,42	0,00	21,87	62.084,75	IGPM
2	Lopes	10	100%	set-17	out-17	set-27	out	2.839,42	0,00	21,87	62.084,75	IGPM
4	M Dias Branco	11	100%	out-19	out-19	set-24	out	2.839,42	0,00	21,23	60.277,02	IGPM
4	M Dias Branco	12	100%	out-19	out-19	set-24	out	2.839,42	0,00	21,23	60.277,02	IGPM
	Vago	13	100%					2.839,42	0,00			
	Vago	14	100%					2.839,42	0,00			
	Vago	15	100%					4.276,88	0,00			
2	Lopes	16	100%	set-17	out-17	set-27	out	2.860,72	0,00	21,87	62.550,39	IGPM
2	Lopes	17	100%	set-17	out-17	set-27	out	2.839,42	0,00	21,87	62.084,75	IGPM
2	Lopes	18	100%	set-17	out-17	set-27	out	2.839,42	0,00	21,87	62.084,75	IGPM
2	Lopes	19	100%	set-17	out-17	set-27	out	2.839,42	0,00	21,87	62.084,75	IGPM
2	Lopes	20	100%	set-17	out-17	set-27	out	2.839,42	0,00	21,87	62.084,75	IGPM
4	M Dias Branco	21	100%	out-19	out-19	set-24	out	2.839,42	0,00	21,23	60.277,02	IGPM
4	M Dias Branco	22	100%	out-19	out-19	set-24	out	2.839,42	0,00	21,23	60.277,02	IGPM
	Vago	23	100%					2.839,42	0,00			
	Vago	24	100%					2.839,42	0,00			
	Vago	25	100%					2.860,56	0,00			
4	M Dias Branco	26	100%	out-19	out-19	set-24	out	2.968,64	0,00	21,23	63.020,15	IGPM
4	M Dias Branco	27	100%	out-19	out-19	set-24	out	3.130,66	0,00	21,23	66.459,55	IGPM
4	M Dias Branco	28	100%	out-19	out-19	set-24	out	3.182,90	0,00	21,23	67.568,54	IGPM
4	M Dias Branco	29	100%	out-19	out-19	set-24	out	3.182,56	0,00	21,23	67.561,37	IGPM
4	M Dias Branco	30	100%	out-19	out-19	set-24	out	3.185,18	0,00	21,23	67.617,03	IGPM
4	M Dias Branco	31	100%	out-19	out-19	set-24	out	2.764,82	0,00	21,23	58.693,34	IGPM
4	M Dias Branco	32	100%	out-19	out-19	set-24	out	2.344,37	0,00	21,23	49.767,82	IGPM
4	M Dias Branco	33	100%	out-19	out-19	set-24	out	1.186,84	0,00	21,23	25.194,96	IGPM

VIA DIGITAL

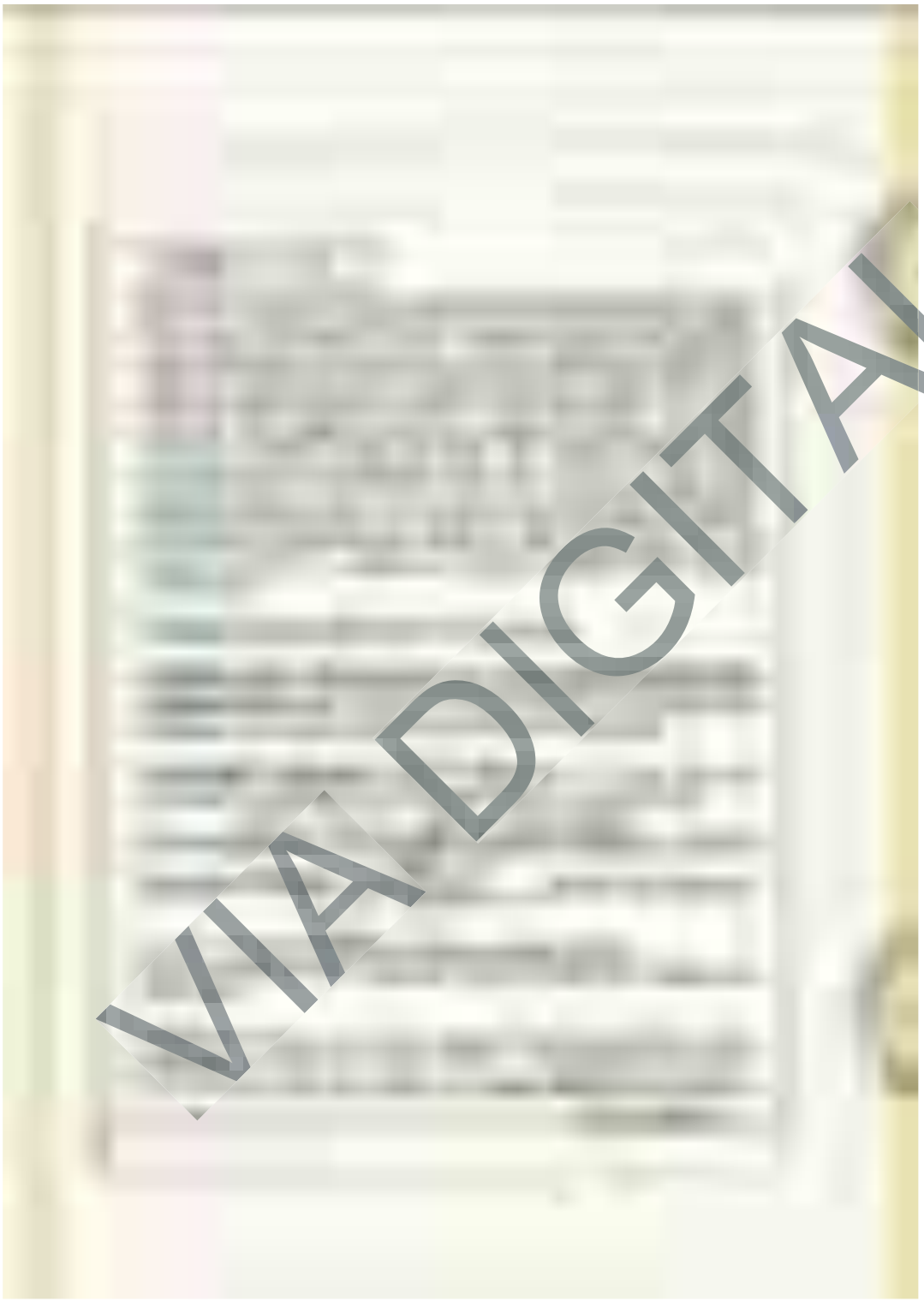
DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Matrícula



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



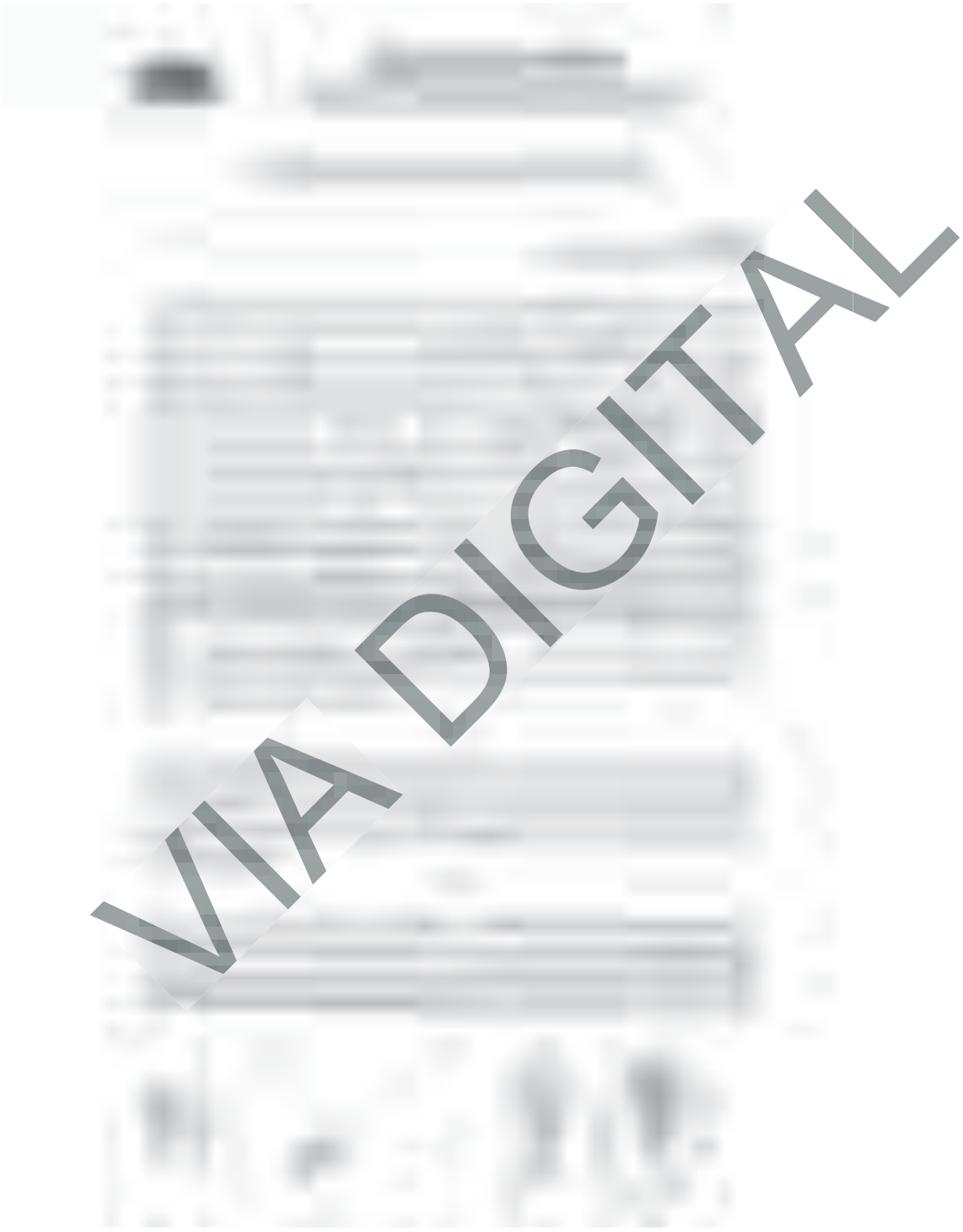
DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Termo de Compromisso Ambiental



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Projetos



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Quadro de Áreas



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

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).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A90B4ACE-41F3-460E-B532-12F2B58A2C56

Anexo C: Relatório de alterações

VERSÃO	ALTERAÇÃO
VIA DIGITAL_AP-20-66032-900824_Barzel_BLP	Primeira versão
VIA DIGITAL_AP-20-66032-900824_Barzel_BLP_Rev01	Alterações do período do fluxo de caixa e premissas de absorção da área vaga.

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FINALIDADE: Fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário

PROPRIEDADE: Condomínio São Luiz / Escritórios (Andar Corrido) localizados na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Cj 1-A Auditório, Cj 1-B, Cj 1-C, Cj 11, Cj 12, Cj 13, Cj 14, Cj 21, Cj 71, Cj 81, Cj 123, Cj 133, Cj 143, Cj 151, Cj 152, Cj 153 E Cj 154 - São Paulo/SP

DATA: 31 de dezembro de 2020

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



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

São Paulo, 31 de dezembro de 2020.

BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
At. Sra. Carla Ponzio
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º Andar
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo De Avaliação Imobiliária do Condomínio São Luiz / Escritórios (Andar Corrido) localizados na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Cj 1-A Auditório, Cj 1-B, Cj 1-C, Cj 11, Cj 12, Cj 13, Cj 14, Cj 21, Cj 71, Cj 81, Cj 123, Cj 133, Cj 143, Cj 151, Cj 152, Cj 153 e Cj 154 - 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 dos imóveis em referência, para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário.

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 68 páginas e destina-se ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo para a Barzel Fundo de Investimento Imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16). 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.

Das propriedades em estudo: tratam-se das unidades Cj 1-A Auditório, Cj 1-B, Cj 1-C, Cj 11, Cj 12, Cj 13, Cj 14, Cj 21, Cj 71, Cj 81, Cj 123, Cj 133, Cj 143, Cj 151, Cj 152, Cj 153 e Cj 154 do Condomínio São Luiz, Escritórios (Andar Corrido) localizados na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, JK, 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 os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas dos imóveis e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para os imóveis, na data de 31 de dezembro de 2020, em:

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
At.: Sra Carla Ponzio
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º Andar.
São Paulo/SP

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

CONCLUSÃO DE VALORES

CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

Área: 10.950,03 m² - Privativa / Área: 12.635,21 m² - BOMA

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Valor de mercado para venda	R$ 168.325.000,00 (Cento e Sessenta e Oito Milhões, Trezentos e Vinte e Cinco Mil Reais)	R$ 15.372,14 / m² privativo R$ 13.321,93 / m² BOMA

(*) Área Privativa Equivalente detalhado de acordo com o Quadro de Áreas Equivalente.
(**) Área BOMA Equivalente detalhado de acordo com o Quadro de Áreas Equivalente.

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.

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.
- O imóvel avaliando encontra-se parcialmente ocupado, com contrato de locação assinado com a Barzel Fundo de Investimento Imobiliário. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições do contrato de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contrato 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.

- Este laudo não possui condições hipotéticas.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
At.: Sra Carla Ponzio
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º 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,

Erick Hurpia
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

P/ Rodrigo da Silva
Gerente – Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América Do Sul

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Resumo das Principais Características e Conclusões

A propriedade consiste em 17 conjuntos e 177 vagas de garagem situadas em um complexo comercial formado por 4 torres, sendo elas compostas por andar térreo, 15 pavimentos superiores mais dois subsolos.

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)
Nome da propriedade	Condomínio São Luiz
Endereço	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, São Paulo/SP
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	31/12/2020
Data do valor	31/12/2020
Data da inspeção	21/01/2020
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
Metodologias	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield / contrato	AP-20-66032-900824

PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	
CONDOMÍNIO SÃO LUIZ	
Proprietário	Barzel Properties
Matrícula	Registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº 140.075 // 140.076 // 140.077 // 98.804 // 98.805 // 98.815 // 98.814 // 98.806 // 98.811 // 98.812 // 98.825 // 98.824 // 98.826 // 115.657 // 115.658 // 98.816 // 115.659
Contrato de locação	Contratos fornecidos, estão detalhados nas premissas adotadas no item “Determinação do Valor de Venda – Método de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado”

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Descrição da propriedade	17 conjuntos e 177 vagas de garagem situadas em um complexo comercial formado por 4 torres, sendo elas compostas por andar térreo, 15 pavimentos superiores mais dois subsolos.		
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)		
Área bruta total	15.595,50 m²	Área total de APP	0,00 m²
Área excedente (m²)	0,00 m²	Área útil de terreno (m²)	15.595,50 m²
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Testada	Não informado	Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível
Número de prédios	4,00		

CONSTRUÇÕES

CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

Tipo de Imóvel	Escritório (prédio)
Ocupação	Multiusuário
Estado de conservação	Regular
Número de vagas	177,00
Coeficiente de estacionamento	56,82
Tipo de estacionamento	Subsolo
Área privativa coberta (m²)	10.057,54
Área BOMA coberta (m²)	11.759,59

ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m²)	FONTE DA ÁREA
Privativa Coberta	10.057,54	Matrícula
BOMA Coberta	11.759,59	Quadro de Áreas
Privativa Equivalente	10.950,03	Não se aplica
BOMA Equivalente	12.635,21	Não se aplica

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

ZONEAMENTO

Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	Zona Mista - (ZM) Destacamos que o imóvel está enquadrado na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Lei nº 13.260/2001 e 15.416/2011), Setor Faria Lima.
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%

PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Está localizado na região do Itaim, uma das principais regiões comerciais de São Paulo;
- Seu uso está adequado à ocupação da região, que se caracteriza por prédio de escritórios em sua maioria voltados para muti-ocupantes;
- A região do Itaim apresenta boa visibilidade para investimentos devido a sua proximidade com as Avenidas Brigadeiro Faria Lima e Presidente Juscelino Kubitschek; e
- A região do JK apresenta hoje a menor vacância da cidade com 2,0%.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Dada a idade real do imóvel, reformas e gastos com reparos devem ser feitos com mais recorrência, aumentando os custos de manutenção; e
- O mercado imobiliário de São Paulo encontrava-se em recuperação até o início do ano, a redução na vacância das principais regiões indicava melhores condições de negociação para os proprietários de imóveis. Atualmente, dadas as condições da pandemia do Covid-19, com mercado em cautela e incerteza no horizonte de curto prazo, a retomada pode se estender de médio a longo prazo. Sem uma melhora consistente da economia, a liquidez das propriedades poderá ser impactada.

CONCLUSÃO DE VALORES

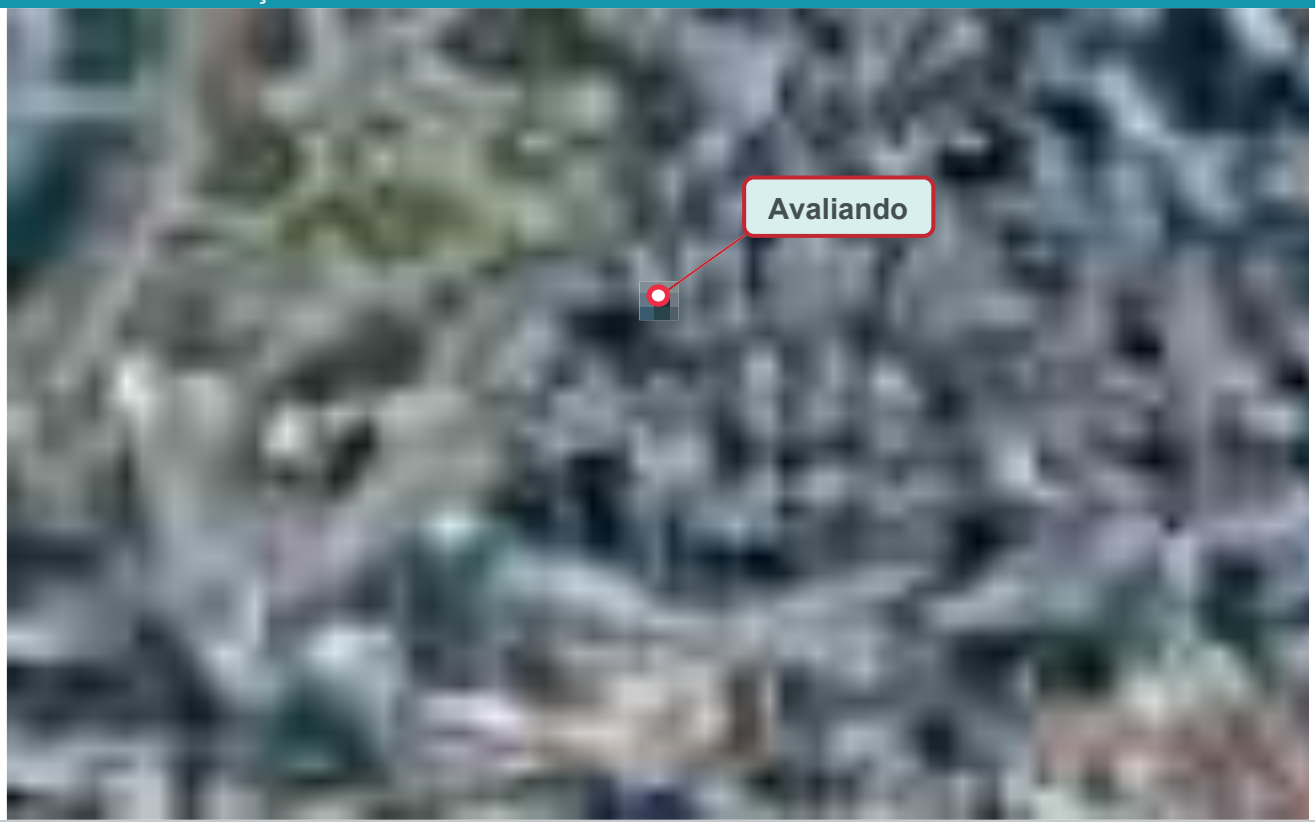
CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

Valor de mercado para venda	R$ 168.325.000,00 (Cento e Sessenta e Oito Milhões, Trezentos e Vinte e Cinco Mil Reais)	R$/m² privativo 15.372,14 R$/m² BOMA 13.321,93

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

VISTA GERAL DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

VIAS DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIAS DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

ACESSO EXTERNO



Fonte: Cushman & Wakefield

RECEPÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

VISTA GERAL CONTROLE DE ACESSO DE PEDESTRE



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS (TÉRREO)



Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS (TÉRREO)



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO AUDITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

VISTA GERAL DO AUDITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO ITAÚ



Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

VISTA GERAL RECEPÇÃO VERISURE



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA VERISURE



Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

VISTA GERAL REFEITÓRIO DA VERISURE



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA RECEPÇÃO BIONEXO



Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

VISTA GERAL DA BIONEXO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA BIONEXO



Fonte: Cushman & Wakefield

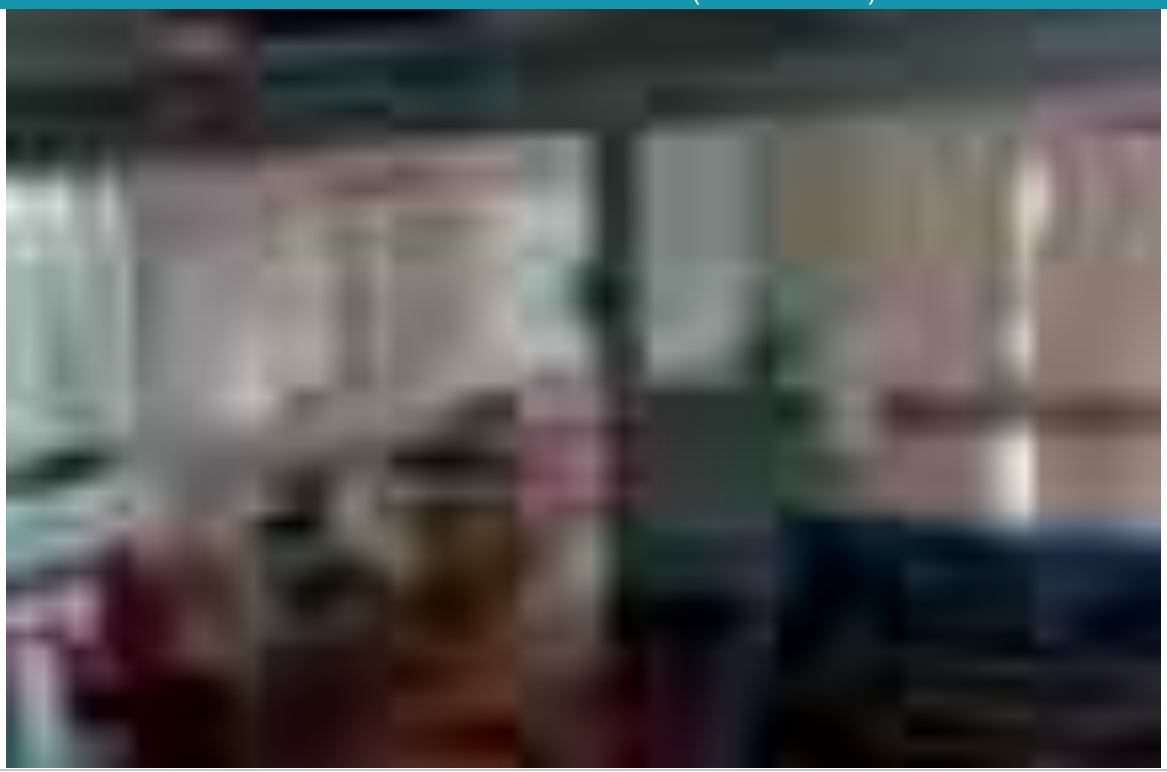
DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

VISTA GERAL DA RECEPÇÃO DO DR. CONSULTA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL ÁREA DE CONVIVÊNCIA DO DR CONSULTA (COBERTURA)



Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

VISTA GERAL DA COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

VISTA GERAL DA COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

VISTA GERAL VAGAS DE ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO BICICLETÁRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XX
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 9
ASPECTOS GERAIS 9
A CIRCUNVIZINHANÇA 9
ACESSO 10
MERCADO 11
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 24
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE 24
QUADRO DE ÁREAS 28
ZONEAMENTO 32
CONCLUSÃO 33
AVALIAÇÃO 34
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 34
METODOLOGIA 34
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 37

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA 43

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (ESCRITÓRIOS) 44

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (AUDITÓRIO) 53

CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 62

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 63

PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 65

CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 68

ANEXOS ..... A

ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... A

ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... A

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Introdução

Objeto(s)

Os objetos desta avaliação são os escritórios (andar corrido) da contratante Barzel Fundo de Investimento Imobiliário, localizados na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Cj 1-A Auditório, Cj 1-B, Cj 1-C, Cj 11, Cj 12, Cj 13, Cj 14, Cj 21, Cj 71, Cj 81, Cj 123, Cj 133, Cj 143, Cj 151, Cj 152, Cj 153 E Cj 154, São Paulo - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo De Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda dos imóveis supracitados.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário, em cumprimento a norma 472/08 da CVM (comissão de valores mobiliários).

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito, exceto para registro junto à CVM

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é o contratante Barzel Fundo De Investimento Imobiliário.

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: 31 de dezembro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 21 de janeiro de 2020.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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.

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.
- O imóvel avaliando encontra-se parcialmente ocupado, com contrato de locação assinado com a Barzel Fundo de Investimento Imobiliário. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições do contrato de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contrato 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.

- Este laudo não possui condições hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

As propriedades em estudo denominam-se Condomínio São Luiz e estão situadas na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, JK - São Paulo/SP.

As propriedades em estudo localizam-se na Região do Itaim Bibi, um dos principais centros de escritórios de São Paulo. A ocupação é em geral mista, onde observamos edifícios de escritórios, comércio de âmbito local e regiões residenciais. Podemos destacar como principais pontos o Parque do Povo, Shopping JK Iguatemi e Hotel Unique.

Como pontos de referência, podemos citar que as propriedades em estudo distam aproximadamente:

- 340,0 m do Shopping JK Iguatemi;
- 350,0 m do Parque do Povo;
- 450,00 m da Marginal Pinheiros;
- 650,0 m da Estação Vila Olímpia;
- 1,0 Km da Estação Cidade Jardins;
- 1,4 Km do Shopping Cidade Jardim; e
- 1,5 Km do Shopping Iguatemi.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

MATRÍCULA

	CONDOMÍNIO SÃO LUIZ
Número do registro	140075 // 140076 // 140077 // 98804 // 98805 // 98815 // 98814 // 98806 // 98811 // 98812 // 98825 // 98824 // 98826 // 115657 // 115658 // 98816 // 115659
Cartório	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Data da matrícula	17/10/2017 e 20/12/2017
Proprietário	Barzel JK Investimentos Imobiliários LTDA
Data da aquisição	09/10/2017 e 19/12/2017

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU

	CONDOMÍNIO SÃO LUIZ
Prefeitura	Prefeitura de São Paulo
Ano base do documento em referência	2020
Proprietário	Barzel Properties
Valor do imposto a pagar (R$)	1.273.801,36

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

CONTRATO DE LOCAÇÃO	
	CONDOMÍNIO SÃO LUIZ
Contrato de locação	Contratos fornecidos, estão detalhados nas premissas adotadas no item “Determinação do Valor de Venda – Método de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado”

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.

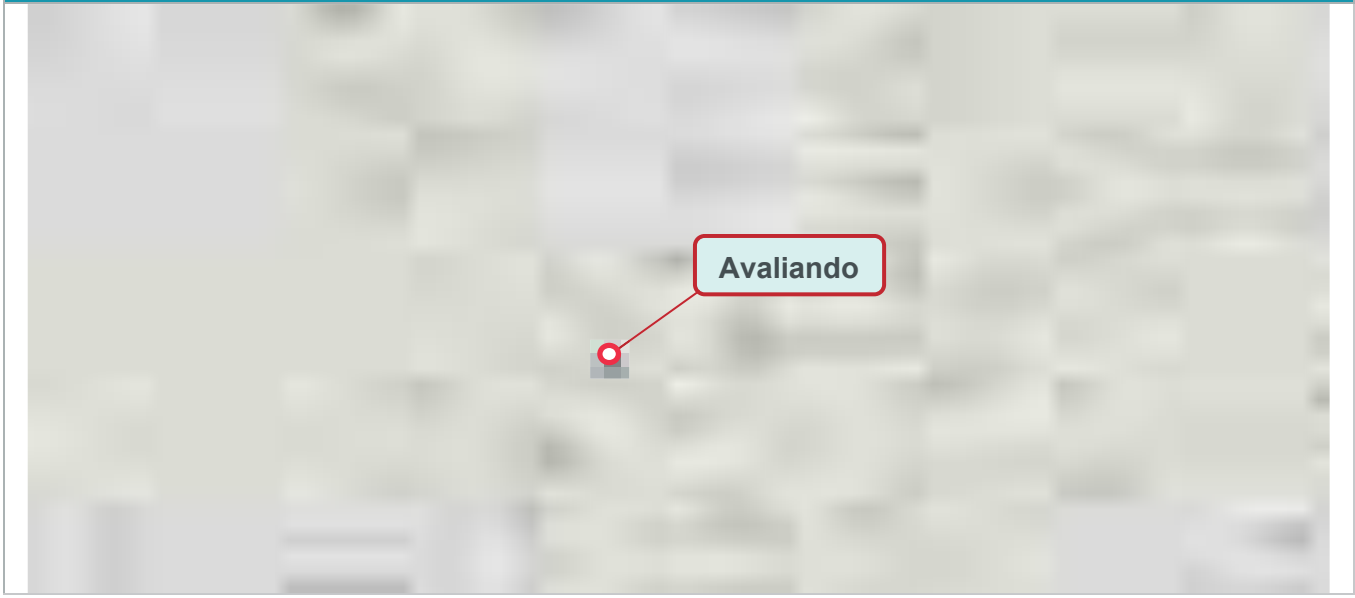
Posição atual

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

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Análise Regional

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



Fonte: Google Maps 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, consequentemente, 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, bairro do Itaim Bibi e Região Metropolitana de São Paulo.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Cenário econômico

Diferente do primeiro trimestre de 2020 que sentiu os efeitos da crise sanitária causada pelo novo corona vírus apenas na última quinzena, o segundo trimestre enfrentou em todo o seu período a pior fase da pandemia. Diante deste cenário o Produto Interno Bruto reduziu 9,7% no segundo trimestre se comparado com o período anterior, por sua vez no primeiro semestre de 2020 foi registrado redução de 5,9% em relação a igual período de 2019.

Contudo apesar do cenário adverso nos dois primeiros trimestres, ao longo do terceiro trimestre a expectativa dos empresários e do consumidor indica uma recuperação de forma acelerada. O Índice de Confiança do Consumidor calculado pela FGV em setembro já havia recuperado 70% em relação a abril, mês em que foi registrado o pior nível da série. Não obstante o Índice de Confiança do Empresário Industrial e o Índice de Confiança do Comercio, apresentaram recuperação de 56% e 64% respectivamente no mesmo período.

O mercado acionário brasileiro, por sua vez apresentou entre janeiro e agosto uma captação de aproximadamente US$ 12 bilhões em 47 ofertas de novas ações, representando um crescimento de 33% no volume financeiro em relação ao ano de 2019 inteiro. Os investimentos imobiliários por sua vez, apesar de reduzirem os números de transações em 30% entre janeiro e setembro em relação ao mesmo período do ano anterior, apresentaram um aumento de 7,7% no volume financeiro, indicando o aumento de apetite do investidor por ativos mais premium e com riscos menores.



O Produto Interno Bruto que em 2019 já havia sido aquém do esperado pelo mercado, devido aos impactos causados pela instabilidade política brasileira e à guerra comercial entre os EUA e China que por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil. Foi projetado no início de 2020 um crescimento de 2,3%, contudo a crise sanitária causada pelo novo corona vírus fez com que fosse revisado para -4,8%. Assim como todos os outros indicadores macroeconômicos que também foram revisados negativamente.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



A taxa de desemprego que ao final 2019 era de 11,87%, foi projetado negativamente para 13,80% em 2020, sendo a maior taxa da série histórica iniciada em 2012. Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou já em 2019 retração de -1,1%, deve sofrer outra forte retração de -5,93% em 2020.



Diante deste cenário adverso, causado pela pandemia de COVID-19, o Banco Central reduziu a taxa Selic em 250 pontos base (p.b.) do início do ano, atingindo o patamar de 2% ao ano. Em linha com outros países como os EUA e o Reino Unido, que também optaram por aumentar os estímulos monetários para minimizar os efeitos da crise sanitária. Contudo mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o consumo das famílias como porcentagem do PIB deve reduzir aproximadamente 6% em 2020, e consequentemente o IPCA, projetado para 2020 é de 2,54%, abaixo da meta do Banco Central de 4%, com desvios de até 150 p.b. para cima ou para baixo.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



Diante da forte deterioração econômica global, o Brasil vem registrando recorde na fuga de capital para economias mais sólidas, entre janeiro e agosto o Banco Central registou saída liquida de US$15,2 bilhões, nível recorde desde 1982. Como consequência desta busca por investimentos com menos risco, o real se desvalorizou frente ao dólar, as projeções para o final de 2020 são de uma cotação de R$5,20. Esta desvalorização vem acompanhada do aumento do risco-pais (EMBI+), que deve terminar o ano com 347 pontos, frente a 214 no final de 2019.

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	-4,82	3,20	3,08
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,5	12,73	12,26	11,87	13,80	14,46	12,76
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	0,06	3,06	2,82
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1	-1,1	-5,93	7,20	3,55
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	2,54	3,21	3,07
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	18,67	4,22	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	25,27	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	3,51	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	7,74	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7	6,5	4,5	2,00	2,50	4,25
R$/US$ (final de período)	3,9	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,80	4,40
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

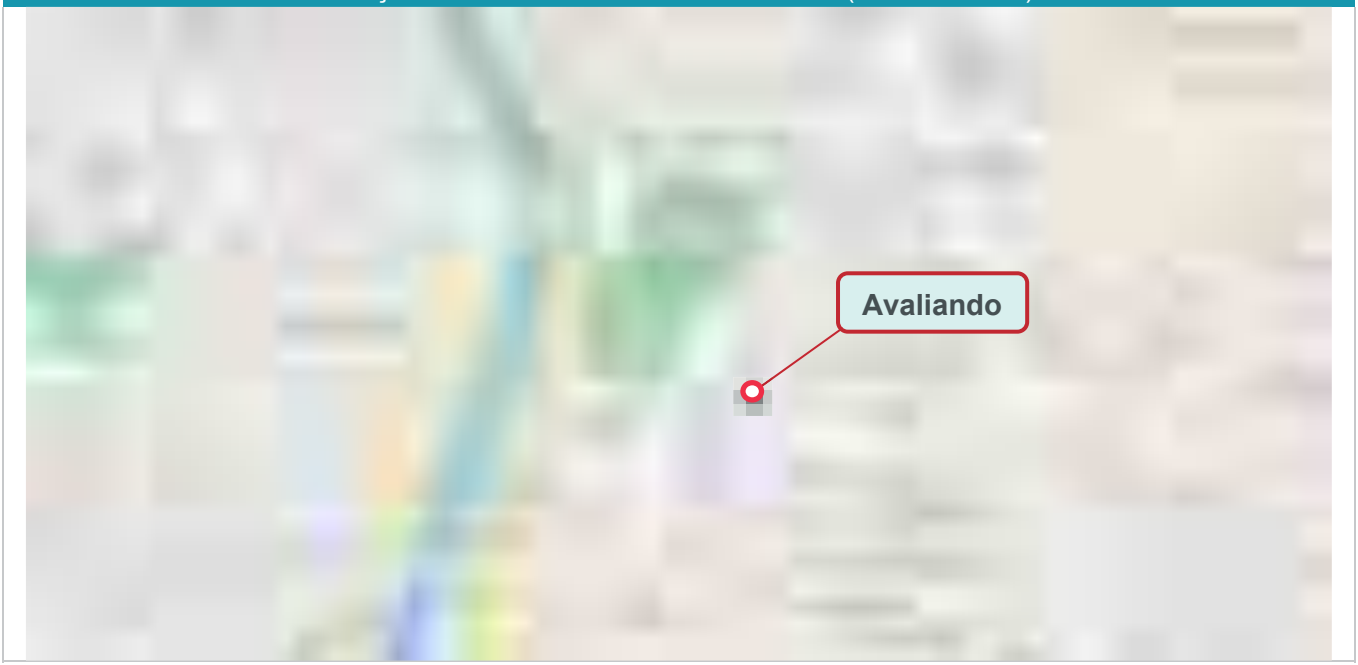
Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (08/10/2020)

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

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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 do Itaim Bibi, distrito localizado na zona sul da cidade de São Paulo, é administrado pela Subprefeitura de Pinheiros. O Itaim Bibi é cercado pelas regiões da Vila Olímpia, Vila Nova Conceição, Cidade Monções e Brooklin.

A circunvizinhança

A propriedade em estudo localiza-se no Itaim Bibi, um dos principais centros de escritórios de São Paulo. A ocupação é em geral mista, onde observamos edifícios de escritórios, comércio de âmbito local e regiões residenciais. Podemos destacar como principais pontos o Parque do Povo, Shopping JK Iguatemi e Hotel Unique.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O acesso à região ocorre através da Marginal Pinheiros, das avenidas Presidente Juscelino Kubitschek e Brigadeiro Faria Lima.

O imóvel tem localização próxima à Marginal do Rio Pinheiros, que interliga o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus) 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. Podemos citar também que próximo ao avaliando estão localizadas as estações da CPTM Cidade Jardim e Vila Olímpia, pertencente à linha 9 - Esmeralda.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 7,3 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 14 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 35km da propriedade, sendo atingível em cerca de 44 minutos de automóvel (também fora dos horários de pico).

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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 15,2 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 terceiro trimestre do ano apresentou leve alta em sua vacância, reflexos do Covid-19, na qual muitas empresas sentiram com o impacto da pandemia. Outro fator que contribuiu com essa alta na taxa é o trabalho remoto de atividades não essenciais, antes não frequentes pelas empresas e que se mostrou muito positiva, podendo se tornar uma tendência para as companhias.

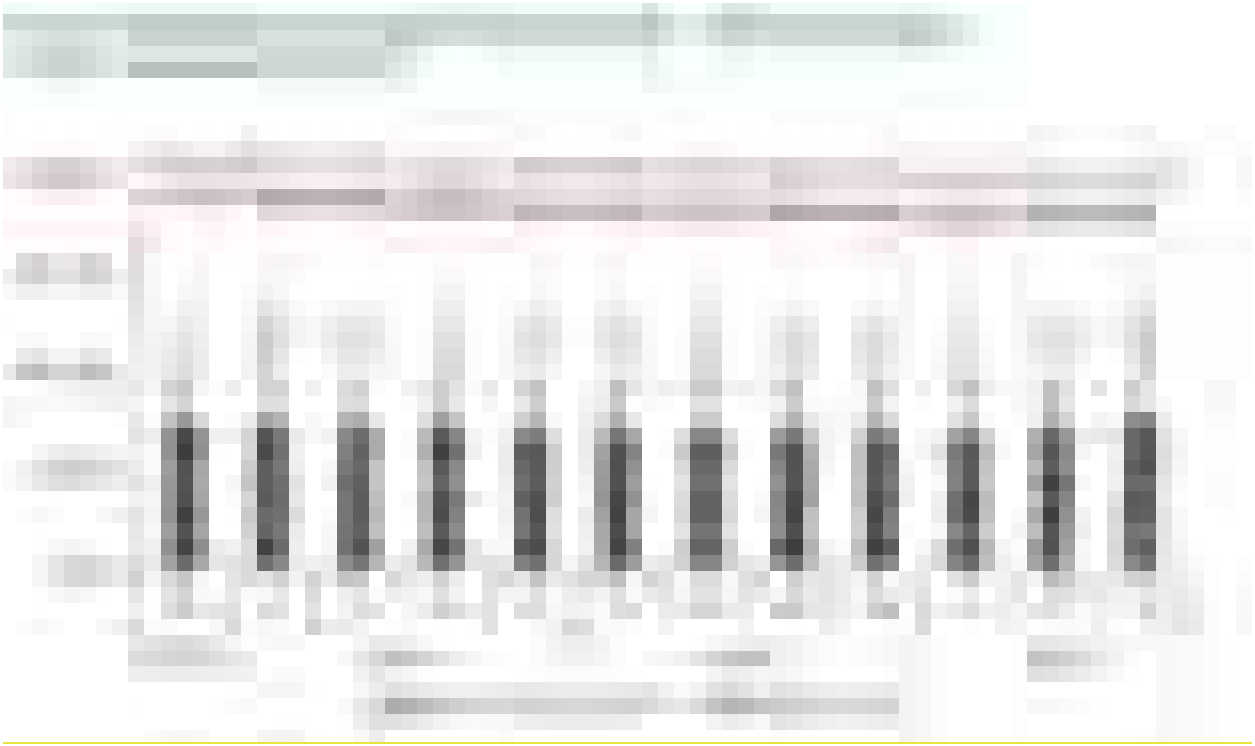
O mercado registrou um aumento de R$5,12 no preço pedido pela região CBD no trimestre atual, comparado ao trimestre anterior. A região que apresentou maior aumento nos preços foi a Faria Lima, que possui o preço pedido mais elevado e registrou o maior aumento no período com a entrada de um novo estoque.

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 Faria Lima (53%).



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.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



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 remunerem 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 1.198 edifícios de escritórios localizados nas regiões CBD (Central Business District) de São Paulo.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



Região	CBD	N-CBD	Total	Marketshare
Paulista	1.653.071		1.653.071	10,7%
Chucri Zaidan	1.007.163		1.007.163	6,5%
Faria Lima	974.170		974.170	6,3%
Berrini	945.017		945.017	6,1%
Pinheiros	913.888		913.888	5,9%
Vila Olimpia	820.943		820.943	5,3%
Itaim	611.678		611.678	4,0%
Marginal Pinheiros	580.623		580.623	3,8%
Chac. Sto. Antonio	579.577		579.577	3,8%
JK	**493.145**		**493.145**	**3,2%**
Santo Amaro	256.681		256.681	1,7%
Centro		2.601.650	2.601.650	16,9%
Alphaville		1.160.692	1.160.692	7,5%
Barra Funda		869.704	869.704	5,7%
Jardins		492.562	492.562	3,2%
Paraíso-Vl Mariana		439.759	439.759	2,9%
Moema		310.023	310.023	2,0%
Marginal Tiete		270.085	270.085	1,8%
Jabaquara		216.960	216.960	1,4%
Tatuapé		183.019	183.019	1,2%
Total	8.835.956	6.544.453	15.380.409	100,0%

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Região JK

A Juscelino Kubitschek é uma das mais importantes regiões da cidade, conectando a Marginal Pinheiros ao Itaim Bibi. Essa grande via ainda é próxima a confluências de importantes avenidas, como a Santo Amaro, Nove de Julho, Faria Lima e oferece acesso à avenida 23 de Maio.

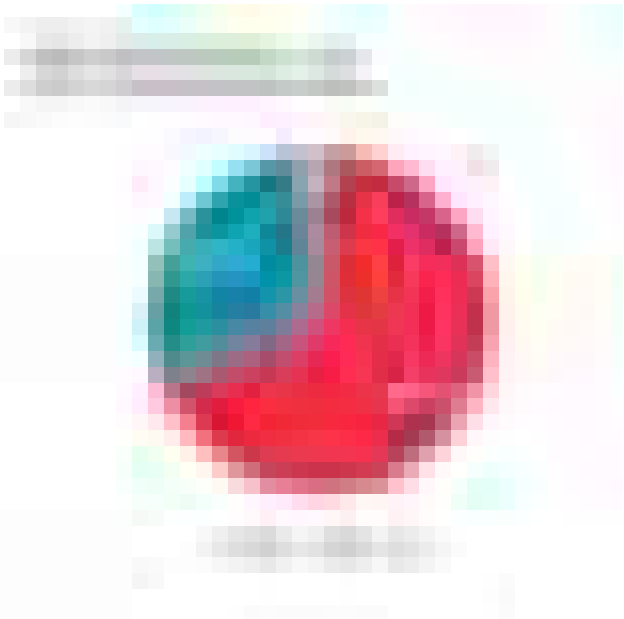
Inaugurada em 1976, a avenida abrigava poucas casas modestas e uma favela. A partir da década de 80, lojas, restaurantes, lanchonetes e sedes de empresas se instalaram na região. O franco crescimento se deu com a instalação de uma grande loja Mappin e uma lanchonete da rede McDonald's. Desde essa época, a região passou a concentrar casas noturnas, bares, tornando-se assim uma importante ligação entre dois bairros que se desenvolviam rapidamente – Itaim Bibi e Vila Olímpia.

Essa via de acesso conta com serviços diversificados: desde lojas de alto padrão, tanto no Shopping JK Iguatemi, quanto em algumas de suas ruas transversais, até restaurantes e bares que visam atender o público volante da região. Essa avenida conta com empreendimentos de alto padrão, como o mais recente lançamento, São Paulo Corporate Towers e os edifícios WTorre JK. Grandes empresas nacionais e internacionais aqui estão instaladas, como, por exemplo o Banco Santander, a Johnson & Johnson, XP Investimentos, Microsoft e Ernst & Young.

Estoque

No gráfico a seguir, observamos que atualmente, 29,1% do estoque da região JK é classificado como Classe B e 69,1% como Classe A e A+, enquanto a Classe C representa somente 1,8%. Isso sinaliza uma grande participação de empreendimentos de alto padrão na região.





DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Atualmente, a área em cada Classe na região JK é a seguinte:

Classe	Área Total (m²)
AA+	340.696,7
B+	143.710,1
C	8.738,0
Total	**493.144,8**

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 JK 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.

Ao analisar a participação da região JK dentro do setor, nota-se que a região apresentou seu menor Market share (4,2%) em 2012 e atingiu seu pico em 2016 (5,9%). Desde então o indicador vem registrando queda e deve seguir essa tendência até 2023, em consequência da saturação da região e indisponibilidade terrenos.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Histórico de entregas recentes

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



Levando em consideração o mercado da região JK, podemos perceber que desde o ano de 2016 não houve entregas de Novo Estoque por conta da saturação na região, sem oportunidade para novos empreendimentos. É esperado, para os próximos anos, que o cenário citado acima se mantenha, por não ter previsão de novas entregas.

Com base nas projeções acima, as composições dos estoques em São Paulo CBD e JK, para o período de um ano, serão as seguintes:

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



Devido à saturação na região, não há previsão de novas entregas até o primeiro trimestre de 2021. Com isso, as participações das classes não sofrerão alterações a efeito de correção de classificação. Podemos notar que, diferente de São Paulo onde a classe B ainda permanece sendo a maior em quantidade, na região JK a classe A e A+ assume esse posto, com um total de 69,1%. A classe B apresenta o segundo maior volume de empreendimentos, com 29,1%, e a classe C apenas 1,8%.

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:

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Região	Estoque (m²)	Total de Espaços Disponíveis (m²)	Taxa de Vacância
Santo Amaro	256.681,41	112.438,50	43,8%
Chac. Sto. Antonio	579.576,60	195.257,52	33,7%
Marginal Pinheiros	580.623,45	190.533,71	32,8%
Berrini	945.017,15	237.218,35	25,1%
Chucri Zaidan	1.007.162,84	211.461,82	21,0%
Faria Lima	974.169,57	139.130,38	14,3%
Vila Olimpia	820.943,12	114.833,18	14,0%
Paulista	1.653.070,53	197.467,87	11,9%
Pinheiros	913.888,41	95.000,25	10,4%
Itaim	611.677,72	49.625,00	8,1%
JK	**493.144,77**	**14.216,63**	**2,9%**
Total	8.835.955,57	1.557.183,23	17,6%

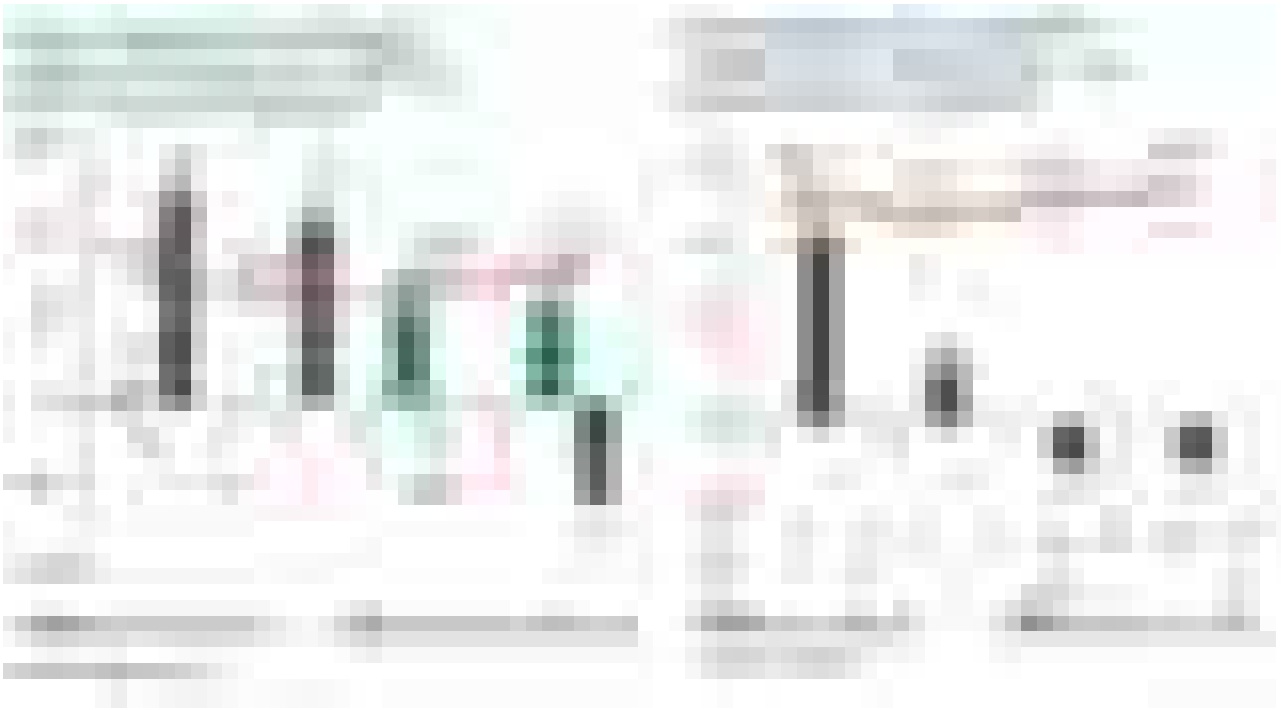
A tabela mostra que a taxa de vacância geral do mercado CDB se encontra em 1768%, enquanto a região da JK registra 2,9% de vacância, a menor da cidade.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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 JK:



Levando em consideração o período analisado, nota-se que o quarto trimestre de 2019 apresentou resultados mais expressivos, registrando o maior volume de absorção líquida (123,6 mil m²). O primeiro trimestre de 2020 também apresentou um volume alto de 106,1 mil m² de absorção líquida. Já no segundo e terceiro trimestre de 2020, podemos observar absorções negativas e somados ao novo estoque, fizeram com que a vacância atingisse 17,6%.

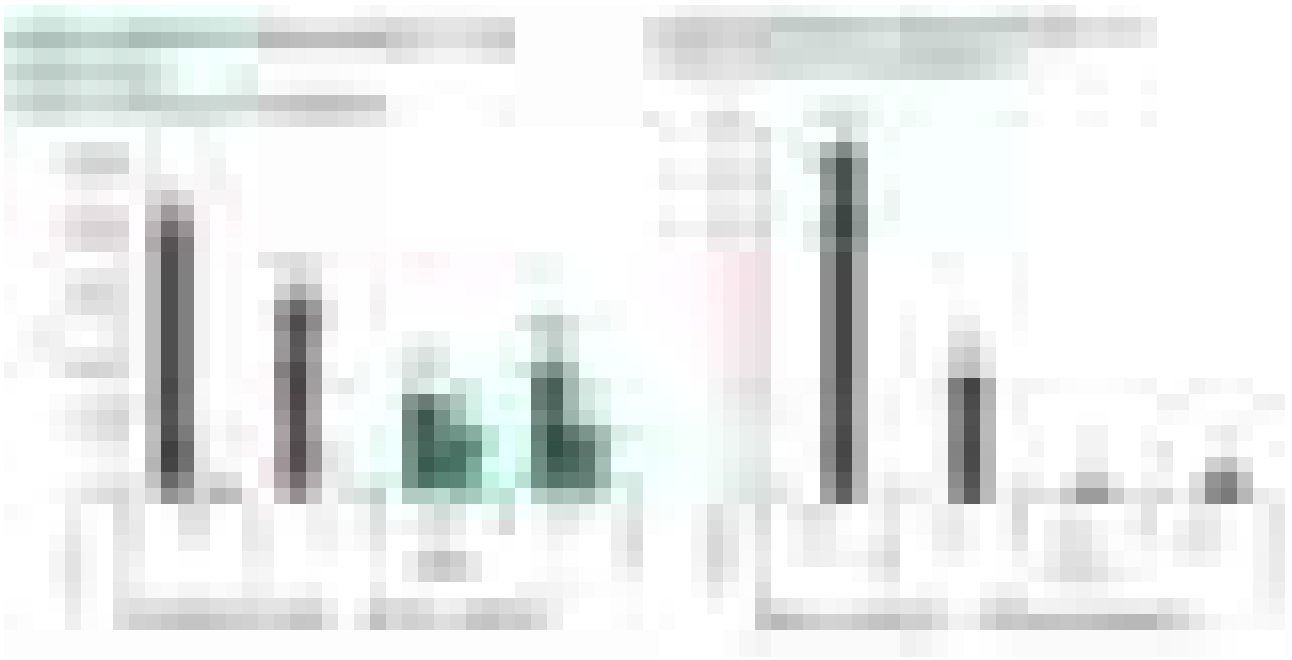
Já na região do JK, devido à saturação e estabilização do mercado, não houve entrega de novos empreendimentos durante o período analisado. A Absorção Líquida no primeiro trimestre de 2020 foi de 3,4 mil m² e a taxa de vacância se manteve em queda, fechando em 1,8%, um reflexo da baixa oferta de novo estoque da região. Por conta da movimentação natural de inquilinos, os dois últimos trimestres apresentaram absorções líquidas negativas, o que levou a um aumento na taxa de vacância, que fechou o período em 2,9%.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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 os comparativos entre Absorção Bruta e Novo Estoque na cidade de São Paulo (CBD).



Analisando a região CBD da cidade de São Paulo destaque para o quarto trimestre de 2019 que registrou o maior volume do período analisado, 213,6 mil m². No terceiro trimestre de 2020 o indicador continua a apresentar resultados expressivos, chegando a 102 mil m². No período também houve a entrega de novos empreendimentos, o que totalizou 55,3 mil m² de novo estoque.

A região da JK apresentou uma baixa absorção bruta em 2020, e fechou o terceiro trimestre com 1,1 mil m², em consequência da falta de novo estoque e das ocupações que aconteceram no ano passado, indicando que a região permanece saturada.

Preços pedidos

Com relação aos preços pedidos nos edifícios de São Paulo, utilizamos apenas as regiões CBD. Os valores a seguir são referentes ao 3° trimestre de 2020, 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.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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.

O gráfico a seguir mostra a amplitude e a média das ofertas nos edifícios das regiões CBD:



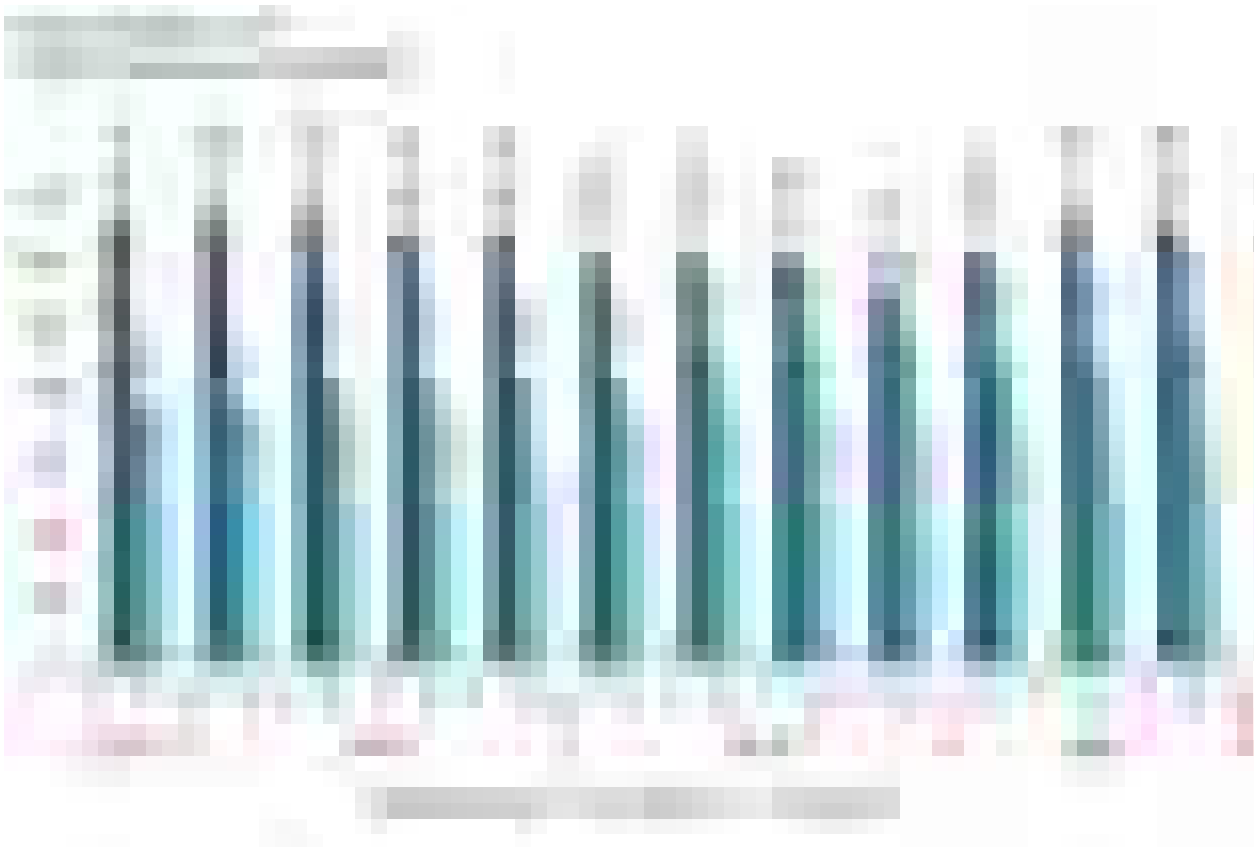
Com o auxílio do gráfico acima, podemos fazer uma breve análise dos preços pedidos nas regiões CBD da cidade de São Paulo. Tais valores podem variar de R$38 à R$110. As duas regiões mais caras são JK, com mediana de R$110, e Faria Lima, com mediana de R$75. Entre as mais baratas estão Chácara Santo Antônio, Santo Amaro e Marginal Pinheiros. (R$49, R$38 e R$49, respectivamente).

Queda 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 JK:

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



Analisando o gráfico acima, observamos que os preços pedidos para classe A e A+ no terceiro trimestre de 2020 sofreram uma queda de R$2,58 e chegaram a R$129,64, valor ainda alto se comparado ao ano passado. A classe C seguiu a mesma tendência e chegou a R$44,38 (R$-0,22). A única classe que sofreu aumento de preço foi a classe B que, com o aumento expressivo de R$8,28, chegou a R$98,26, maior valor da série histórica.

Conclusão

Diante do excesso de oferta e a deterioração dos indicadores macroeconômicos, por muito tempo 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, visto principalmente nas classes B e C das regiões NCBD e CBD de São Paulo.

Com o cenário interno adverso dos últimos anos e devido à pandemia do COVID-19, o mercado de real estate foi afetado pelas variações econômicas do país. Apesar disso, as regiões *prime* da cidade de São Paulo classe A e A+ apresentaram resiliência durante o período, com absorções anuais positivas. As classes B e C, porém, na maioria das regiões sofreram impactos mais negativos, causando aumento na taxa de vacância da cidade.

A região da JK registrou, no terceiro trimestre de 2020, um aumento de 0,5 p.p. na taxa de vacância, se comparado ao trimestre anterior, porém a região ainda se mantém como a menor vacância entre as regiões CBD da cidade de São Paulo (2,9%). Esse movimento se deu devido à movimentação orgânica da região, que não recebeu novas entregas em 2020. Os preços da classe A e A+, apesar de uma ligeira queda, se

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

mantiveram em um patamar alto e chegaram a R$129,64 no final do período. Os preços da classe B, por conta de saídas em prédio com alto preço pedido, sofreram um expressivo aumento de R$8,28 e chegaram a R$98,26, maior valor da série histórica.

Sem oportunidades para novos projetos, não há uma previsão de novo estoque para os próximos anos, é interessante apontar que isso acontece devido a saturação da região e os altos preços praticados. Em consequência do cenário citado acima, a taxa de vacância será guiada de acordo com as entradas e saídas nos próximos períodos.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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: 15.595,50 m²;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
  - Avenida Juscelino Kubitschek
- Acesso: Através da Marginal Pinheiros, das avenidas Presidente Juscelino Kubitschek e Brigadeiro Faria Lima. 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 muito 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

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade muito boa em comparação com outros na mesma via;
- 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;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa.

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

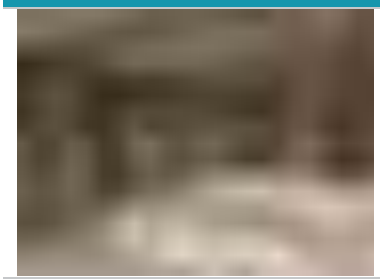
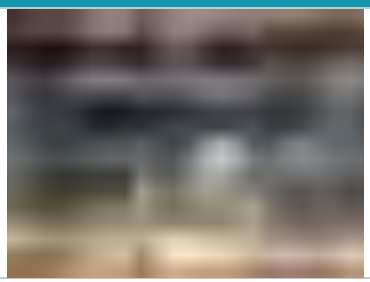
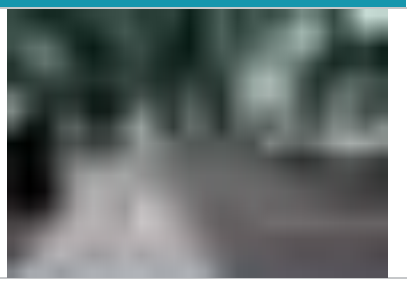
DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Construções e benfeitorias

Conforme observado durante a vistoria, a propriedade em análise corresponde a 17 conjuntos e 177 vagas de garagem situadas em um complexo comercial formado por 4 torres, sendo elas compostas por andar térreo, 15 pavimentos superiores mais dois subsolos..

O Condomínio São Luiz é classificado como escritório (prédio), multiusuário e possui 177 vagas de estacionamento.

CONDOMÍNIO SÃO LUIZ – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Subsolo	1º Subsolo: Estacionamento e salas (administração, manutenção, bombeiro, segurança, etc.).
	Térreo	Pavimento onde localizam-se o acesso ao subsolo, recepção, acesso aos blocos A ao D, hall de elevadores e áreas técnicas
	Pavimento tipo	Pavimentos onde localizam-se as áreas de escritórios
	Cobertura	Pavimento onde localiza-se o heliponto, áreas técnicas e jardins.
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Bloco de Concreto	
Acesso de Pedestres	Vidro e Metal	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Laje plana com impermeabilização	
Circulação Vertical	7 Elevadores Sociais a cada duas torres. 7 elevadores sociais da marca Atlas Schindler e capacidade de 19 pessoas 1 elevador de serviço da marca Atlas Schindler e capacidade de 19 pessoas	
Ar-Condicionado	Tipo: Central HVAC Localização do sistema de refrigeração: cobertura	
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende as áreas comuns	
Iluminação	Fluorescente	

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



Segurança Contra Incêndio	Iluminação de emergência, alarme geral, hidrantes, extintores e saídas de emergência e porta-corta fogo.
Segurança Patrimonial	Monitoramento Interno e Externo
Ano de Construção	1988
Est. de Conservação	Regular
Idade Aparente	25 anos
Vida Útil Estimada	60 anos
Vida Remanescente:	35 anos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS	
ITENS	CARACTERÍSTICAS
Pisos	Carpete, paviflex, cerâmica, porcelanato, mármore, granito, pastilha, laminado e granilite
Paredes	Massa e pintura
Forros	Gesso e forro termoacústico

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área privativa da matrícula e área BOMA do quadro de áreas, conforme descrito a seguir

Quadro de Áreas Privativa

Conjuntos	Área Coberta	Área Descoberta	Área Privativa - Total
11	756,839	0,000	756,839
12	941,534	0,000	941,534
13	801,610	0,000	801,610
14	756,839	0,000	756,839
21	805,220	0,000	805,220
71	805,220	0,000	805,220
81	805,220	0,000	805,220
123	801,610	0,000	801,610
133	801,610	0,000	801,610
143	534,430	2.349,873	2.884,303
151	129,482	0,000	129,482
152	120,213	0,000	120,213
153	120,213	0,000	120,213
154	129,482	0,000	129,482
1B	108,084	0,000	108,084
1C	221,760	0,000	221,760
Subtotal	**8.639,366**	**2.349,873**	**10.989,239**
1A- Auditório	1.418,174	0,000	1.418,174
Total	**10.057,540**	**2.349,873**	**12.407,413**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Quadro de Áreas BOMA

Conjuntos	Área BOMA Coberta	Área BOMA Descoberta	Área BOMA Total
11	865,00	0,00	865,000
12	1.107,16	0,00	1.107,160
13	939,69	0,00	939,690
14	865,00	0,00	865,000
21	945,46	0,00	945,460
71	945,46	0,00	945,460
81	945,46	0,00	945,460
123	939,69	0,00	939,690
133	939,69	0,00	939,690
143	764,79	2.349,87*	3.114,660
151	131,04	0,00	131,040
152	118,76	0,00	118,760
153	118,76	0,00	118,760
154	137,72	0,00	137,720
1B	107,14	0,00	107,140
1C	256,49	0,00	256,490
Subtotal	**10.127,31**	**2.349,87**	**12.477,180**
1A	1.632,28	0,00	1.632,280
Total	**11.759,59**	**2.349,87**	**14.109,46**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

(*) Não há a área BOMA descoberta, sendo assim, para o cálculo da área equivalente utilizamos a Área Privativa Descoberta como BOMA Descoberta.

OBS.: As áreas foram extraídas da matrícula não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Área equivalente

Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área privativa e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação.

Quadro de Áreas Equivalente Privativa

Conjuntos	Área Privativa - Total	Área Coberta	Área Descoberta	Peso - Coberta	Área Equivalente Privativa Coberta	Peso - Descoberta	Área Equivalente Privativa Descoberta	Área Equivalente Total
11	756,839	756,839	0,000	1,000	756,839	1,000	0,000	756,839
12	941,534	941,534	0,000	1,000	941,534	1,000	0,000	941,534
13	801,610	801,610	0,000	1,000	801,610	1,000	0,000	801,610
14	756,839	756,839	0,000	1,000	756,839	1,000	0,000	756,839
21	805,220	805,220	0,000	1,000	805,220	1,000	0,000	805,220
71	805,220	805,220	0,000	1,000	805,220	1,000	0,000	805,220
81	805,220	805,220	0,000	1,000	805,220	1,000	0,000	805,220
123	801,610	801,610	0,000	1,000	801,610	1,000	0,000	801,610
133	801,610	801,610	0,000	1,000	801,610	1,000	0,000	801,610
143	2.884,303	534,430	2.349,873	1,000	534,430	0,450	1.057,443	1.591,873
151	129,482	129,482	0,000	1,000	129,482	1,000	0,000	129,482
152	120,213	120,213	0,000	1,000	120,213	1,000	0,000	120,213
153	120,213	120,213	0,000	1,000	120,213	1,000	0,000	120,213
154	129,482	129,482	0,000	1,000	129,482	1,000	0,000	129,482
1B	108,084	108,084	0,000	0,500	54,042	1,000	0,000	54,042
1C	221,760	221,760	0,000	0,500	110,880	1,000	0,000	110,880
Subtotal	**10.989,239**	**8.639,366**	**2.349,873**		**8.474,444**		**1.057,443**	**9.531,887**
1A-Auditório	1.418,174	1.418,174	0,000	1,000	1.418,174	1,000	0,000	1.418,174
Total	**12.407,413**	**10.057,540**	**2.349,873**		**9.892,618**			**10.950,061**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Quadro de Áreas Equivalente BOMA

Conjuntos	Área BOMA - Total	Área Coberta	Área Descoberta	Peso - Coberta	Área Equivalente BOMA Coberta	Peso - Descoberta	Área Equivalente BOMA Descoberta	Área Equivalente Total
11	865,000	865,000	0,000	1,000	865,000	1,000	0,000	865,000
12	1.107,160	1.107,160	0,000	1,000	1.107,160	1,000	0,000	1.107,160
13	939,690	939,690	0,000	1,000	939,690	1,000	0,000	939,690
14	865,000	865,000	0,000	1,000	865,000	1,000	0,000	865,000
21	945,460	945,460	0,000	1,000	945,460	1,000	0,000	945,460
71	945,460	945,460	0,000	1,000	945,460	1,000	0,000	945,460
81	945,460	945,460	0,000	1,000	945,460	1,000	0,000	945,460
123	939,690	939,690	0,000	1,000	939,690	1,000	0,000	939,690
133	939,690	939,690	0,000	1,000	939,690	1,000	0,000	939,690
143	3.114,660	764,790	2.349,873	1,000	764,787	0,450	1.057,443	1.822,230
151	131,040	131,040	0,000	1,000	131,040	1,000	0,000	131,040
152	118,760	118,760	0,000	1,000	118,760	1,000	0,000	118,760
153	118,760	118,760	0,000	1,000	118,760	1,000	0,000	118,760
154	137,720	137,720	0,000	1,000	137,720	1,000	0,000	137,720
1B	107,140	107,140	0,000	0,500	53,570	1,000	0,000	53,570
1C	256,490	256,490	0,000	0,500	128,245	1,000	0,000	128,245
Subtotal	**12.477,180**	**10.127,310**	**2.349,873**		**9.945,492**		**1.057,443**	**11.002,935**
1A-Auditório	1.632,280	1.632,280	0,000	1,000	1.632,280	1,000	0,000	1.632,280
Total	**14.109,460**	**10.057,540**	**2.349,873**		**11.577,772**		**1.057,443**	**12.635,215**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

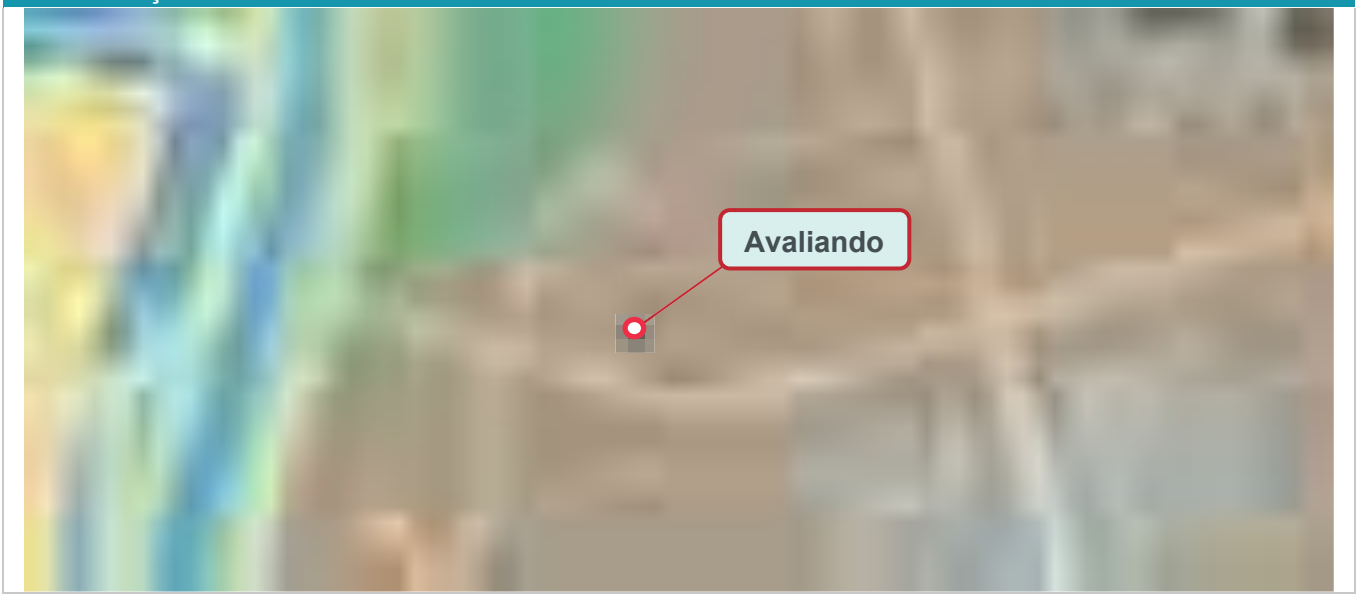
DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Zoneamento

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

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

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano 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:

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

- 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 Mista - (ZM) Destacamos que o imóvel está enquadrado na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Lei nº 13.260/2001 e 15.416/2011), Setor Faria Lima.

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 nº 16.402 de 22 de março de 2016
Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	Zona Mista - (ZM) Destacamos que o imóvel está enquadrado na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Lei nº 13.260/2001 e 15.416/2011), Setor Faria Lima.

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

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo está com uso em conformidade.

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.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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 A.B.N.T. - 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.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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 mercado para 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 JK.

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		Obs.:
Data de Início do Fluxo:	Jan-21	Data de contratação do trabalho foi considerada como data base para o fluxo.
Data Final do Fluxo:	Dez-30	
Período do Fluxo:	10 Anos	

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Crescimento Real no Aluguel de Mercado:	1º ano: 0,00% 2º ano: 2,30% 3º ano: 4,70% 4º ano: 4,80% 5º ano: 4,90% A partir do 6º ano: 2,35%
Crescimento Real no Aluguel de Contrato:	1º ano: 0,00% 2º ano: 1,15% 3º ano: 2,35% 4º ano: 2,40% 5º ano: 2,45% A partir do 6º ano: 1,17%
Inflação nas Receitas:	Não considerado
Inflação nas Despesas:	Não considerado

PREMISSAS DE NOVOS CONTRATOS			Obs.:
Tipo do contrato:	Típico		
Prazo do Contrato:	5	Anos	Para novos contratos
Velocidade de Absorção:	9	Meses	Para novos contratos
Carência:	6	Meses	Para novos contratos
Desconto na Locação:	Não considerado		Para novos contratos
Período de Desconto:	Não considerado		Para novos contratos
Comissão de Locação:	1	Mês de aluguel	Para novos contratos
Valor de Locação (Mercado):	R$ 112,29 (Escritórios) R$ 120,96 (Auditório)	Por m² privativo equivalente	Para novos contratos

RENT ROLL

Unidade	Locatário	Área (m²)	Início	Término	Aluguel Vigente (R$/m²)	Informações adicionais
1A (auditório)	OBA	1.418,15	01/2021	01/2035	56,41	8 meses de carência
1-B e 1-C (74,40%)	Banco BMG	136,54	03/2018	02/2028	113,64	Revisional em 03/2021
Parte 1C	Promon Engenharia Ltda	28,38	10/2017	10/2022	97,32	Revisional em 11/2020
11	Verisure	756,84	02/2019	01/2024	97,32	R$ 48,66 até 08/2021 Revisional em 03/2022
12 (14,86%)	Banco BMG	139,92	09/2018	09/2028	52,50	Revisional em 09/2021
12 (85,14%)	Verisure	801,61	02/2019	01/2024	97,32	R$ 48,66 até 08/2021 Revisional em 03/2022
13	Decode Data Marketing	801,61	08/2020	07/2025	105,50	8 meses de carência R$ 87,92 até 08/2021 R$ 93,78 até 08/2022 Revisional em 08/2023
14 (7,12%)	Itaú Unibanco	53,85	01/1996	04/2022	119,08	
14 (92,88%)	Vago	702,99				Absorção por aluguel de mercado Revisional em 10/2023
21	Verisure	805,22	02/2019	01/2024	97,32	R$ 48,66 até 08/2021 Revisional em 03/2022

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

71	Bionexo do Brasil	805,22	12/2017	11/2027	106,49	Revisional em 01/2021
81	Vago	805,22				Absorção por aluguel de mercado Revisional em 12/2023
123	Vago	801,61				
133	Promon Engenharia	801,61	01/2015	10/2022	111,36	
143, 151, 152, 153 e 154	DR. Consulta Clínica Médica	2.091,26	01/2018	01/2028	50,77	Revisional em 03/2022

Área Privativa Equivalente (m²)	10.950,03		
Área Privativa (m²)	8.639,66 - Área Privativa de Escritório 1.418,17 - Área Privativa do Auditório 10.057,54 - Área Privativa Total		Área privativa referente somente a área coberta, não há a área descoberta no total de 2.349,87 m²
Área BOMA (m²)	10.127,31 - Área BOMA de Escritório 1.632,28 - Área BOMA de Auditório 11.759,59 - Área BOMA total		Área BOMA referente somente a área coberta, não há a área descoberta no total de 2.349,87 m²
Área Equivalente (m²)	10.950,06 m² - Área Privativa Equivalente 12.635,21 m² - Área BOMA Equivalente		Área equivalente coberta, ponderamos a área dos conjuntos 1B e 1C em 50% e área descoberta de 2.349,87 m² ponderada em 45%.
Receita Bruta Potencial 1º mês:	R$ 924.870,90		
Receita Bruta Potencial 1º ano:	R$ 10.839.686,68		
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:	90,0%		Consideramos que o contrato tem 90% de chance de renovação
Aluguel de Mercado	R$ 112,29 (Escritórios) R$ 120,96 (Auditório)	Por m² privativo equivalente	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	No momento em que ocorre a renovação do contrato, consideramos um cenário de mercado para reabsorção de espaços, ponderado pela probabilidade de renovação
Carência:	2	Meses	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
Comissão de Locação na Renovação:	1	Aluguel	Cobrado no primeiro mês, em caso de nova locação

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



DESPESAS			Obs.:
IPTU:	9,69	P/m² privativo	Conforme informação fornecida pelo cliente
Condomínio:	16,74	P/m² privativo	Conforme informação fornecida pelo cliente.
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,5%		
CAPEX:	R$ 800.000,00		Em 01/2021, conforme informação fornecida pelo cliente
Seguro:	Não considerado		Conforme informação fornecida pelo cliente
Taxa Administração:	Não considerado		Conforme informação fornecida pelo cliente

RECEITA EXTRA			Obs.:
Confissão de Dívida – Dr. Consulta	R$ 41.165,39	Por mês	Até 07/2021, conforme informação fornecida pelo cliente

PREMISSAS FINANCEIRAS			Obs.:
Taxa de Desconto:	8,75%	Ao ano	
	0,70%	Ao mês	
Método de Desconto:	Mensal		
Taxa de Capitalização:	8,00%	Ao ano	
	0,64%	Ao mês	
Vacância Estabilizada - Perpetuidade:	5,00%		
Ano de Capitalização:	11º	Ano	
Comissão de venda na perpetuidade:	1,50%		

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 8,75 % ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,00% 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.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



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	dez-2021	dez-2022	dez-2023	dez-2024	dez-2025	dez-2026	dez-2027	dez-2028	dez-2029	dez-2030	dez-2031
RECEITA BRUTA POTENCIAL											
Receita Potencial de Locação	10.839.687	13.355.000	13.786.434	13.984.502	14.144.016	14.278.183	14.459.366	15.033.793	15.318.575	15.375.617	15.919.297
Absorção & Volume de Vacância	-1.837.736	-66.142						-168.534			-219.544
Carência	-2.047.177	-380.439		-54.081	-19.373	-59.713	-41.973	-59.741	-58.913	-20.688	-84.083
Receita Base Programada	6.954.774	12.908.419	13.786.434	13.930.421	14.124.644	14.218.470	14.417.393	14.805.518	15.259.662	15.354.929	15.615.670
Crescimento de Receita		14.043	160.082	362.775	664.088	835.461	822.138	471.928	365.029	493.775	402.551
Total de Receitas de Locação	**6.954.774**	**12.922.462**	**13.946.516**	**14.293.195**	**14.788.731**	**15.053.931**	**15.239.531**	**15.277.446**	**15.624.691**	**15.848.705**	**16.018.221**
Receita de Reembolso de Despesas											
Total de Reembolso de Despesas	3.040.359	3.457.344	3.472.912	3.472.912	3.472.912	3.472.912	3.472.912	3.440.752	3.472.912	3.472.912	3.436.639
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	3.040.359	3.457.344	3.472.912	3.472.912	3.472.912	3.472.912	3.472.912	3.440.752	3.472.912	3.472.912	3.436.639
TOTAL DE RECEITAS	**9.995.132**	**16.379.805**	**17.419.428**	**17.766.107**	**18.261.643**	**18.526.842**	**18.712.443**	**18.718.198**	**19.097.602**	**19.321.616**	**19.454.860**
Outras Receitas											
Confissão de Divida - Dr Consulta	288.158										
Tota de Outras Receitas	288.158										
Total de Receita Bruta Potencial	10.283.290	16.379.805	17.419.428	17.766.107	18.261.643	18.526.842	18.712.443	18.718.198	19.097.602	19.321.616	19.454.860
Vacância e Inadimplência											
Inadimplência	-69.548	-129.225	-139.465	-142.932	-147.887	-150.539	-152.395	-152.774	-156.247	-158.487	-160.182
Total de Vacância e Inadimplência	**-69.548**	**-129.225**	**-139.465**	**-142.932**	**-147.887**	**-150.539**	**-152.395**	**-152.774**	**-156.247**	**-158.487**	**-160.182**
Receita Bruta Efetiva	10.213.742	16.250.581	17.279.963	17.623.175	18.113.756	18.376.303	18.560.047	18.565.423	18.941.355	19.163.129	19.294.678
DESPESAS OPERACIONAIS											
Condomínio	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636
IPTU	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266
Total de Despesas Operacionais	**3.472.902**	**3.472.902**	**3.472.902**	**3.472.902**	**3.472.902**	**3.472.902**	**3.472.902**	**3.472.902**	**3.472.902**	**3.472.902**	**3.472.902**
Rendimento Operacional Líquido	**6.740.840**	**12.777.679**	**13.807.061**	**14.150.273**	**14.640.854**	**14.903.401**	**15.087.145**	**15.092.521**	**15.468.453**	**15.690.227**	**15.821.776**
Custos com Locação e Reservas											
Comissão	259.370	9.991		27.040	9.686	29.857	20.986	29.871	29.456	10.344	42.042
Total de Custos de Locação	259.370	9.991		27.040	9.686	29.857	20.986	29.871	29.456	10.344	42.042
Despesas de Capital											
FRA	104.322	193.626	206.797	208.956	211.870	213.277	216.261	222.083	228.895	230.324	234.235
CAPEX	800.000										
Total de Despesas de Capital	904.322	193.626	206.797	208.956	211.870	213.277	216.261	222.083	228.895	230.324	234.235
Total de Custos de Locação e Despesas de Capital	**1.163.691**	**203.617**	**206.797**	**235.997**	**221.556**	**243.134**	**237.247**	**251.953**	**258.351**	**240.668**	**276.277**
Fluxo de Caixa	5.577.149	12.574.061	13.600.264	13.914.276	14.419.298	14.660.267	14.849.898	14.840.568	15.210.102	15.449.560	15.545.499

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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 Privativa Equivalente	10.950,03
Área BOMA Equivalente	12.635,21

RESULTADOS	
VPL Final	R$ 168.325.432,00
VPL por m² de Área Privativa Equivalente	R$ 15.372,14
VPL por m² de Área BOMA Equivalente	R$ 13.321,93

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto (Escritórios)

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, 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.

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:

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO												
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	ÁREA BOMA (m²)	Nº DE VAGAS	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA PRIVATIVA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Condomínio São Luiz - Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 Cj 1-A Auditório, Cj 1-B, Cj 1-C, Cj 11, Cj 12, Cj 13, Cj 14, Cj 21, Cj 71, Cj 81, Cj 123, Cj 133, Cj 143, Cj 151, Cj 152, Cj 153 e Cj 154, São Paulo / SP -	Escritório (prédio)	9.531,89	11.002,93	183	Avaliando	-	-	dez-20			
COMPARATIVOS												
1	360º JK - Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 360, 9º andar, JK - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	539,92	623,04	18	Oferta	71.026,56	131,55	set-20	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
2	Plaza JK - Rua Minas de Prata, 30 cj 31, Itaim Bibi - JK - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	287,61	0,00	12	Oferta	35.951,25	125,00	jan-00	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
3	Central Vila Olímpia - Torre A - Alameda Vicente Pinzon 51, Cj. 101, Vila Olímpia - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	580,40	650,00	18	Oferta	78.000,00	134,39	set-20	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
4	Vila Olímpia Corporate - Torre A - Rua Fidêncio Ramos 308, Cj. 11, Vila Olímpia - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	346,85	375,83	11	Oferta	45.099,60	130,03	set-20	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
5	E-Tower - Rua Funchal 418, 13º andar, Vila Olímpia - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	794,81	0,00	32	Oferta	110.295,78	138,77	jan-00	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

867

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
COMPARATIVOS							
1	0,95	0,94 Superior	0,86 Superior	0,98 Superior	1,20 Inferior	122,15	122,15
2	0,95	1,00 Similar	0,92 Superior	0,96 Superior	1,00 Similar	104,66	104,66
3	0,95	0,91 Superior	0,84 Superior	0,98 Superior	1,13 Inferior	109,73	109,73
4	0,95	0,91 Superior	0,84 Superior	0,98 Superior	1,13 Inferior	105,95	105,95
5	0,95	0,94 Superior	0,87 Superior	0,97 Superior	1,13 Inferior	118,97	118,97
					Média	**112,29**	**112,29**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



TRATAMENTO DE AMOSTRA - Condomínio São Luiz

Unitário Médio das Amostras (R$/m²) - 131,95

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior(30%)	145,98
Limite inferior (30%)	78,60
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R$/ m²)	**112,29**

SANEAMENTO	
Limite Superior	117,68
Limite Inferior	106,90
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	10%
Desvio Padrão	7,85
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,07
Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**112,29**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.070.340,54**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

698

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

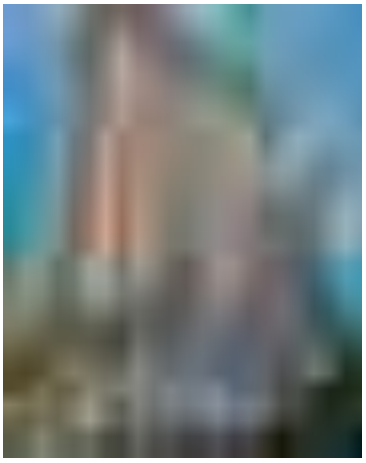
DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Análise das amostras



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 9º andar, JK - São Paulo/SP, edifício 360º JK, possui 539,92 m² de área privativa total e 623,04 m² de área BOMA total e 18 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 131,55 /m² de área privativa e R$ 114,00 /m² de área BOMA.



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua Minas de Prata, 30 cj 31, Itaim Bibi - JK - São Paulo/SP, edifício Plaza JK, possui 287,61 m² de área privativa total e 12 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 125,00 /m² de área privativa.



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Alameda Vicente Pinzon, 51, Cj. 101, Vila Olímpia - São Paulo/SP, edifício Central Vila Olímpia - Torre A, possui 580,40 m² de área privativa total e 650,00 m² de área BOMA total e 18 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 134,39 / m² de área privativa e R$ 120,00 /m² de área BOMA.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Fidêncio Ramos, 308, Cj. 11, Vila Olímpia - São Paulo/SP, edifício Vila Olímpia Corporate - Torre A, possui 346,85 m² de área privativa total e 375,83 m² de área BOMA total e 11 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 130,03 /m² de área privativa e R$ 120,00 /m² de área BOMA.



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua Funchal, 418, 13º andar, Vila Olímpia - São Paulo/SP, edifício E-Tower, possui 794,81 m² de área privativa total e 32 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 138,77 /m² de área privativa.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R$ 125,00/m² a R$ 138,77/m² de área privativa Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 287,61 m² a 794,81 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	
	Condomínio São Luiz
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área Privativa)	112,29
Área Privativa (m²)	9.531,89
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.070.000,00**
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área Boma)	97,28
Área Boma (m²)	11.002,93
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.070.000,00**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto (Auditório)

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, 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 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.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO														
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	TÉRREO (m²)	MEZANINO (m²)	PAVIMENTO SUPERIOR (m²)	ÁREA EQUIVALENTE m² DE ÁREA PRIVATIVA	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Condomínio São Luiz - Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 Cj 1-A Auditório, Cj 1-B, Cj 1-C, Cj 11, Cj 12, Cj 13, Cj 14, Cj 21, Cj 71, Cj 81, Cj 123, Cj 133, Cj 143, Cj 151, Cj 152, Cj 153 e Cj 154, São Paulo / SP - Brasil	Escritório (prédio)	1.418,15	1.418,15	0,00	0,00	1.418,15	Avaliando	-	-	dez-20			
COMPARATIVOS														
1	Avenida Brigadeiro Faria Lima 2927, São Paulo/SP	Loja	260,00	130,00	0,00	130,00	195,00	Oferta	25.000,00	128,21	dez-20	Buscaponto	Maira	(11) 94016-7405
2	Avenida Cidade Jardim 894, Cidade Jardim - Itaim Bibi - São Paulo/SP	Loja	250,00	180,00	70,00	0,00	232,50	Oferta	18.000,00	77,42	dez-20	Proprietário	Ricardo	(11) 9 8118-1133
3	Rua Joaquim Floriano 899, Itaim Bibi - São Paulo/SP	Loja	1.000,00	500,00	0,00	500,00	750,00	Oferta	80.000,00	106,67	dez-20	Mautone Imóveis	Luana	(11) 4861-4200 (11) 96311-4188
4	Rua Gomes de Carvalho 614, Vila Olímpia - Itaim Bibi - São Paulo/SP	Loja	950,00	300,00	0,00	650,00	625,00	Oferta	60.000,00	96,00	dez-20	LEF Properties	Fernandes	(11) 4550-4000 (11) 96396-3684
5	Avenida Pres. Juscelino Kubitschek 197, Vila Nova Conceição - São Paulo/SP	Loja	300,00	150,00	0,00	150,00	225,00	Oferta	14.000,00	62,22	dez-20	Celita Salete	Celita Salete	(11) 4171-1838 (11) 93802-5851
6	Avenida Pres. Juscelino Kubitschek 825, Vila Nova Conceição - São Paulo/SP	Loja	240,00	240,00	0,00	0,00	240,00	Oferta	18.000,00	75,00	dez-20	Location	Location	(11) 5041-1458 (11) 97611-2267

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

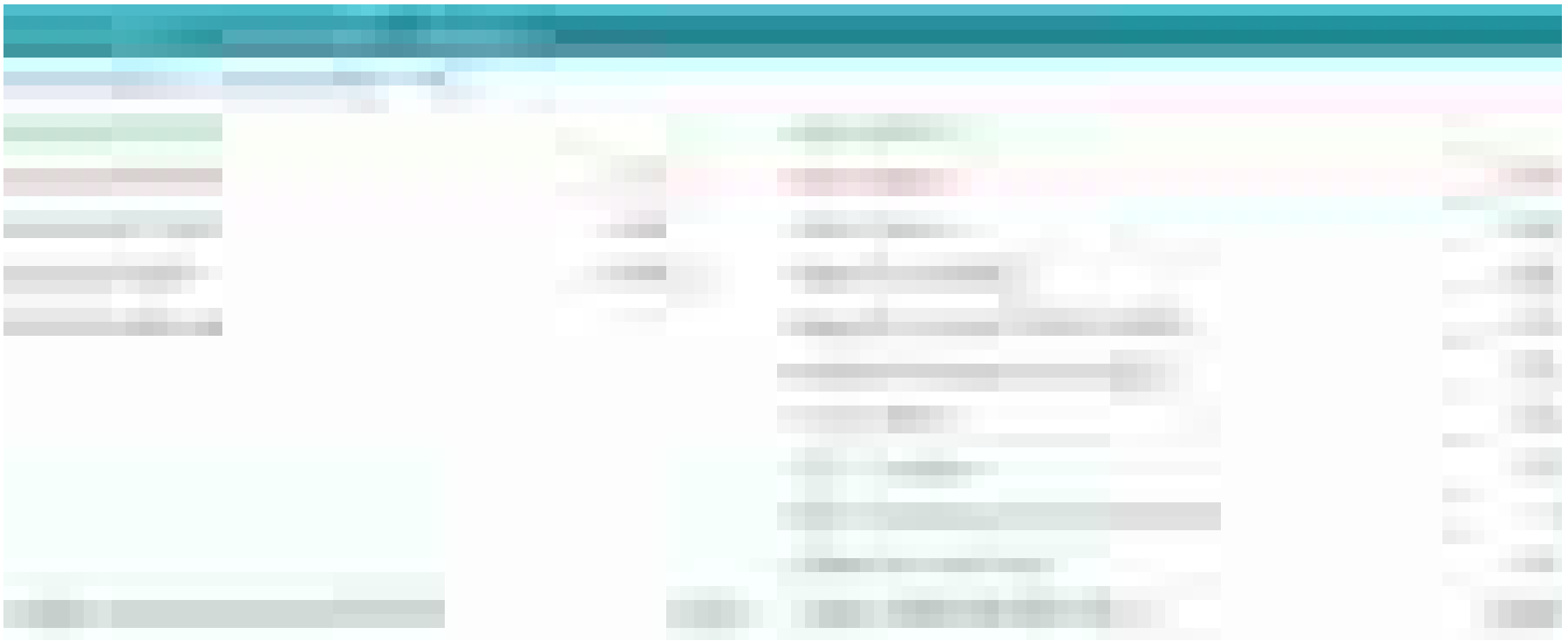
	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-

COMPARATIVOS

1	0,95	1,05 Inferior	1,03 Inferior	1,11 Inferior	145,90	145,90
2	0,95	1,33 Inferior	1,09 Inferior	1,33 Inferior	129,31	129,31
3	0,95	1,05 Inferior	1,09 Inferior	1,00 Similar	115,94	115,94
4	0,95	1,25 Inferior	1,03 Inferior	1,11 Inferior	127,25	127,25
5	0,95	1,33 Inferior	1,14 Inferior	1,11 Inferior	93,57	93,57
6	0,95	1,29 Inferior	1,20 Inferior	1,11 Inferior	113,77	113,77
				Média	**120,96**	**120,96**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Análise das amostras



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2927, Itaim Bibi – São Paulo/SP, possui 260,00 m² de área privativa total e 195,00 m² de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 128,21 /m² de área privativa equivalente.



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Cidade Jardim, 894, Cidade Jardim - Itaim Bibi – São Paulo/SP, possui 250,00 m² de área privativa total e 232,50 m² de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 77,42 /m² de área privativa equivalente.

.



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Joaquim Floriano, 899, Itaim Bibi – São Paulo/SP, possui 1.000,00 m² de área privativa total e 750,00 m² de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 106,67 /m² de área privativa equivalente.

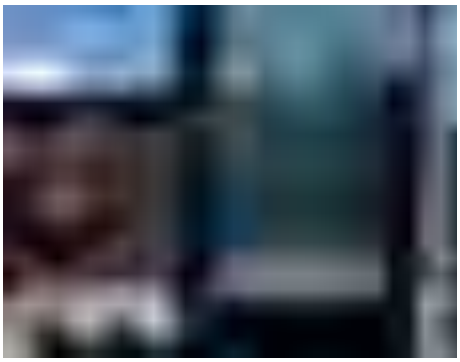
.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Gomes de Carvalho, 614, Vila Olímpia - Itaim Bibi – São Paulo/SP, possui 950,00 m² de área privativa total e 625,00 m² de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 96,00 /m² de área privativa equivalente.



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 197, Vila Nova Conceição – São Paulo/SP, possui 300,00 m² de área privativa total e 225,00 m² de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 62,22 /m de área privativa equivalente.



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 825, Vila Nova Conceição – São Paulo/SP, possui 240,00 m² de área privativa total e de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 75,00 /m² de área privativa e de área privativa equivalente.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R$ 62,22/m² a R$ 128,21/m² de área privativa. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 240,00 m² a 1.000,00 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	
	Condomínio São Luiz
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área Privativa)	R$ 120,96
Área Privativa (m²)	1.418,17
Valor de Mercado para Locação (R$)	**R$ 172.000,00**
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área BOMA)	R$ 105,09
Área BOMA (m²)	1.632,28
Valor de Mercado para Locação (R$)	**R$ 172.000,00**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas dos imóveis, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos o seguinte valor para os imóveis, na data de 31 de dezembro de 2020, em:

CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 168.325.000,00 (Cento e Sessenta e Oito Milhões, Trezentos e Vinte e Cinco Mil Reais)

Valor Unitário por área Privativa R$/m² 15.372,14

Valor Unitário por área BOMA R$/m² 13.321,93

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança		9,59%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Auditório

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		17,59%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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 ao (s) colaborador(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;

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

- 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;

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

- 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; e
- 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.
- Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário para o Office, em consonância com a instrução CVM nº 472/08;
- Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM. 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;
- Destinatário do laudo de avaliação: é a contratante Barzel Fundo de Investimento Imobiliário. Este laudo de avaliação destina-se única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM.

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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.

Erick Hurpia
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

P/ Rodrigo da Silva
Gerente – Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América Do Sul

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Anexo A: Documentação recebida

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

Matrículas

Para a realização desta avaliação, utilizamos das matrículas registradas no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob os números:

140075 // 140076 // 140077 // 98804 // 98805 // 98815 // 98814 // 98806 // 98811 // 98812 // 98825 // 98824 // 988256 // 115657 // 115658 // 98816 // 115659

Como exemplo, anexaremos a matrícula de número 98.814.

VIA DIGITAL

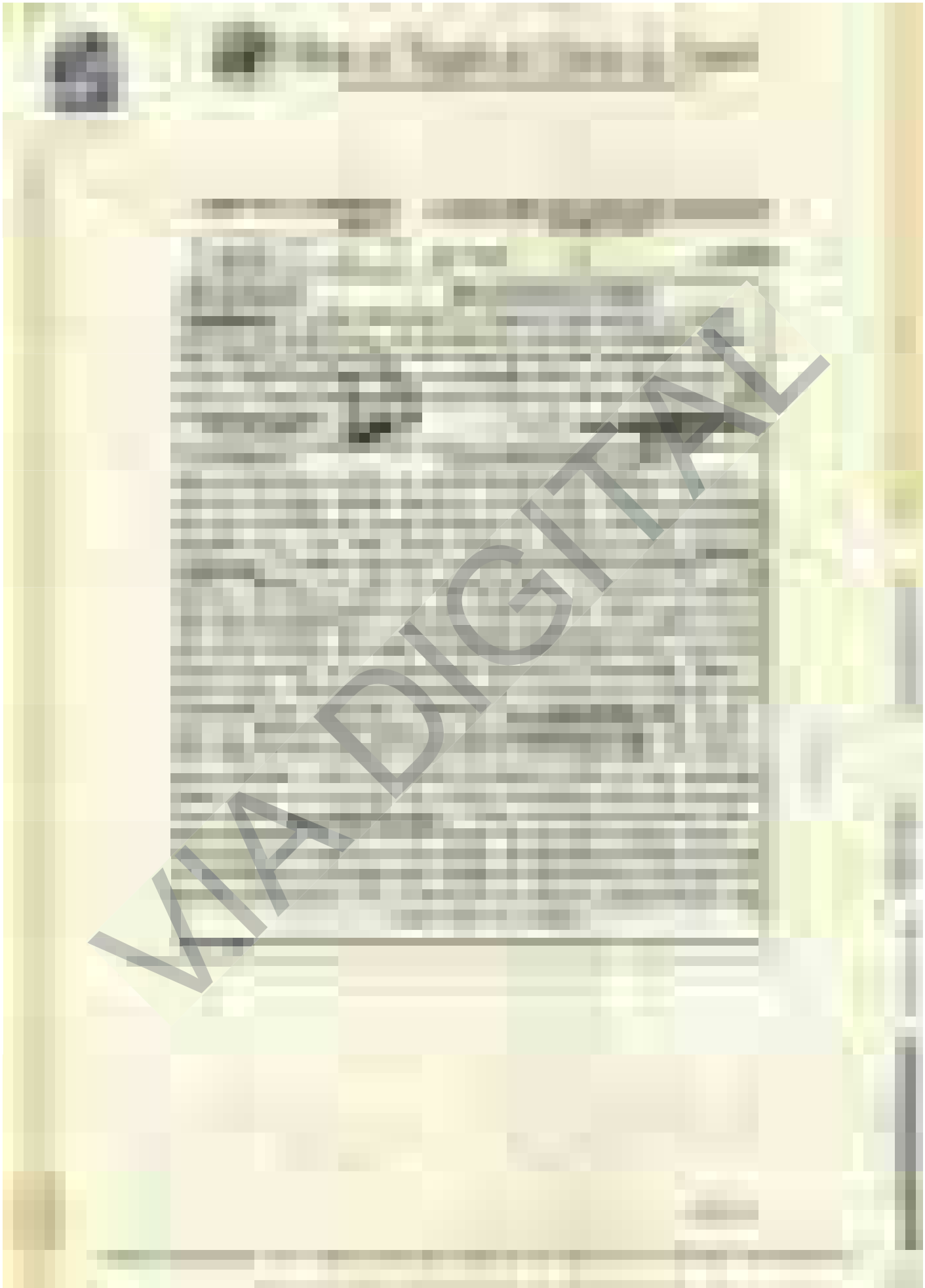
DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



VW DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

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).

ANEXO VIII - LAUDO DE AVALIÇÃO DO ATIVO ALVO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FINALIDADE: Fins De Avaliação De Ativo De Fundo Imobiliário

PROPRIEDADE: Thera Corporate / Escritórios (Andar Corrido) localizados na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, 6º, 7º, 8º e 9º andares - São Paulo/SP

DATA: 18 de fevereiro de 2021

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55



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

São Paulo, 18 de fevereiro de 2021.

BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
At. Sra. Carla Ponzio
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º Andar
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Thera Corporate / Escritórios (Andar Corrido) localizados na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, 6º, 7º, 8º e 9º andares - 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 dos imóveis em referência, para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário.

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 54 páginas e destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo para o Barzel Fundo de Investimento Imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16).

Das propriedades em estudo: tratam-se dos 6º, 7º, 8º e 9º andares do Thera Corporate, Escritórios (Andar Corrido) localizados na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, 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 os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas dos imóveis e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para os imóveis, na data de 18 de fevereiro de 2021, em:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
At.: Sra. Carla Ponzio
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º Andar.
São Paulo/SP

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

CONCLUSÃO DE VALORES

THERA CORPORATE
Área: 8.394,70 m² - BOMA / Área: 7.552,00 m² - privativa

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Valor de mercado para venda	R$ 173.747.000,00 (Cento e Setenta e Três Milhões, Setecentos e Quarenta e Sete Mil Reais)	R$ 23.006,74 / m² privativo R$ 20.697,21 / m² BOMA

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores 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.

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.
- O imóvel avaliando encontra-se parcialmente ocupado, com contrato de locação assinado com a Barzel Fundo de Investimento Imobiliário. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições do contrato de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contrato 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.

- Este laudo não possui condições hipotéticas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
At.: Sra. Carla Ponzio
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º 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,

Erick Hurpia
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

P/ Rodrigo da Silva
Gerente – Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América Do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Resumo das Principais Características e Conclusões

A propriedade consiste em 4 andares situados em um edifício comercial composto por 4 subsolos, térreo, mezanino, 15 pavimentos tipo, com duas unidades autônomas por pavimento.

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo de propriedade	Imóveis Urbanos, Comerciais, Escritórios (Andar Corrido)
Nome da propriedade	Thera Corporate
Endereço	Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, São Paulo/SP, 04571-010
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	18/02/2021
Data do valor	18/02/2021
Data da inspeção	21/01/2020
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
Metodologias	Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield / contrato	AP-20-66032-900825

PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	
THERA CORPORATE	
Número de contribuinte	085.657.0660-5 // 085.657.0661-3 // 085.657.0662-1 // 085.657.0663-1 // 085.657.0664-8 // 085.657.0665-6 // 085.657.0666-4 // 085.657.0667-2
Matrícula	Registrado no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº 234.687 // 234.688 // 234.689 // 234.690 // 234.691 // 234.692 // 234.693 // 234.694
Contrato de locação	Contratos fornecidos, estão detalhados nas premissas adotadas no item "Determinação do Valor de Venda – Método de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado"

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Descrição da propriedade	4 andares situados em um edifício comercial composto por 4 subsolos, térreo, mezanino, 15 pavimentos tipo, com duas unidades autônomas por pavimento		
Tipo de propriedade	Imóveis Urbanos, Comerciais, Escritórios (Andar Corrido)		
Área bruta total	33.598,40 m²	Área total de APP	0,00 m²
Área excedente (m²)	0,00 m²	Área útil de terreno (m²)	33.598,40 m²
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Testada	Não informado	Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível
Número de prédios	1,00		

CONSTRUÇÕES

THERA CORPORATE

Tipo de Imóvel	Escritórios (Andar Corrido)
Ocupação	Multiusuário
Estado de conservação	Entre novo e regular
Número de vagas	236,00
Coeficiente de estacionamento	35,57
Tipo de estacionamento	Garagem subterrânea
Área BOMA (m²)	8.394,70
Área Privativa (m²)	7.552,00

ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m²)	FONTE DA ÁREA
BOMA	8.394,70	Quadro de áreas
Privativa	7.552,00	Matrícula

ZONEAMENTO

Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	ZC (Zona de Centralidade)
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 %

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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; e
- A operação urbana traz melhorias à região que irão beneficiar o imóvel.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O mercado imobiliário de São Paulo encontrava-se em recuperação até o início do ano anterior, a redução na vacância das principais regiões indicava melhores condições de negociação para os proprietários de imóveis. Atualmente, dadas as condições da pandemia do Covid-19, com mercado em cautela e incerteza no horizonte de curto prazo, a retomada pode se estender de médio a longo prazo. Sem uma melhora consistente da economia, a liquidez das propriedades poderá ser impactada.

CONCLUSÃO DE VALORES

THERA CORPORATE

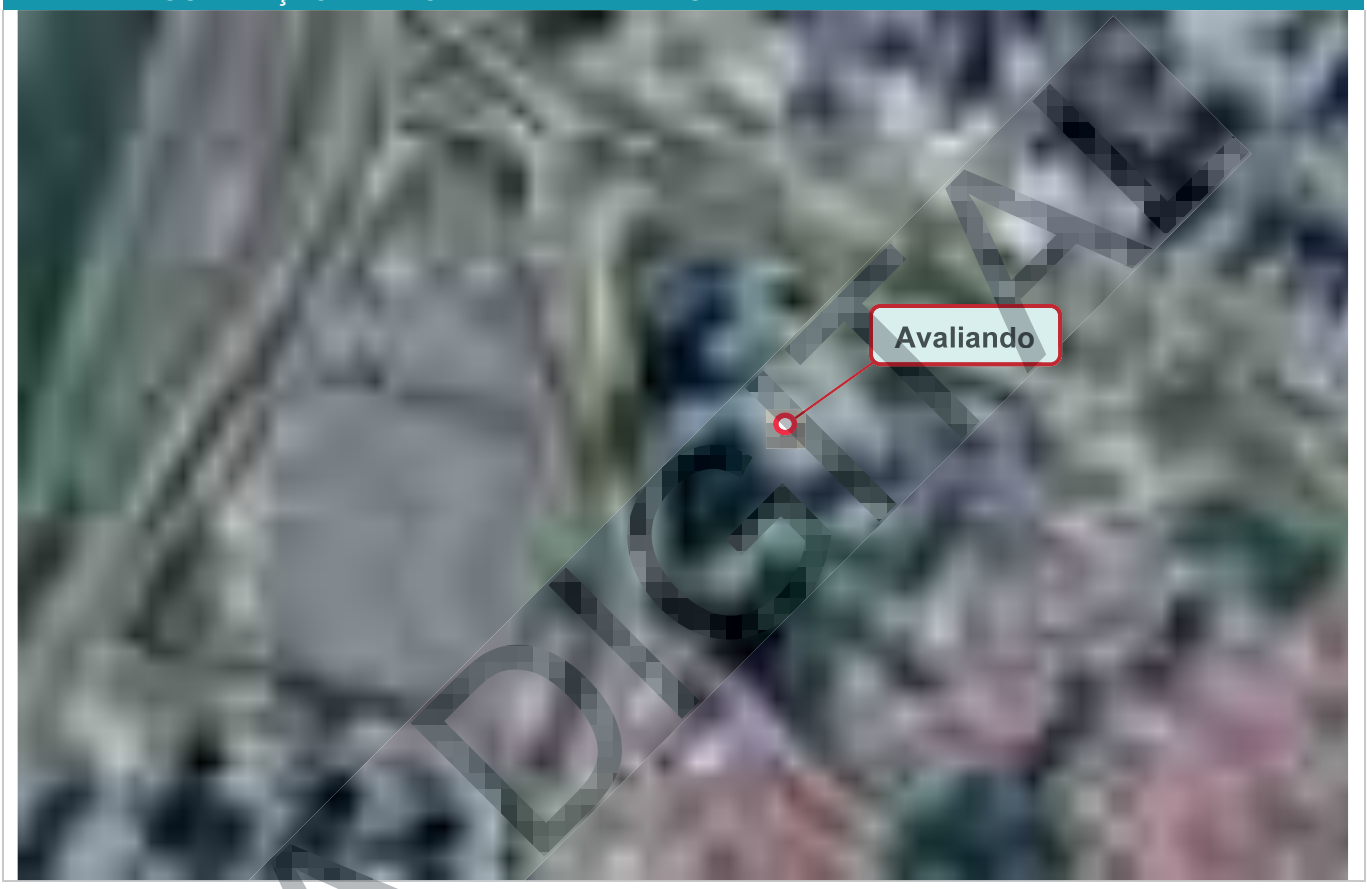
Valor de mercado para venda	R$ 173.747.000,00 (Cento e Setenta e Três Milhões, Setecentos e Quarenta e Sete Mil Reais)	R$/m² privativo 23.006,74 R$/m² BOMA 20.697,21

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

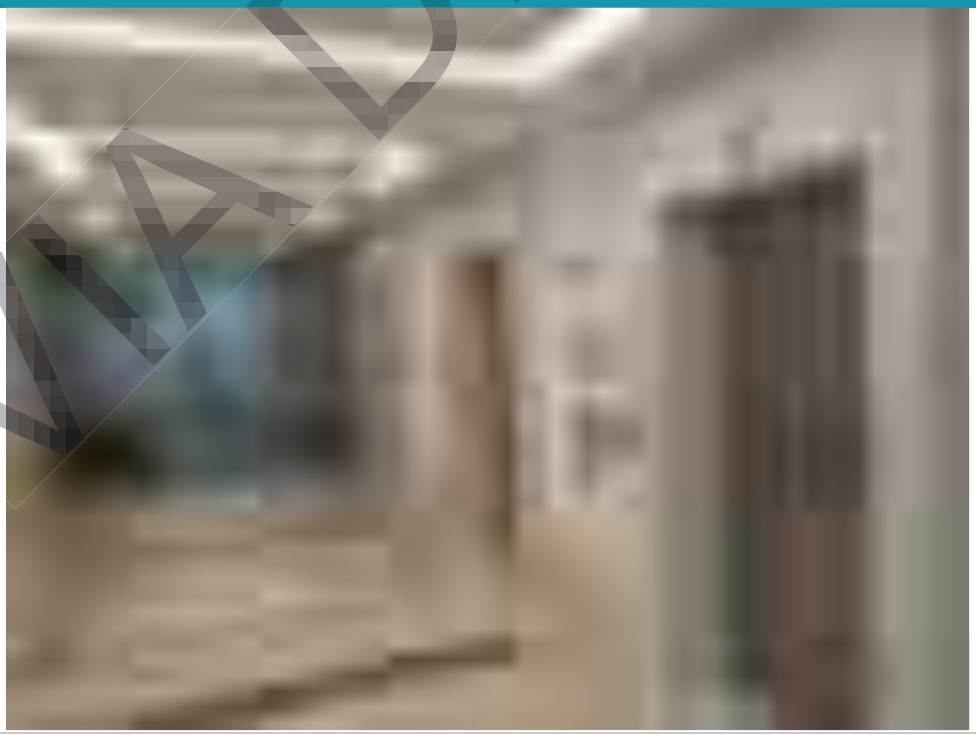
DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

HALL DE ELEVADORES



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

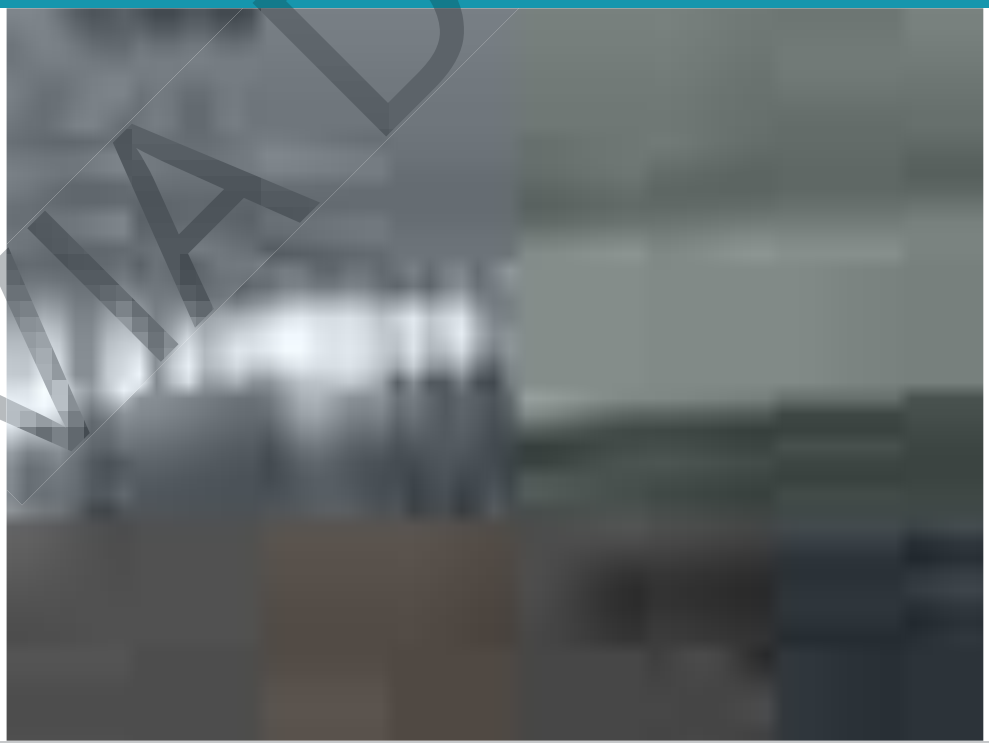
DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

ÁREA DE ESCRITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA DE ESCRITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

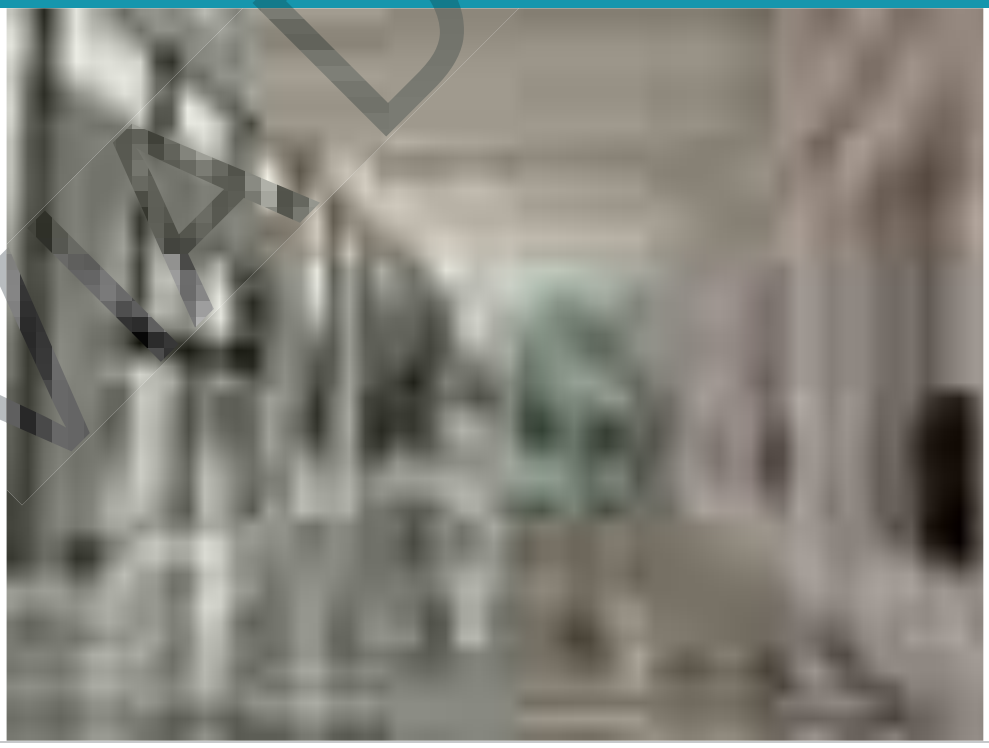
DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

BICICLETÁRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

RECEPÇÃO

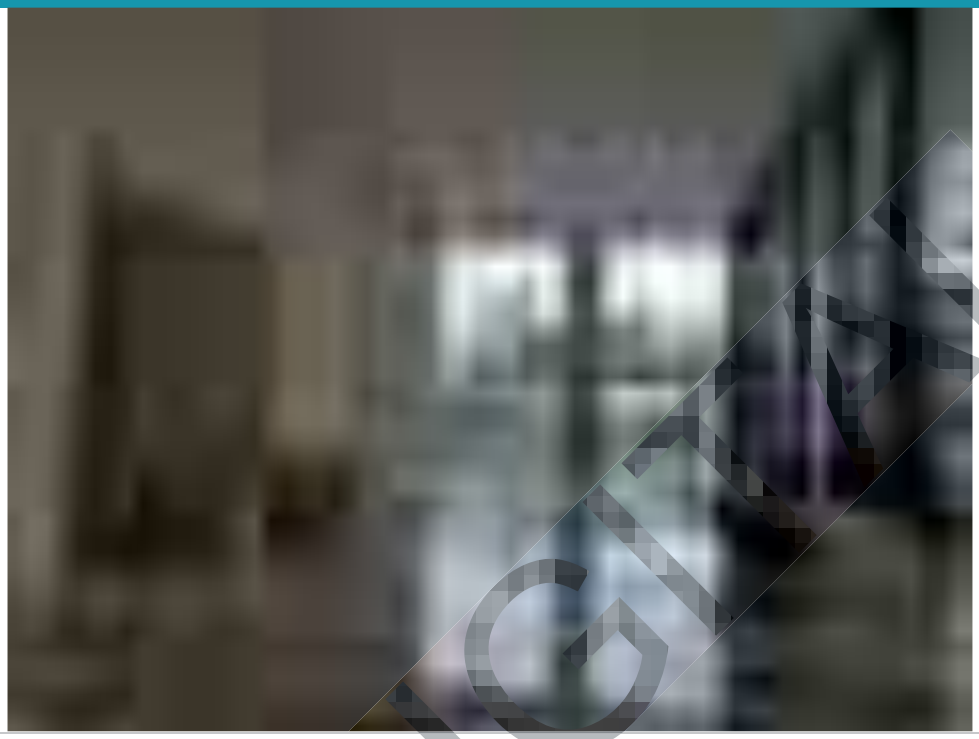


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

RECEPÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

HELIPONTO



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA EXTERNA (PRAÇA)



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XIII
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
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA 9
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA 10
ASPECTOS GERAIS 10
A CIRCUNVIZINHANÇA 10
ACESSO 11
MERCADO 12
CONCLUSÃO 24
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 25
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE 25
QUADRO DE ÁREAS 29
ZONEAMENTO 29
CONCLUSÃO 31
AVALIAÇÃO 32
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 32
METODOLOGIA 32

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 35
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA 40
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA 40
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO 40
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 49
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 50
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 51
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 54
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... A

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Introdução

Objeto(s)

Os objetos desta avaliação são os escritórios (andar corrido) do contratante Barzel Fundo de Investimento Imobiliário, localizados na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, 6º, 7º, 8º E 9º Andares, São Paulo - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda dos imóveis supracitados.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário, em cumprimento a norma 472/08 da CVM (comissão de valores mobiliários).

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos, exceto para registro junto à CVM.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Barzel Fundo De Investimento Imobiliário.

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: 18 de fevereiro de 2021;
- Data da vistoria da propriedade: 21 de janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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.

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.
- O imóvel avaliando encontra-se parcialmente ocupado, com contrato de locação assinado com a Barzel Fundo de Investimento Imobiliário. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições do contrato de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contrato 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.

- Este laudo não possui condições hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

As propriedades em estudo denominam-se Thera Corporate e estão situadas na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, Berrini - São Paulo/SP.

Os imóveis estão localizados na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, que interliga o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus e estação Berrini da CPTM - linha 9 - esmeralda) 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 e estação de trem Berrini, da CPTM, que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 7,0 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 20 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 45,0 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 60 minutos de automóvel (também fora dos horários de pico).

Como pontos de referência, podemos citar que as propriedades em estudo distam aproximadamente:

- 10,0 m da Avenida Bandeirantes;
- 30,0 m da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini;
- 630,0 m da Estação de Trem Vila Olímpia;
- 800,0 m do Shopping JK Iguatemi;
- 920,0 m da Estação de Trem Berrini; e
- 2,9 km do Shopping Morumbi.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

MATRÍCULA

	THERA CORPORATE
Número do registro	234.687 // 234.688 // 234.689 // 234.690 // 234.691 // 234.692 // 234.693 // 234.694
Cartório	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Data da matrícula	25/11/2015
Endereço do imóvel	Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105
Proprietário	Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários LTDA
Área construída (m²)	2.509,15 // 2.599,35 // 2.509,15 // 2.599,35 // 2.509,15 // 2.599,35 // 2.509,15 // 2.599,35

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU

	THERA CORPORATE
Número de contribuinte	085.657.0660-5 // 085.657.0661-3 // 085.657.0662-1 // 085.657.0663-1 // 085.657.0664-8 // 085.657.0665-6 // 085.657.0666-4 // 085.657.0667-2
Prefeitura	São Paulo
Ano base do documento em referência	2020
Valor do imposto a pagar (R$)	233.493,30 // 241.993,50 // 233.493,30 // 241.993,50 // 233.493,30 // 241.993,50 // 233.493,30 // 241.993,50

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONTRATO DE LOCAÇÃO

	THERA CORPORATE
Contrato de locação	Contratos fornecidos, estão detalhados nas premissas adotadas no item “Determinação do Valor de Venda – Método de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado”

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
	THERA CORPORATE
Outros documentos recebidos	Informações enviadas por e-mail pela contratante.

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Análise Regional

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



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

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, consequentemente, 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.

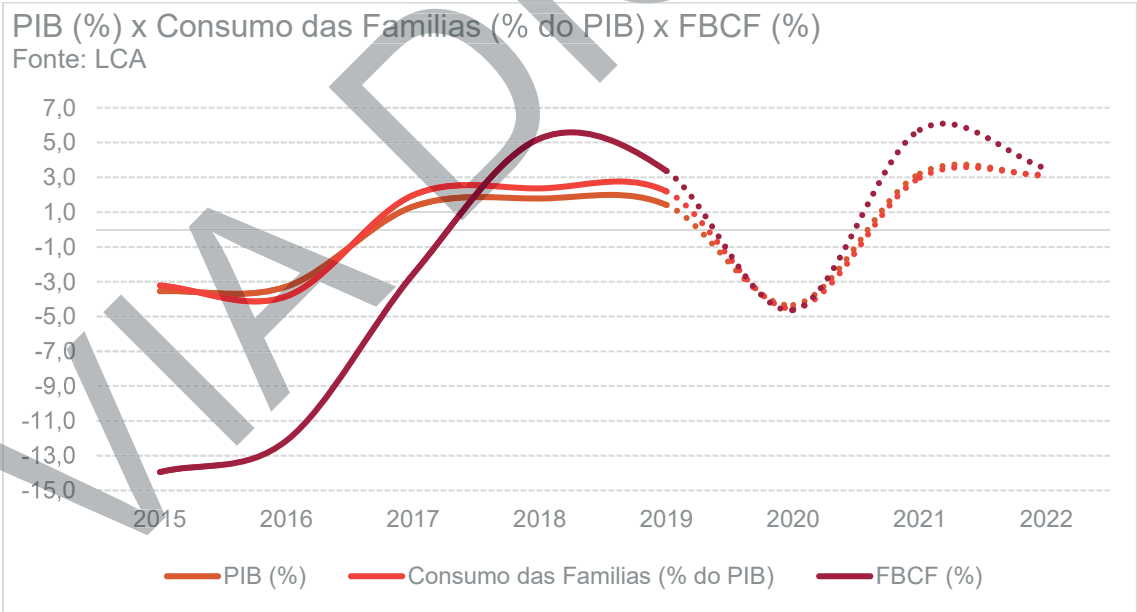
DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Cenário econômico

A pandemia da Covid-19 paralisou economias do mundo todo em 2020, culminando em uma recessão em escala global. Diante de uma crise sanitária, o governo tomou medidas com o intuito de resguardar a saúde dos brasileiros ao mesmo tempo em que agiram para amenizar os efeitos negativos na economia. Assim, mesmo diante de um elevado déficit fiscal, o Brasil viu seu gasto público aumentar. Vale ressaltar que apesar do auxílio emergencial ter sido essencial, o aumento do déficit fiscal em conjunto com a ausência de um plano de reestruturação econômica que limite os gastos públicos, pode provocar uma explosão da dívida pública. Dessa maneira, a taxa Selic mesmo estando em sua mínima histórica, 2% a.a., só tem condições de sustentar a dívida no curto prazo.

No entanto, apesar da retração econômica do primeiro semestre, o último semestre de 2020 mostrou sinais de recuperação e de uma retomada da confiança na economia, mesmo diante de uma segunda onda de contaminação. Por exemplo, o Índice de Confiança do Consumidor da FGV fechou o ano em 80,6, após ter atingido 59,3 em abril. Ademais, após o fechamento de grande parte do comércio ao longo do ano, o Índice de Confiança do Comércio alcançou 94,4 em dezembro, frente a marca de 64,2 em abril.

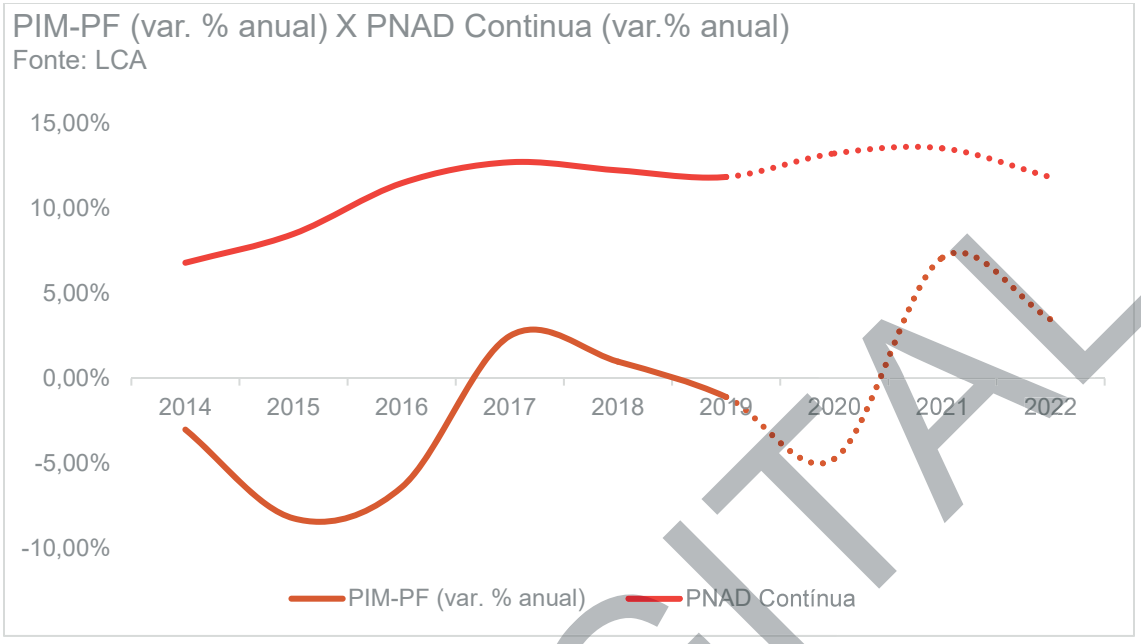
Além disso, os fundos imobiliários têm ganhado cada vez mais espaço para expansão no Brasil. Segundo dados da Anbima, eram 3,42 milhões de investidores em REIT até setembro de 2020, o que significa mais liquidez neste mercado. Além disso, foram implementados importantes instrumentos para a eficiência do mercado financeiro para os investidores em REIT, como o aluguel de cotas e a criação do primeiro ETF do IFIX.



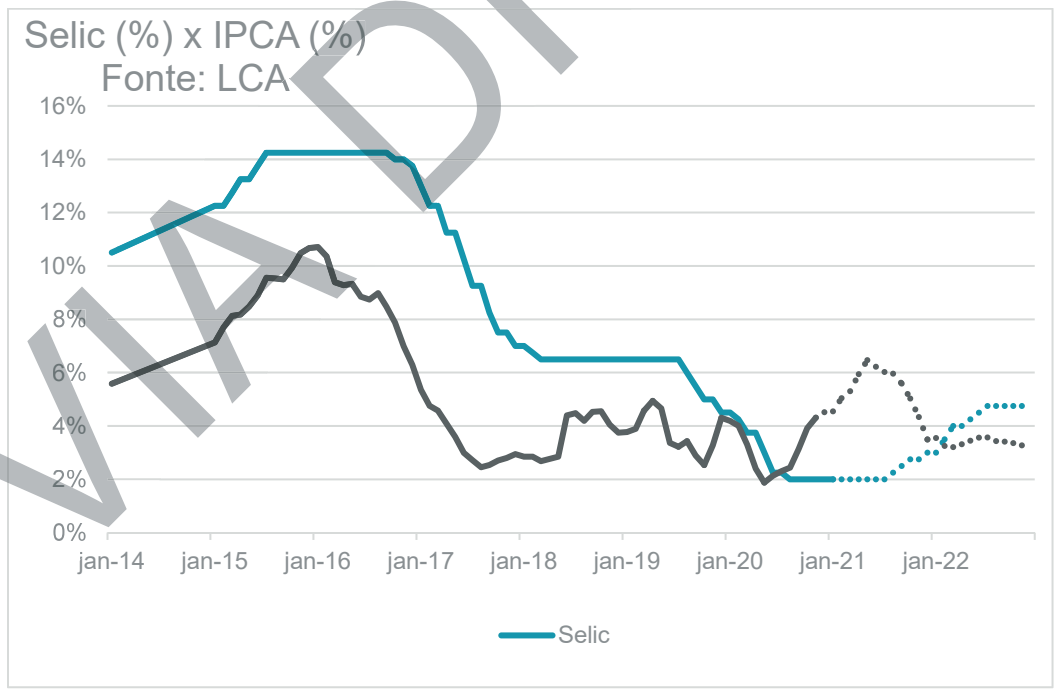
Conforme mencionado anteriormente, a pandemia paralisou a economia mundial. Pelo lado do PIB calculado pela ótica da demanda, medidas como o lockdown e o simples temor de ser contaminado impediram indivíduos de manterem o usual padrão de consumo. Por sua vez, o PIB foi afetado pelo fechamento do comércio e assim produção de alguns setores apresentaram uma forte queda. No entanto, o segundo semestre foi marcado por uma recuperação dos impactos provocados pela pandemia, haja vista que o PIB aumentou 7,71% no terceiro trimestre.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55



Após apresentar uma tendência de queda desde 2017, a taxa de desemprego voltou a subir chegando a 14,3% em outubro de 2020. Ademais, após sofrer retração no final de 2019, a Produção Física da Indústria Geral voltou a crescer em 2020, apresentando 2,7% de crescimento YoY em novembro de 2020.



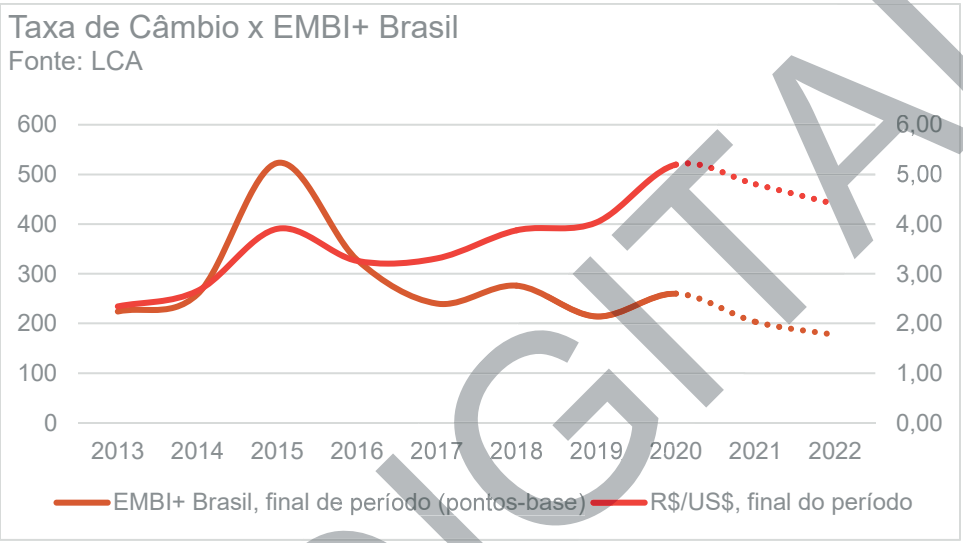
Diante desse cenário de crise, diversos países visaram contornar os efeitos adversos implementando uma política monetária expansionista, de modo a injetar maior liquidez na economia e consequentemente evitar que

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

o sistema financeiro entre em colapso. Assim, o Brasil atingiu a mínima histórica da Taxa Selic, com uma meta de 2% a.a.

Apesar do consumo das famílias como porcentagem do PIB estar projetado para fechar 2020 com uma redução de -4,5%, o IPCA voltou a acelerar no último trimestre e fechou 2020 acima da meta de 4%, em 4,52%, principalmente pelo câmbio desvalorizado que pressiona a oferta interna de produtos aumentando os preços de alimentos e combustíveis.



O cenário de alta volatilidade dos mercados que dependem da distribuição e eficiência da vacina acabou desfavorecendo países em desenvolvimento. Os agentes econômicos mais avessos ao risco, optaram durante o ápice da pandemia a investir em economias mais desenvolvidas gerando uma fuga de capital em mercados não centrais. Como consequência, em 2020 ocorreu uma desvalorização cambial no Brasil de 29% do real frente ao dólar, com a moeda americana valendo R$5,20 em dezembro.

Portanto, o potencial risco de default devido a situação fiscal do país tornou o Brasil menos atraente, apesar do câmbio favorecer a entrada de capital. Como consequência, o EMBI+ sofreu um aumento em 2020 para 260 pontos, frente a 214 em 2019 mostrando a insegurança do investidor em relação a solvência do país.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Projeções para a economia brasileira

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,8	1,4	-4,34	3,22	3,08
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,5	12,73	12,26	11,87	13,25	13,56	11,86
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	1,83	2,91	3,06
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1	-1,1	-4,72	6,96	3,52
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	3,49	3,19
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	23,14	4,78	4,08
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	5,03	3,36
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	3,30	3,25
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	4,38	3,79
Selic, final de período %	14,25	13,75	7	6,5	4,5	2,00	3,00	4,75
R$/US$ (final de período)	3,9	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,80	4,40
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	260	203	177

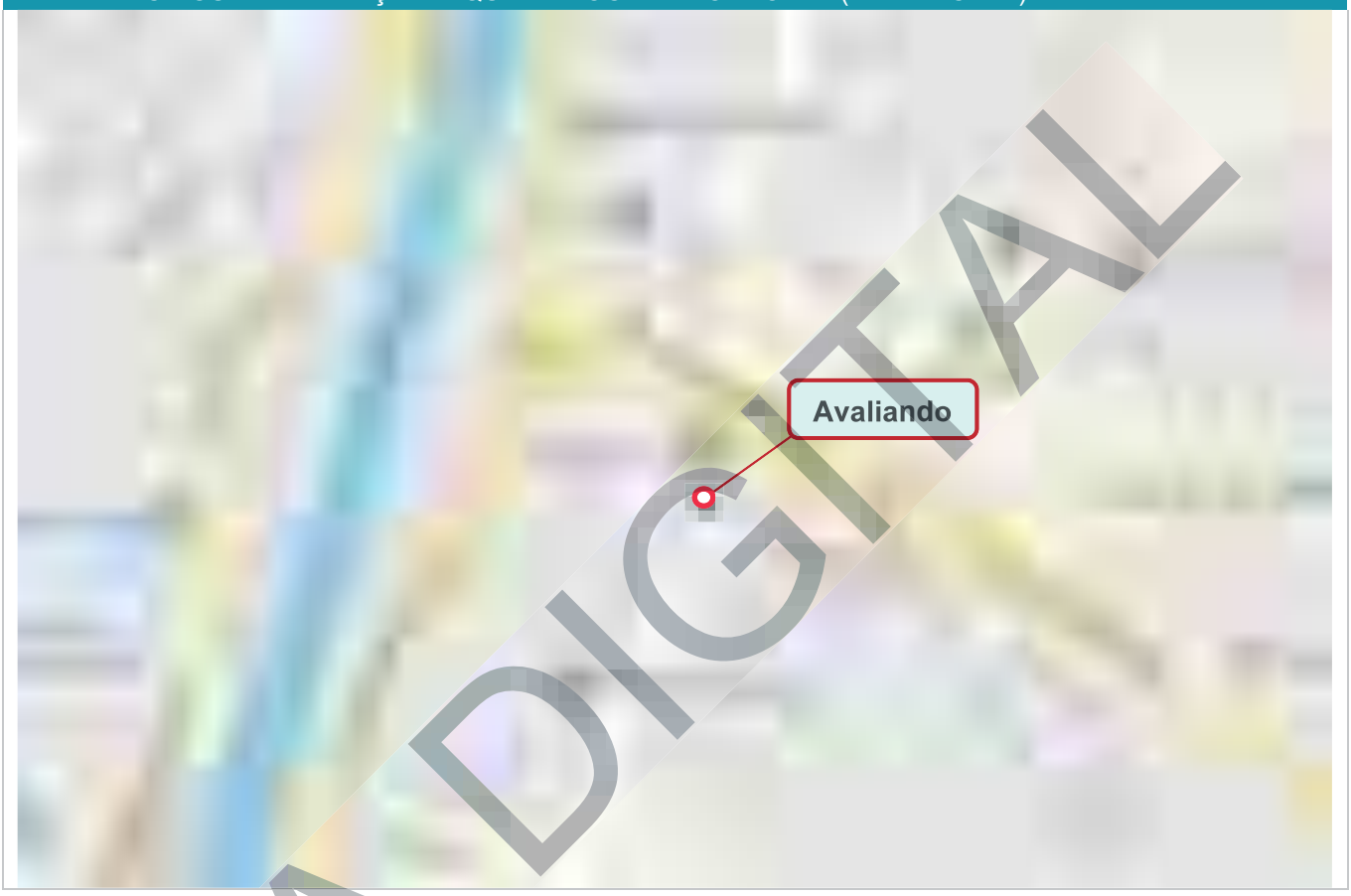
Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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, JK e Chucri Zaidan.

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 avenida Luís Carlos Berrini é uma via de duplo sentido, apresenta bom estado de conservação, tráfego intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. Além disso, o imóvel avaliando tem acesso a Av. dos Bandeirantes, que faz ligação com o Aeroporto de Congonhas e é uma das vias de maior movimento da cidade.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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

Os imóveis em estudo encontram-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local, em geral de padrão construtivo médio a alto.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O acesso à região ocorre através das avenidas Bandeirantes, Nações Unidas, Marginal Pinheiros e Rua Funchal.

O imóvel está localizado na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, que interliga o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus e trem) 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 e estação de trem Berrini que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 7,0 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 20 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 45,0 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 60 minutos de automóvel (também fora dos horários de pico).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Mercado

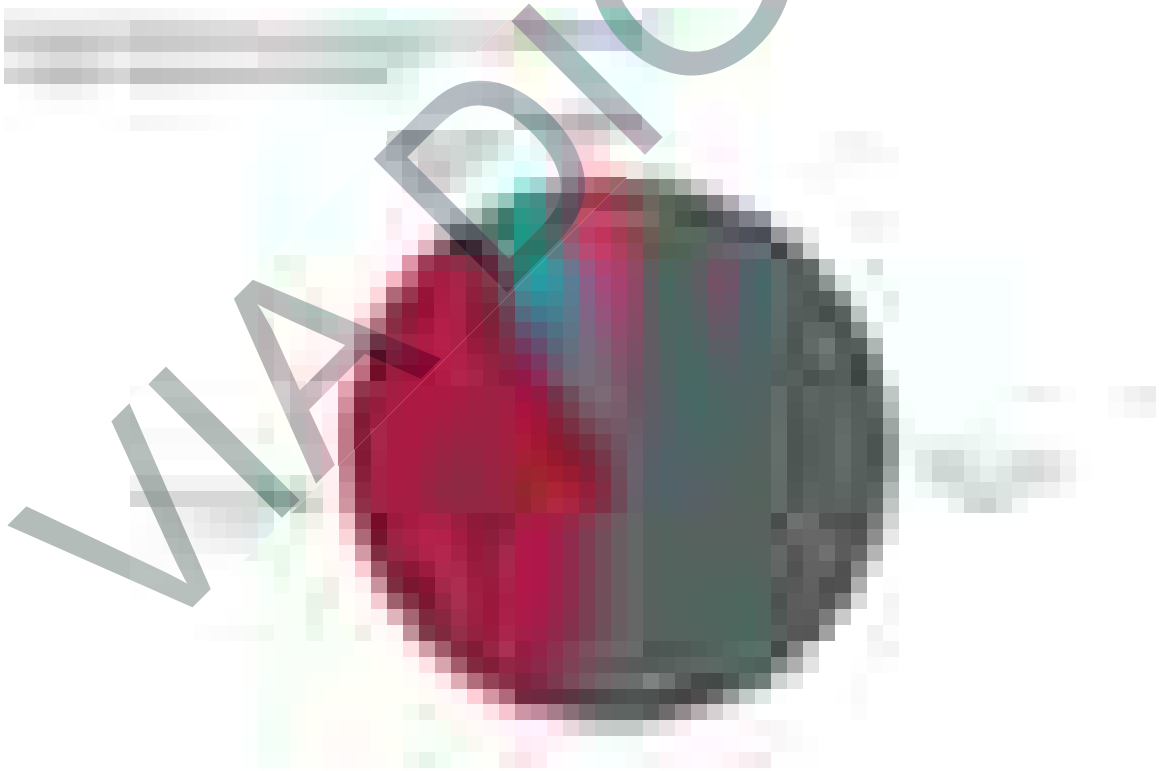
Introdução

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 15,2 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 terceiro trimestre do ano apresentou leve alta em sua vacância, reflexos do Covid-19, na qual muitas empresas sentiram com o impacto da pandemia. Outro fator que contribuiu com essa alta na taxa é o trabalho remoto de atividades não essenciais, antes não frequentes pelas empresas e que se mostrou muito positiva, podendo se tornar uma tendência para as companhias.

O mercado registrou um aumento de R$5,12 no preço pedido pela região CBD no trimestre atual, comparado ao trimestre anterior. A região que apresentou maior aumento nos preços foi a Faria Lima, que possui o preço pedido mais elevado e registrou o maior aumento no período com a entrada de um novo estoque.

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 Faria Lima (53%).



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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.



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 remunerem adequadamente as apostas de investimento dos últimos anos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Amostra pesquisada – imóveis prontos

A cidade de São Paulo apresenta o maior mercado de escritórios do País. A Cushman & Wakefield monitora uma amostra de 1.198 edifícios de escritórios localizados nas regiões CBD (Central Business District) de São Paulo.

Região	CBD	N-CBD	Total	Marketshare
Paulista	1.653.071		1.653.071	10,7%
Chucri Zaidan	1.007.163		1.007.163	6,5%
Faria Lima	974.170		974.170	6,3%
Berrini	**945.017**		**945.017**	**6,1%**
Pinheiros	913.888		913.888	5,9%
Vila Olimpia	820.943		820.943	5,3%
Itaim	611.678		611.678	4,0%
Marginal Pinheiros	580.623		580.623	3,8%
Chac. Sto. Antonio	579.577		579.577	3,8%
JK	493.145		493.145	3,2%
Santo Amaro	256.681		256.681	1,7%
Centro		2.601.650	2.601.650	16,9%
Alphaville		1.160.692	1.160.692	7,5%
Barra Funda		869.704	869.704	5,7%
Jardins		492.562	492.562	3,2%
Paraíso-Vl Mariana		439.759	439.759	2,9%
Moema		310.023	310.023	2,0%
Marginal Tiete		270.085	270.085	1,8%
Jabaquara		216.960	216.960	1,4%
Tatuapé		183.019	183.019	1,2%
Total	8.835.956	6.544.453	15.380.409	100,0%

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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

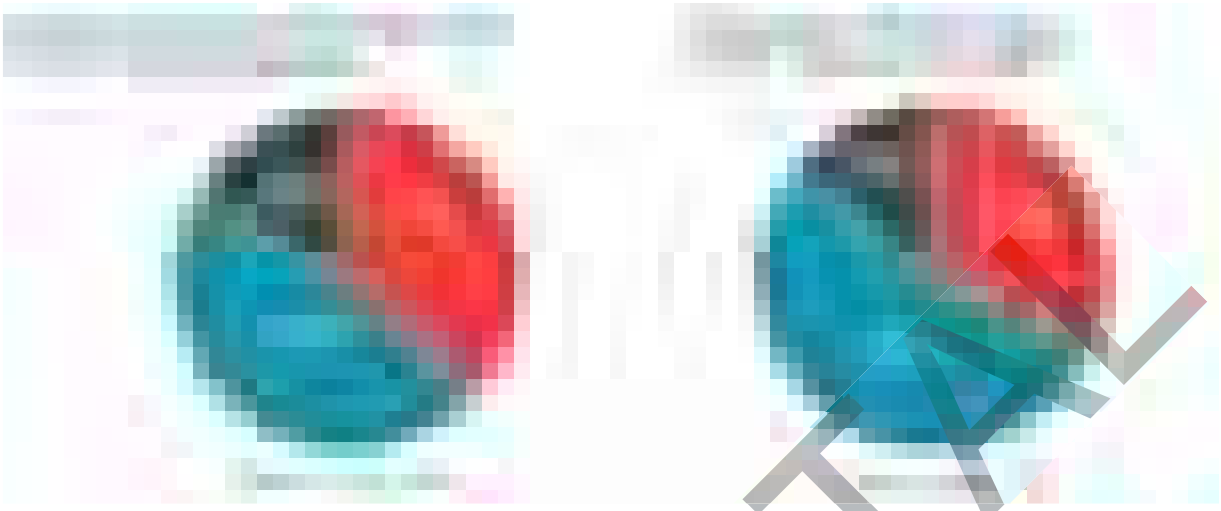
No que se refere às empresas instaladas na região, há diversas multinacionais, nacionais e de tecnologia renomadas, como, por exemplo, 99 Táxi, AT&T, entre outras.

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55



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.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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 esperado que o market share da região aumente 0,05 p.p..

Histórico de entregas recentes

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



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 para o período de um ano serão as seguintes:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55





Em comparação com a composição atual, Berrini apresenta pouca alteração. A classe B permanecerá como majoritária no estoque da região, representando 53,8% do estoque total previsto. Em seguida, a classe A e A+ com 32,4% (única a registrar crescimento), enquanto a classe C, representa 13,8%.

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:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Região	Estoque (m²)	Total de Espaços Disponíveis (m²)	Taxa de Vacância
Santo Amaro	256.681,41	112.438,50	43,8%
Chac. Sto. Antonio	579.576,60	195.257,52	33,7%
Marginal Pinheiros	580.623,45	190.533,71	32,8%
Berrini	**945.017,15**	**237.218,35**	**25,1%**
Chucri Zaidan	1.007.162,84	211.461,82	21,0%
Faria Lima	974.169,57	139.130,38	14,3%
Vila Olimpia	820.943,12	114.833,18	14,0%
Paulista	1.653.070,53	197.467,87	11,9%
Pinheiros	913.888,41	95.000,25	10,4%
Itaim	611.677,72	49.625,00	8,1%
JK	493.144,77	14.216,63	2,9%
Total	8.835.955,57	1.557.183,23	17,6%

A tabela mostra também que a taxa de vacância da região da Berrini (25,1%) se encontra mais elevada que a vacância geral do mercado CBD de São Paulo, registrada a 17,6%.

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55



Levando em consideração o período analisado, nota-se que o quarto trimestre de 2019 apresentou resultados mais expressivos, registrando o maior volume de absorção líquida (123,6 mil m²). O primeiro trimestre de 2020 apresentou um volume também alto de 106,1 mil m² de absorção líquida. A taxa de vacância seguiu as tendências do ano passado e diminuiu 1,3 p.p, fechando o trimestre em 15,9%, menor valor do índice desde 2014. Já no segundo e terceiro trimestre de 2020, podemos observar absorções negativas e somados ao novo estoque, fizeram com que a vacância atingisse 17,6%.

Na região da Berrini, não houve entrega de novo estoque durante a série histórica analisada, logo a absorção líquida foi impactada somente pelas movimentações naturais de inquilinos. Devido à absorção negativa de 24 mil m², o terceiro trimestre de 2020 registrou um aumento de 2,5 p.p. na vacância, chegando a 25,1%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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:



Analisando a região CBD da cidade de São Paulo destaque para o quarto trimestre de 2019 que registrou o maior volume do período analisado, 213,6 mil m². No terceiro trimestre de 2020 o indicador continua a apresentar resultados expressivos, chegando a 138 mil m². No período também houve a entrega de novos empreendimentos, o que totalizou 55,3 mil m² de novo estoque.

Analisando o gráfico específico da Berrini, o maior volume de absorção bruta aconteceu no quarto trimestre de 2019, com 20,7 mil m². No primeiro semestre do ano, o indicador continuou a apresentar bons resultados, porém no trimestre atual a absorção bruta diminuiu e fechou em 9,4 mil m². Não houve entregas de novo estoque na região no período analisado.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Preços pedidos

Com relação aos preços pedidos nos edifícios de São Paulo, utilizamos apenas as regiões CBD. Os valores a seguir são referentes ao 3° trimestre de 2020, 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.

O gráfico a seguir mostra a amplitude e a média das ofertas nos edifícios das regiões CBD:



VIA DIGITAL

Com o auxílio do gráfico acima, podemos fazer uma breve análise dos preços pedidos nas regiões CBD da cidade de São Paulo. Tais valores podem variar de R$38 à R$110. As duas regiões mais caras são JK, com mediana de R$110, e Faria Lima, com mediana de R$75. Entre as mais baratas estão Chácara Santo Antônio, Santo Amaro e Marginal Pinheiros. (R$49, R$38 e R$49, respectivamente).

Na região da Berrini o valor se encontra em torno de R$58,93, sendo a quarta região com o menor preço pedido média da cidade.

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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:



Como o gráfico mostra, os preços pedidos na região da Berrini para os empreendimentos classe A e A+ registraram pequeno acréscimo durante o ano passado e se mantiveram na faixa dos R$94 em 2020, fechando o terceiro trimestre em R$93,91.

As classes B e C apresentaram pequenos aumentos no preço, comparado ao trimestre anterior. A classe B sofreu um aumento de R$0,37 e chegou a R$71,16, e a classe C fechou o período com a média de R$44,38 (R$+0,63).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Conclusão

Diante do excesso de oferta e a deterioração dos indicadores macroeconômicos, por muito tempo 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, visto principalmente nas classes B e C das regiões NCBD e CBD de São Paulo.

Com o cenário interno adverso dos últimos anos e devido à pandemia do COVID-19, o mercado de real estate foi afetado pelas variações econômicas do país. Apesar disso, as regiões prime da cidade de São Paulo classe A e A+ apresentaram resiliência durante o período, com absorções anuais positivas. As classes B e C, porém, na maioria das regiões sofreram impactos mais negativos, causando aumento na taxa de vacância da cidade.

Por ser uma região com empreendimentos mais antigos e com 68,5% do seu estoque composto por edifícios classe B e C, a Berrini apresenta a quarta taxa de vacância mais elevada entre as regiões CBD (25,1%). Com a menor absorção líquida do ano (-24 mil m²), o terceiro trimestre de 2020 registrou um aumento na vacância de 2,5 p.p. e fechou o período em 25,1%. Os preços pedidos de A e A+ apresentaram estabilidade durante o ano, e fecharam em R$93,91.

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 WeWork, sendo assim, sua entrega não deve impactar os indicadores.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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:

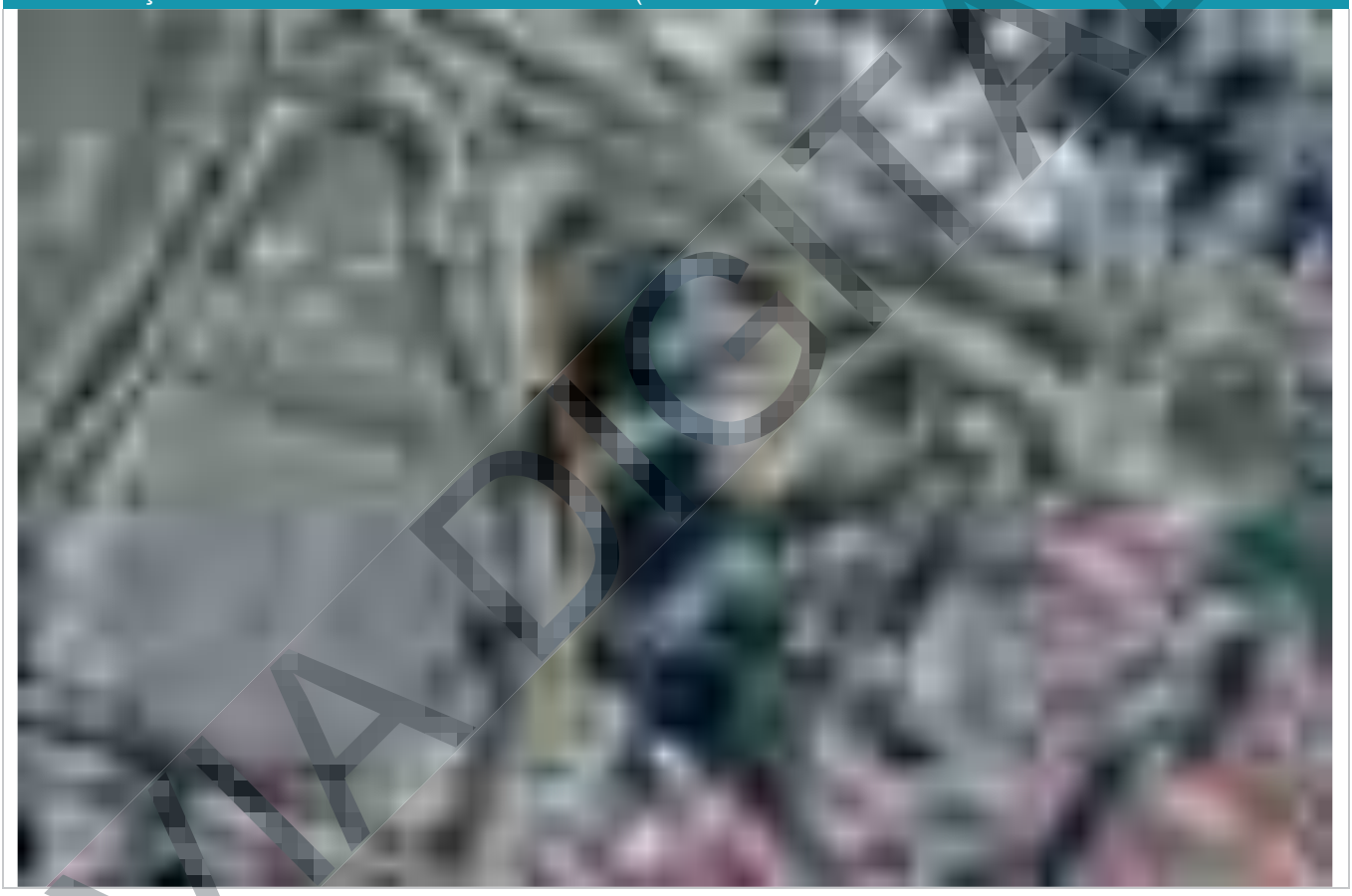
- Área bruta de terreno: 33.598,40 m²;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
  - Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini
- Acesso: através das avenidas Bandeirantes, Nações Unidas, Marginal Pinheiros e Rua Funchal. O acesso à propriedade em estudo é considerado 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 muito 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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

- 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

MADGIA

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

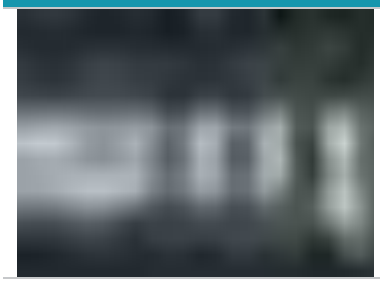
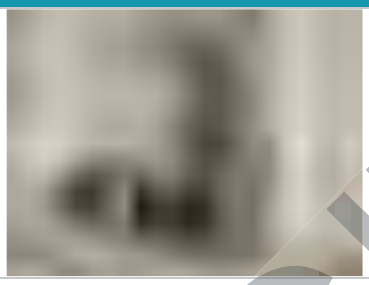
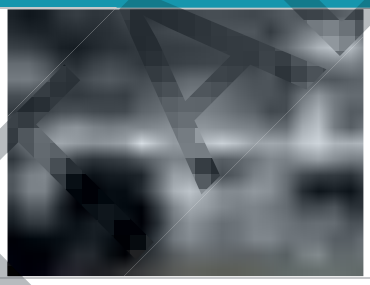
DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Construções e benfeitorias

Conforme observado durante a vistoria, a propriedade em análise corresponde a 4 andares situados em um edifício comercial composto por 4 subsolos, térreo, mezanino, 15 pavimentos tipo, com duas unidades autônomas por pavimento.

O edifício Thera Corporate é classificado como escritórios (andar corrido), multiusuário e possui 236 vagas de estacionamento.

THERA CORPORATE – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Subsolo	Estacionamento
	Térreo	Térreo com controle de acesso de pedestres e recepção.
	Pavimento tipo	Pavimentos tipo, com banheiros e escritórios
	Cobertura	Áreas técnicas e heliponto
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Cortina de Vidro	
Acesso de Pedestres	Vidro e Metal	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Pele de vidro	
Cobertura	Laje plana com impermeabilização	
Circulação Vertical	Elevadores sociais, de serviço, escadas de emergência e rampas de acesso ao subsolo 16 elevadores sociais 2 elevadores de serviço	
Ar-Condicionado	Tipo: Central HVAC Localização do sistema de refrigeração: andar da casa de máquinas	
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende as áreas comuns	
Iluminação	Fluorescente e Incandescente	
Segurança Contra Incêndio	Sistema de detecção de incêndio composto de hidrantes, extintores, sprinklers, sistemas sonoros e visuais de aviso, detectores de fumaça, escadas de segurança pressurizadas, portas corta - fogo, dampers, sistema manual de	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

	alarme, sistema de comunicação, sensores de CO2 e extração de fumaça no subsolo
Segurança Patrimonial	Segurança privada 24 horas, sistema de identificação através das recepções e catracas de acesso, CFTV e acesso controlado
Ano de Construção	2014
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	Mármore nas áreas comuns e estrutura para instalação de piso elevado nas áreas de escritórios
Paredes	Mármore nas áreas comuns, gesso argamassa e estrutura para instalação de Dry Wall nas áreas de escritórios
Forros	Gesso nas áreas comuns e forro rebaixado nas áreas de escritórios

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área privativa total da matrícula, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS - Berrini 500		
PAVIMENTOS	ÁREA PRIVATIVA (M²)	ÁREA BOMA (M²)
Cj 61	927,00	1.032,09
Cj 62	961,00	1.066,58
Cj 71	927,00	1.032,09
Cj 72	961,00	1.066,58
Cj 81	927,00	1.032,09
Cj 82	961,00	1.066,58
Cj 91	927,00	1.032,09
Cj 92	961,00	1.066,58
Total	7.552,00	8.394,68

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: As áreas foram extraídas da matrícula não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

Zoneamento

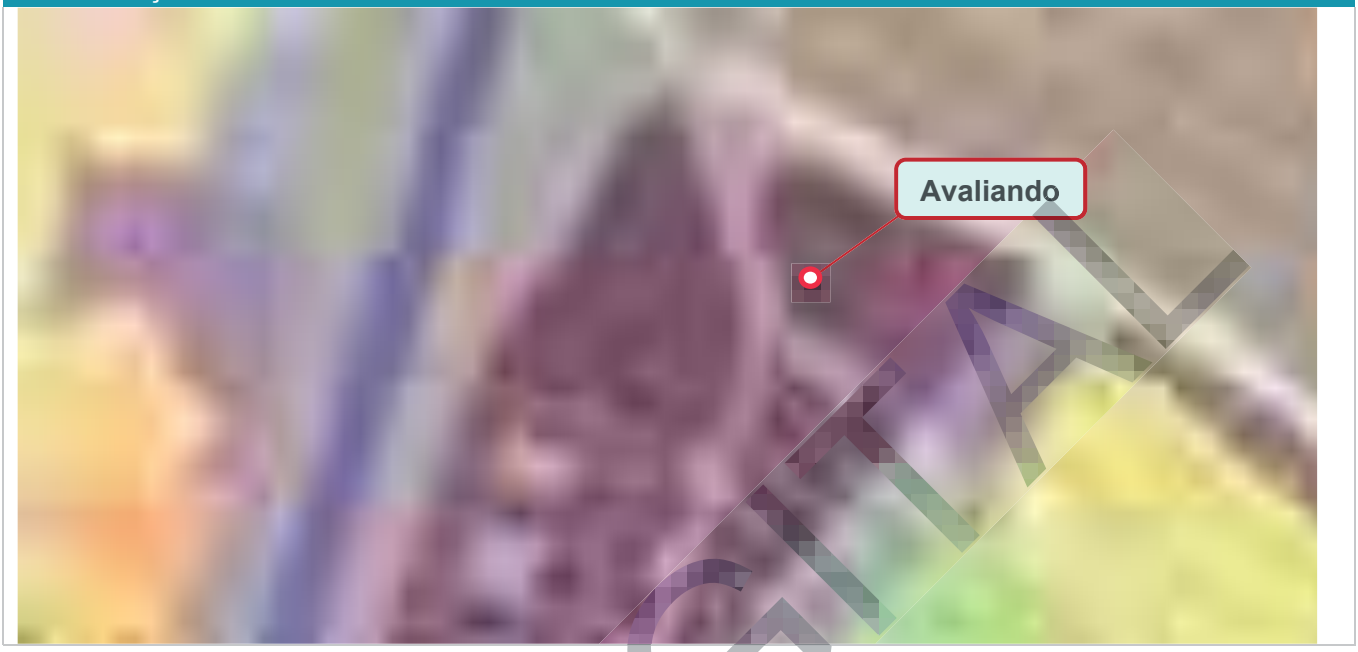
A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo é determinada pela Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZC (Zona de Centralidade), conforme demonstrado no mapa abaixo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Secretaria de Planejamento e Urbanismo de São Paulo

VIA DIGITAL

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.

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Restrições quanto à ZC (Zona de Centralidade)

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 nº 16.402 de 22 de março de 2016
Zoneamento	ZC (Zona de Centralidade)

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

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo está com uso em conformidade

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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 A.B.N.T. - 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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:	Mar-21	Data de contratação do trabalho foi considerada como data base para o fluxo.
Data Final do Fluxo:	Fev-31	
Período do Fluxo:	10 Anos	
Crescimento Real nas Receitas:	Não considerado	
Crescimento Real nas Despesas:	Não considerado	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Inflação nas Receitas:	4,50% (2º ano) 3,92% (3º ano) 3,54% (4º ano) 3,77% (5º ano) 4,00% (a partir do 6º ano)
Inflação nas Despesas:	Não considerado

PREMISSAS DE NOVOS CONTRATOS		Obs.:
Tipo do contrato:	Não considerado	Imóvel encontra-se ocupado
Prazo do Contrato:	Não considerado	Imóvel encontra-se ocupado
Velocidade de Absorção:	Não considerado	Imóvel encontra-se ocupado
Carência:	Não considerado	Imóvel encontra-se ocupado
Desconto na Locação:	Não considerado	Imóvel encontra-se ocupado
Período de Desconto:	Não considerado	Imóvel encontra-se ocupado
Comissão de Locação:	Não considerado	Imóvel encontra-se ocupado
Valor de Locação (Mercado):	Não considerado	Imóvel encontra-se ocupado

RENT ROLL

Unidade	Locatário	Área (m²)	Início	Término	Aluguel Vigente (R$/m²) (*)	Informações adicionais
61 e 62	Votorantim Metais Zinco S/A (Nexa)	1.888,00	01/2017	01/2024	138,95	Até Dez-21: R$ 109,67 Até Jul-22: R$ 133,39
71	Launch Pad Tecnologia, Serviços e Pagamentos Ltda (Hotmart)	927,00	02/2020	01/2025	167,96	
72	Launch Pad Tecnologia, Serviços e Pagamentos Ltda (Hotmart)	961,00	01/2021	01/2025	133,18	
81, 82, 91 e 92	Kimberly-Clark Brasil Indústria e Comércio de Produtos de Higiene Ltda	3.776,00	10/2015	10/2024	149,04	Até Fev-22: R$ 133,39
Área Privativa (m²)		7.552,00				

(*) Valores contratuais sem ajuste de inflação

Receita Bruta Potencial 1º mês:	R$ 994.422,50		
Receita Bruta Potencial 1º ano:	R$ 12.322.072,48		
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:	90,0%	Consideramos que o contrato tem 90% de chance de renovação

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Aluguel de Mercado	138,65	R$/m²	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	No momento em que ocorre a renovação do contrato, consideramos um cenário de mercado para reabsorção de espaços, ponderado pela probabilidade de renovação
Carência:	2	Meses	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
Comissão de Locação na Renovação:	1	Aluguel	Cobrado no primeiro mês, em caso de nova locação

DESPESAS			Obs.:
IPTU:	20,62	P/m² privativo	Conforme informação fornecida pelo cliente
Condomínio:	32,80	P/m² privativo	Conforme informação fornecida pelo cliente
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,0%		
CAPEX:	Não considerado		Conforme informação fornecida pelo cliente
Seguro:	Não considerado		Conforme informação fornecida pelo cliente
Taxa Administração:	Não considerado		Conforme informação fornecida pelo cliente

RECEITA EXTRA			Obs.:
Diferimento - Kimberly Clark	818.483,25		Em 10/24 conforme informação fornecida pelo cliente

PREMISSAS FINANCEIRAS			Obs.:
Taxa de Desconto:	11,52%	Ao ano	
	0,91%	Ao mês	
Método de Desconto:	Mensal		
Taxa de Capitalização:	7,50%	Ao ano	
	0,60%	Ao mês	
Vacância Estabilizada - Perpetuidade:	Não considerado		
Ano de Capitalização:	11º	Ano	
Comissão de venda na perpetuidade:	1,50%		

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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 11,52% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,5% 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55



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	fev-2022	fev-2023	fev-2024	fev-2025	fev-2026	fev-2027	fev-2028	fev-2029	fev-2030	fev-2031	fev-2032
RECEITAS DE LOCAÇÃO											
Receita Base de Locação	12.322.072	13.885.262	13.972.035	14.493.179	15.443.180	15.443.180	15.443.180	15.494.746	16.572.127	18.097.029	18.097.029
Absorção & Volume de Vacância	0	0	-275.900	-391.815	0	0	0	0	0	0	0
Carência	-1.279.860	0	-57.019	-200.367	0	0	0	-67.332	-234.285	0	0
Receita Base Programada	11.042.213	13.885.262	13.639.116	13.900.998	15.443.180	15.443.180	15.443.180	15.427.413	16.337.843	18.097.029	18.097.029
Inflação e outros ajustes	26.568	330.050	910.914	771.964	259.531	882.165	1.535.179	2.153.441	1.533.765	317.590	1.054.175
Total da Receita de Locação	**11.068.781**	**14.215.312**	**14.550.030**	**14.672.961**	**15.702.711**	**16.325.345**	**16.978.359**	**17.580.854**	**17.871.608**	**18.414.619**	**19.151.204**
OUTRAS RECEITAS DOS INQUILINOS											
Total de Receitas de Reembolso de Despesas	4.841.134	5.004.280	5.073.045	5.201.993	5.518.895	5.697.708	5.882.313	6.072.900	6.269.662	6.472.799	6.682.518
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	4.841.134	5.004.280	5.073.045	5.201.993	5.518.895	5.697.708	5.882.313	6.072.900	6.269.662	6.472.799	6.682.518
TOTAL DE RECEITAS	**15.909.915**	**19.219.592**	**19.623.075**	**19.874.955**	**21.221.606**	**22.023.053**	**22.860.672**	**23.653.755**	**24.141.270**	**24.887.418**	**25.833.722**
Outras Receitas											
Diferimento - Kimberly Clark	0	0	0	903.789	0	0	0	0	0	0	0
Total de Outras Receitas	0	0	0	903.789	0	0	0	0	0	0	0
RECEITA BRUTA POTENCIAL											
Vacância e Inadimplência											
Inadimplência	-110.688	-142.153	-145.500	-146.730	-157.027	-163.253	-169.784	-175.809	-178.716	-184.146	-191.512
Total de Vacância e Inadimplência	-110.688	-142.153	-145.500	-146.730	-157.027	-163.253	-169.784	-175.809	-178.716	-184.146	-191.512
RECEITA BRUTA EFETIVA	15.799.227	19.077.439	19.477.574	20.632.014	21.064.579	21.859.799	22.690.889	23.477.946	23.962.554	24.703.272	25.642.210
DESPESAS OPERACIONAIS											
Condomínio	2.972.467	3.072.639	3.178.953	3.282.269	3.388.614	3.498.405	3.611.754	3.728.774	3.849.587	3.974.313	4.103.081
IPTU	1.868.667	1.931.641	1.998.476	2.063.426	2.130.281	2.199.302	2.270.560	2.344.126	2.420.076	2.498.486	2.579.437
Total de Despesas Operacionais	**4.841.134**	**5.004.280**	**5.177.428**	**5.345.695**	**5.518.895**	**5.697.708**	**5.882.313**	**6.072.900**	**6.269.662**	**6.472.799**	**6.682.518**
RENDIMENTO OPERACIONAL LÍQUIDO	**10.958.093**	**14.073.159**	**14.300.146**	**15.286.319**	**15.545.684**	**16.162.092**	**16.808.576**	**17.405.046**	**17.692.892**	**18.230.473**	**18.959.692**
CUSTOS COM LOCAÇÃO											
Comissão de Locação	0	0	28.510	100.184	0	0	0	33.666	117.142	0	0
Total de Custos com Locação	0	0	28.510	100.184	0	0	0	33.666	117.142	0	0
DESPESAS DE CAPITAL											
FRA	110.422	138.853	136.391	139.010	154.432	154.432	154.432	154.274	163.378	180.970	180.970
Total de Despesas de Capital	110.422	138.853	136.391	139.010	154.432	154.432	154.432	154.274	163.378	180.970	180.970
TOTAL DE CUSTOS COM LOCAÇÃO E RESERVAS	110.422	138.853	136.391	139.010	154.432	154.432	154.432	154.274	163.378	180.970	180.970
Fluxo de Caixa	**10.847.671**	**13.934.306**	**14.135.245**	**15.047.125**	**15.391.252**	**16.007.660**	**16.654.144**	**17.217.106**	**17.412.371**	**18.049.502**	**18.778.721**

VIA DIGITAL

957

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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:

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	8.394,70
Área Privativa	7.552,00

RESULTADOS	
VPL Final	R$ 173.746.893,00
VPL por m² de Área Privativa	R$ 23.006,74
VPL por m² de Área BOMA	R$ 20.697,21

VIA DIGITAL

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, 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.

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

- 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.

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO											
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA BOMA (m²)	Nº DE VAGAS	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA BOMA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Thera Corporate - Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105 6º, 7º, 8º e 9º andares, São Paulo / SP - 04571-010 - Brasil	Escritórios (Andar Corrido)	8.394,70	236	Avaliando	-	-	fev-21			
COMPARATIVOS											
1	Berrini One - Avenida Eng. Luis Carlos Berrini 105, 18º andar, Berrini - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.056,07	24	Oferta	140.003,20	132,57	2º tri 2020	Cushman & Wakefield - Market Research	Bruno ou Jadson	(11) 5501-5464
2	Rochaverá - Torre C (Crystal Tower) - Avenida Nações Unidas 14171, 403, Morumbi - Chucri Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	523,97	9	Oferta	62.876,40	120,00	1º tri 2020	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
3	EZ Tower - Torre A - Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, Cj. 2001, Chucri Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.862,28	40	Oferta	219.749,04	118,00	jan-21	Cushman & Wakefield - Market Research	Bruno ou Jadson	(11) 5501-5464
4	Thera Corporate - Avenida Eng. Luis Carlos Berrini 105, Cj. 72, Berrini - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.066,58	30	Oferta	127.989,60	120,00	jan-21	Cushman & Wakefield - Market Research	Bruno ou Jadson	(11) 5501-5464
5	E-Tower - Rua Funchal 418, 13º andar, Vila Olímpia - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	919,11	32	Oferta	110.295,78	120,00	jan-21	Cushman & Wakefield - Market Research	Bruno ou Jadson	(11) 5501-5464
6	Vera Cruz II - Rua Brigadeiro Faria Lima 4285, 6º Andar, Faria Lima - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.800,52	42	Oferta	324.093,60	180,00	jan-21	Cushman & Wakefield - Market Research	Bruno ou Jadson	(11) 5501-5464

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55



HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO								
	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO		VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-
COMPARATIVOS								
1	1,00	1,05 Inferior	1,00 Similar	1,02 Inferior	1,00 Similar		142,24	142,24
2	0,95	1,00 Similar	1,07 Inferior	1,05 Inferior	0,94 Superior		120,92	120,92
3	0,95	1,00 Similar	0,98 Superior	1,03 Inferior	0,94 Superior		106,93	106,93
4	0,95	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Superior	1,00 Similar		113,99	113,99
5	0,95	1,11 Inferior	1,06 Inferior	0,97 Superior	0,89 Superior		118,06	118,06
6	0,95	1,00 Similar	1,00 Similar	1,01 Inferior	0,84 Superior		146,27	146,27
						Média	**124,74**	**124,74**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55



TRATAMENTO DE AMOSTRA - Thera Corporate

Unitário Médio das Amostras (R$/m²) - 131,76

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior(30%)	162,16
Limite inferior (30%)	87,31
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	6
Unitário médio homogeneizado (R$/ m²)	**124,74**

SANEAMENTO	
Limite Superior	134,31
Limite Inferior	115,16
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	15%
Desvio Padrão	15,89
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,13
Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**124,74**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.047.117,94**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

963

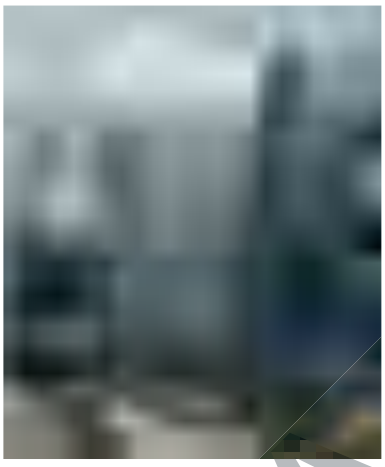
DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Análise das amostras



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Eng. Luis Carlos Berrini 105, 18º andar, Berrini - São Paulo/SP, edifício Berrini One, possui 1.056,07 m² de área BOMA total e 1.017,66 m² de área privativa total e 24 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 132,57 /m² de área BOMA e R$ 137,57 /m² de área privativa.



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Nações Unidas 14171, 403, Morumbi - Chucri Zaidan - São Paulo/SP, edifício Rochaverá - Torre C (Crystal Tower), possui 523,97 m² de área BOMA total e 466,59 m² de área privativa total e 9 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 120,00 /m² de área BOMA e R$ 134,76 /m² de área privativa.

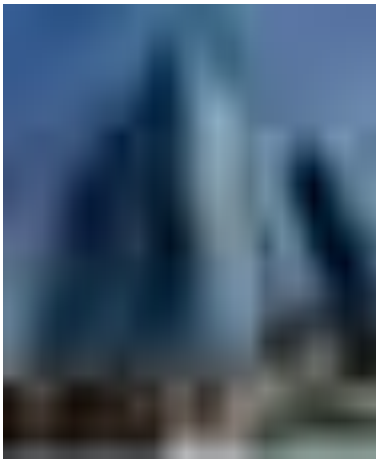


Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, Cj. 2001, Chucri Zaidan - São Paulo/SP, edifício EZ Tower - Torre A, possui 1.862,28 m² de área BOMA total e 1.668,00 m² de área privativa total e 40 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 118,00 /m² de área BOMA e R$ 131,74 /m² de área privativa.

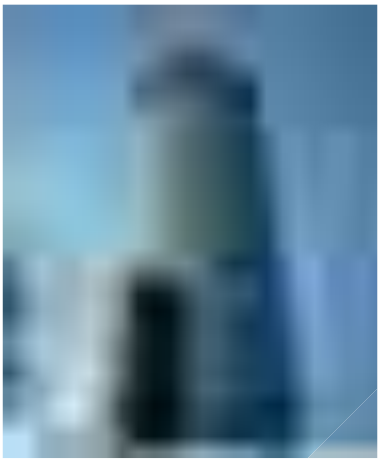
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55



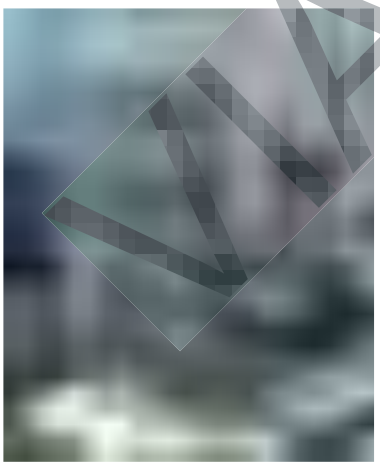
Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Avenida Eng. Luis Carlos Berrini 105, Cj. 72, Berrini - São Paulo/SP, edifício Thera Corporate, possui 1.066,58 m² de área BOMA total e 961,00 m² de área privativa total e 30 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 120,00 /m² de área BOMA e R$ 133,18 /m² de área privativa.



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua Funchal 418, 13º andar, Vila Olímpia - São Paulo/SP, edifício E-Tower, possui 919,11 m² de área BOMA total e 794,81 m² de área privativa total e 32 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 120,00 /m² de área BOMA e R$ 138,77 /m² de área privativa.



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rua Brigadeiro Faria Lima 4285, 6º Andar, Faria Lima - São Paulo/SP, edifício Vera Cruz II, possui 1.800,52 m² de área BOMA total e 1.426,84 m² de área privativa total e 42 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 180,00 /m² de área BOMA e R$ 227,14 /m² de área privativa.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R$ 118,00 /m² a R$ 180,00 /m² de área BOMA e de R$ 131,74 /m² a R$ 131,74 /m² de área privativa. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 523,97 m² a 1.862,28 m² de área BOMA e de 466,59 m² a 1.668,00 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	
	Thera Corporate
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área Boma)	124,74
Área Boma (m²)	8.394,70
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.047.000,00**
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área Privativa)	138,65
Área Privativa (m²)	7.552,00
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.047.000,00**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas dos imóveis, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para os imóveis, na data de 18 de fevereiro de 2021, em:

THERA CORPORATE

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 173.747.000,00 (Cento e Setenta e Três Milhões, Setecentos e Quarenta e Sete Mil Reais)

Valor Unitário Privativo R$/m² 23.006,74

Valor Unitário Boma R$/m² 20.697,21

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança		15,35%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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 ao (s) colaborador(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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

- 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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

- 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; e
- 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.
- Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário para o Office, em consonância com a instrução CVM nº 472/08;
- Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM. 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;
- Destinatário do laudo de avaliação: é o contratante Barzel Fundo de Investimento Imobiliário. Este laudo de avaliação destina-se única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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.

VIA DIGITAL

Erick Hurpia
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

P/ Rodrigo da Silva
Gerente – Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América Do Sul

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0677-1

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	233.493,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	226.488,51
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	23.349,33

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 152 E 30VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
330.856.570.677.120.000.000.097.7

BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0676-1

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	216.101,70
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	209.618,65
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	21.610,17

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 151 E 29VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
330.856.570.676.120.000.000.090.3

BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0675-3

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	233.493,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	226.488,51
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	23.349,33

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 142 E 30VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
330.856.570.675.320.000.000.099.5

BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0674-5

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	216.101,70
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	209.618,65
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	21.610,17

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 141 E 29VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO **330.856.570.674.520.000.000.098.5**		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0673-7

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	233.493,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	226.488,51
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	23.349,33

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 122 E 30VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO **330.856.570.673.720.000.000.097.5**		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0672-9

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	216.101,70
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	209.618,65
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	21.610,17

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 121 E 29VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
330.856.570.672.920.000.000.096.5

BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0671-0

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	233.338,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	226.338,16
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	23.333,83

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 112 E 29VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
330.856.570.671.020.000.000.095.5

BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0670-2

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	233.725,80
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	226.714,03
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	23.372,58

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 111 E 29VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO **330.856.570.670.220.000.000.094.5**		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0669-9

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	241.993,50
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	234.733,70
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	24.199,35

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 102 E 29VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO **330.856.570.669.920.000.000.090.5**		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0668-0

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	233.493,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	226.488,51
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	23.349,33

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 101 E 30VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO **330.856.570.668.020.000.000.090.3**		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0667-2

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	241.993,50
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	234.733,70
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	24.199,35

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 92 E 29VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
330.856.570.667.220.000.000.099.5

BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0666-4

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	233.493,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	226.488,51
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	23.349,33

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 91 E 30VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO **330.856.570.666.420.000.000.098.5**		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0665-6

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	241.993,50
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	234.733,70
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	24.199,35

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 82 E 29VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO **330.856.570.665.620.000.000.097.5**		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0664-8

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	233.493,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	226.488,51
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	23.349,33

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 81 E 30VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
330.856.570.664.820.000.000.096.5

BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0663-1

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	241.993,50
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	234.733,70
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	24.199,35

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 72 E 29VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO **330.856.570.663.120.000.000.091.7**		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0662-1

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	233.493,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	226.488,51
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	23.349,33

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 71 E 30VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
330.856.570.662.120.000.000.094.5

BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0661-3

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	241.993,50
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	234.733,70
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	24.199,35

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 62 E 29VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
330.856.570.661.320.000.000.093.5

BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0660-5

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	233.493,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	226.488,51
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	23.349,33

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 61 E 30VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
330.856.570.660.520.000.000.092.5

BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0659-1

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	241.993,50
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	234.733,70
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	24.199,35

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 52 E 29VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
330.856.570.659.120.000.000.099.5

BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0658-3

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	233.493,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	226.488,51
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	23.349,33

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020
AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI
00105 CJ 51 E 30VG
TORRE 3 THERA CORPORATE
04571-900

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
330.856.570.658.320.000.000.098.5

BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

Matrículas

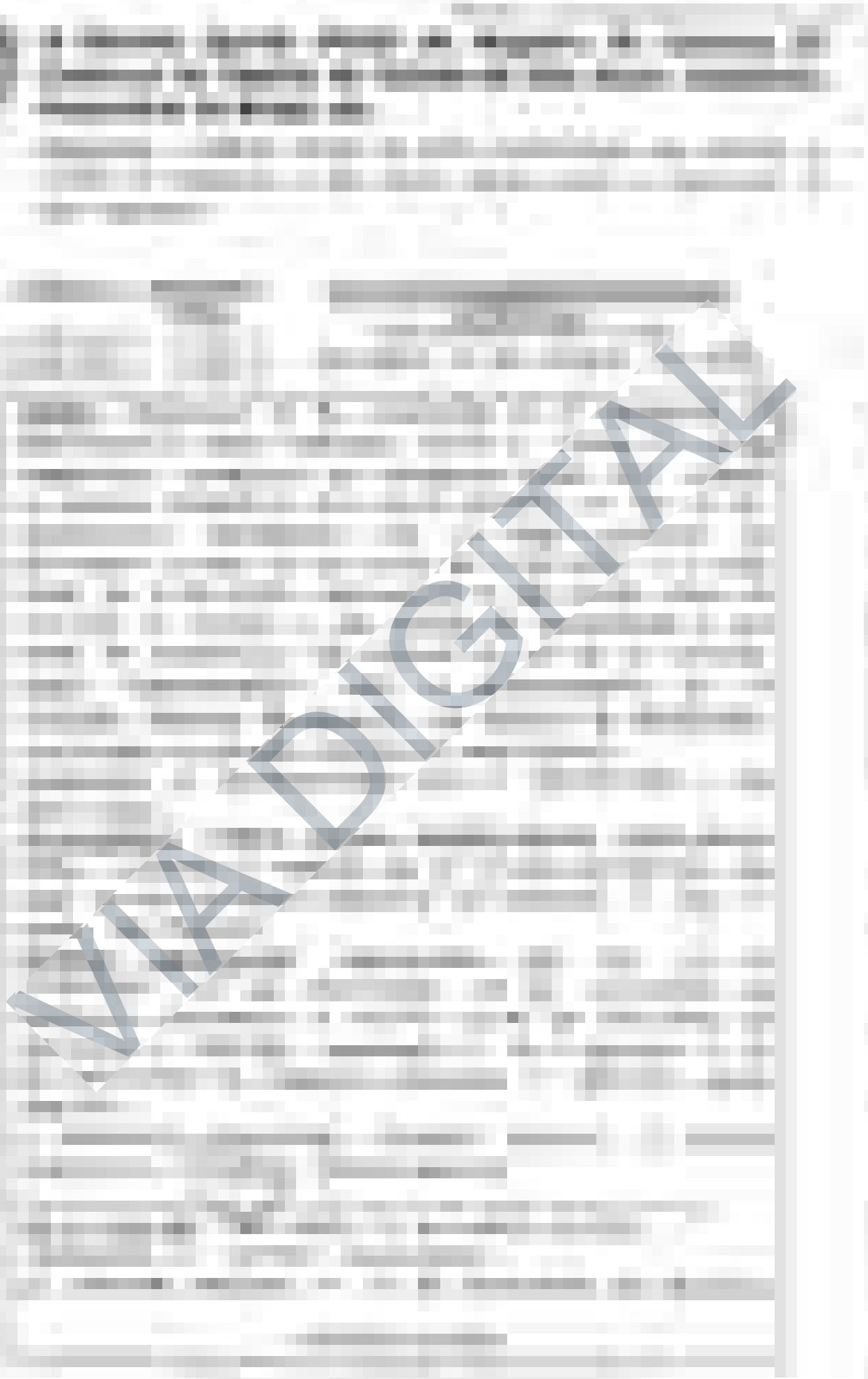
Para a realização desta avaliação, utilizamos das matrículas registradas no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo sob os números:

234.685 // 234.686 // 234.687 // 234.688 // 234.689 // 234.690 // 234.691 // 234.692 // 234.693 // 234.694 // 234.695 // 234.696 // 234.697 // 234.698 // 234.699 // 234.700 // 234.701 // 234.702 // 234.703 // 234.704

Como exemplo, anexaremos a matrícula de número 234.685.

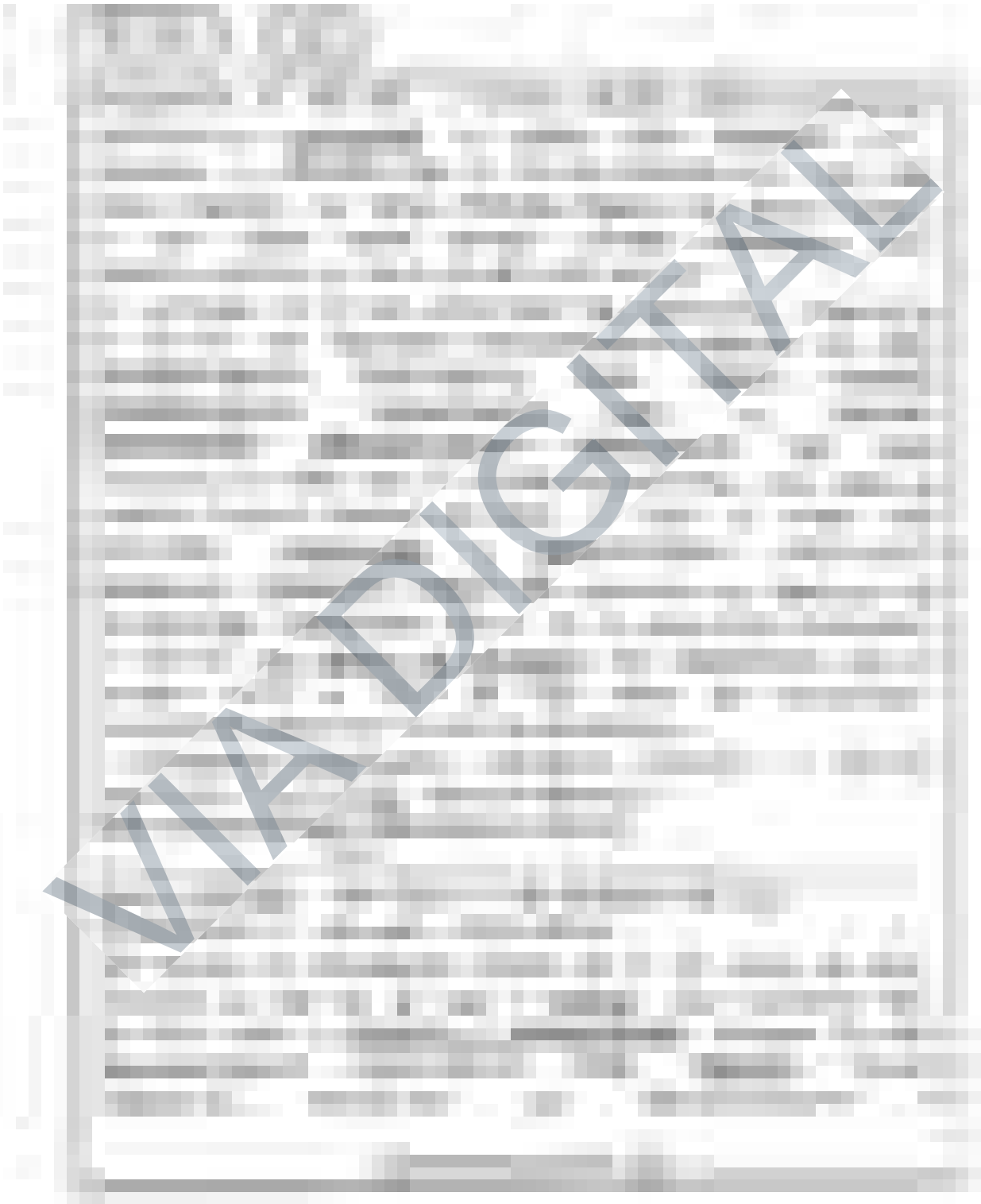
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

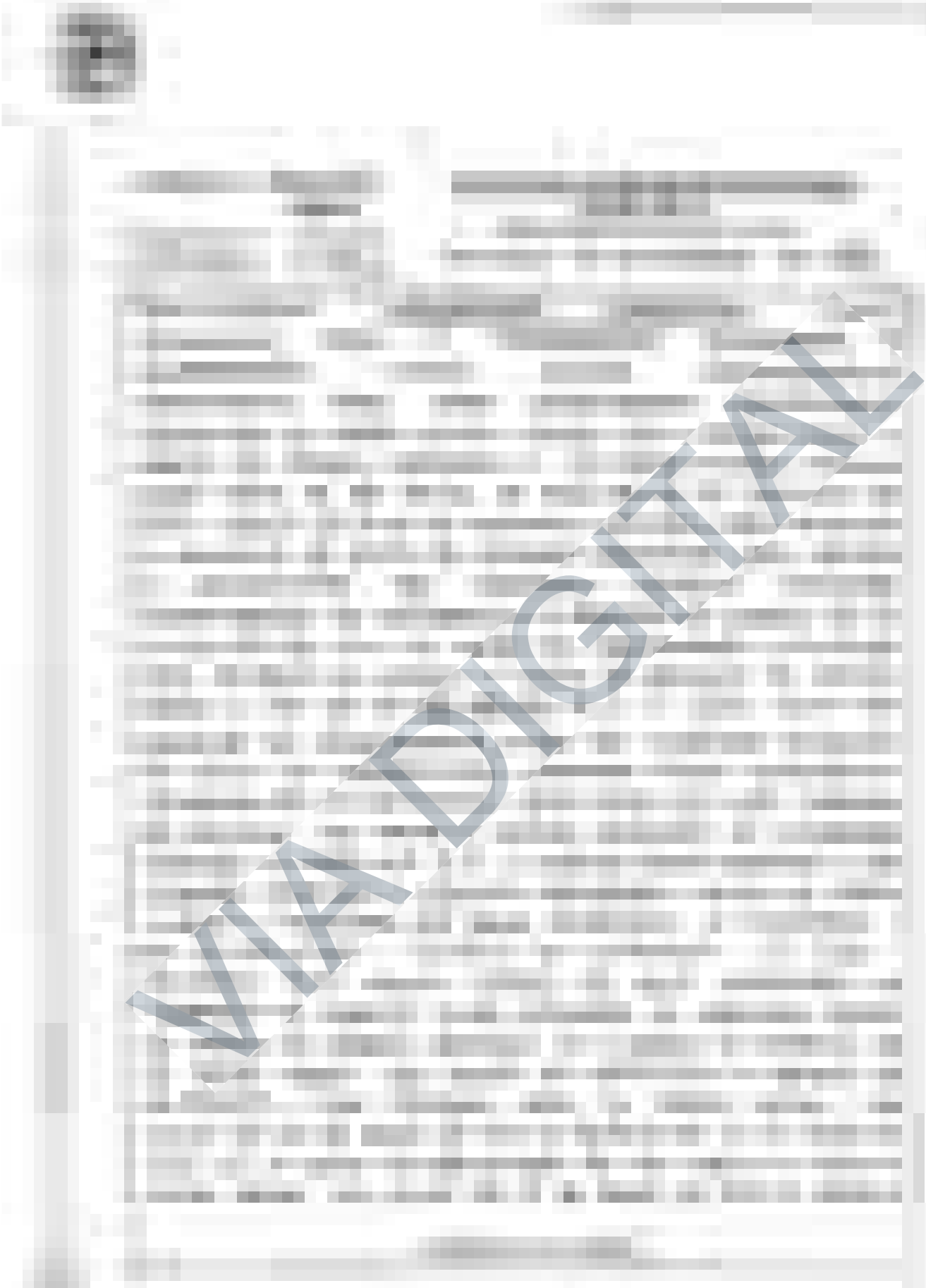


VIA DIGITAL

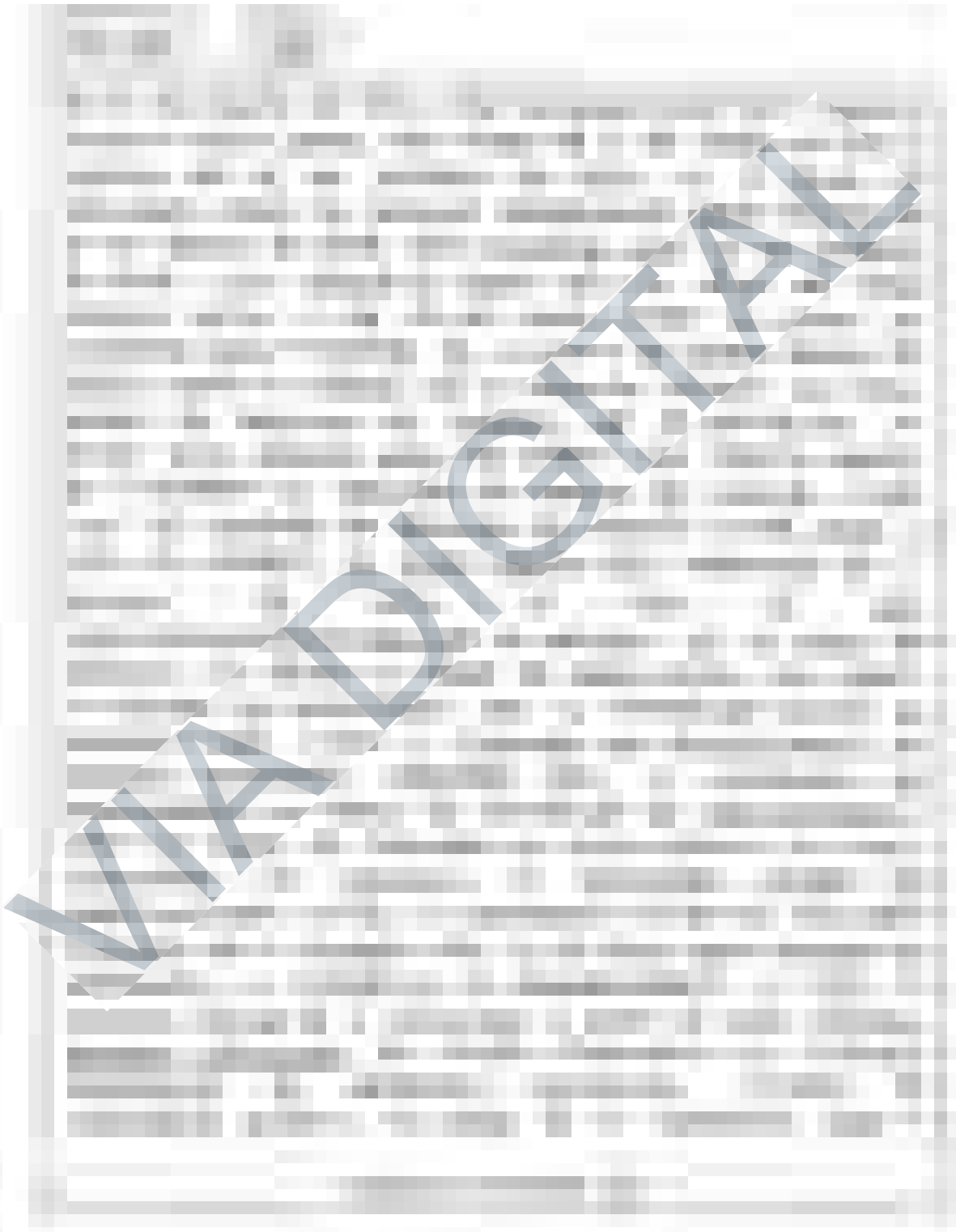
DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55



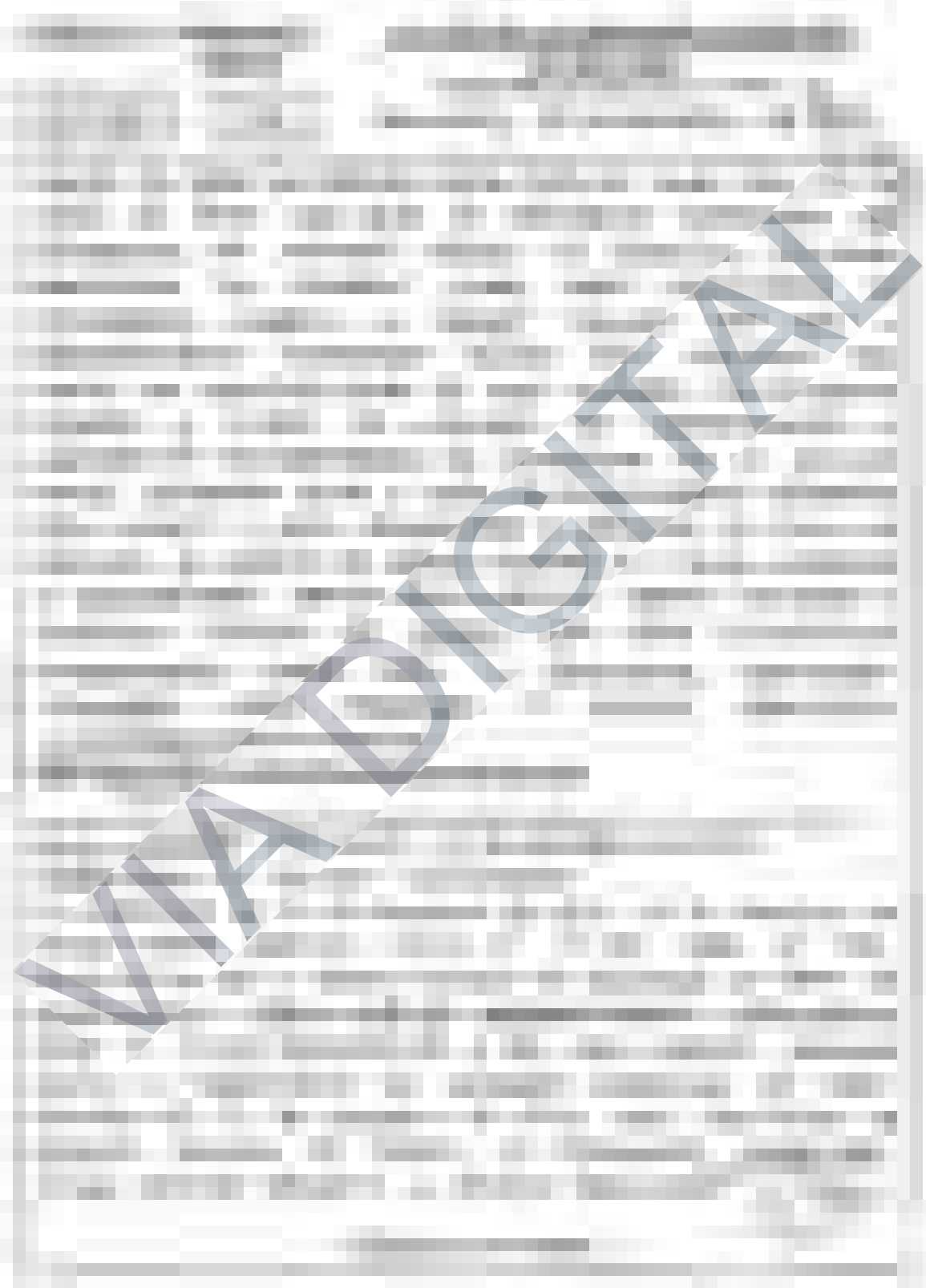
DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55



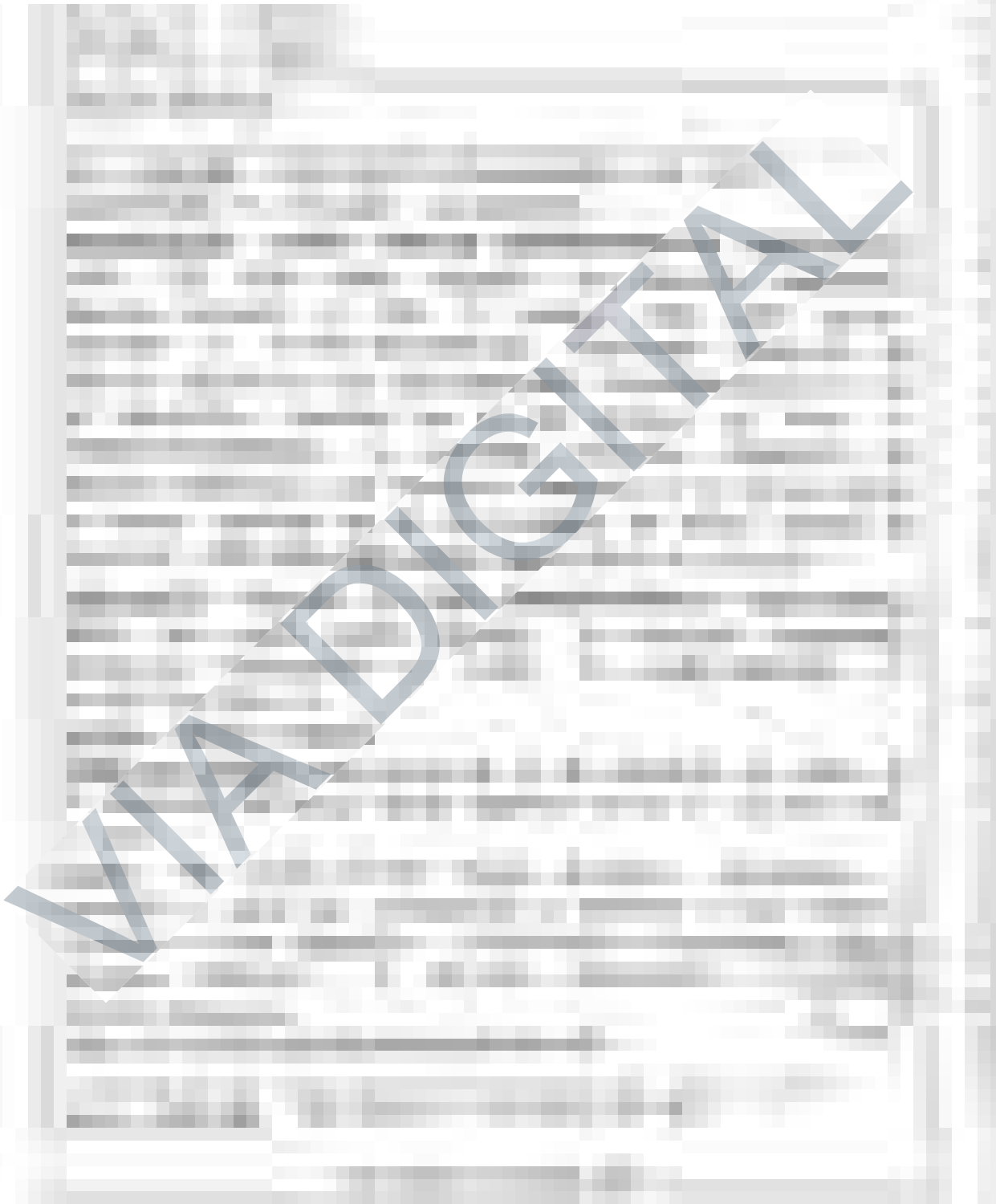
DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55



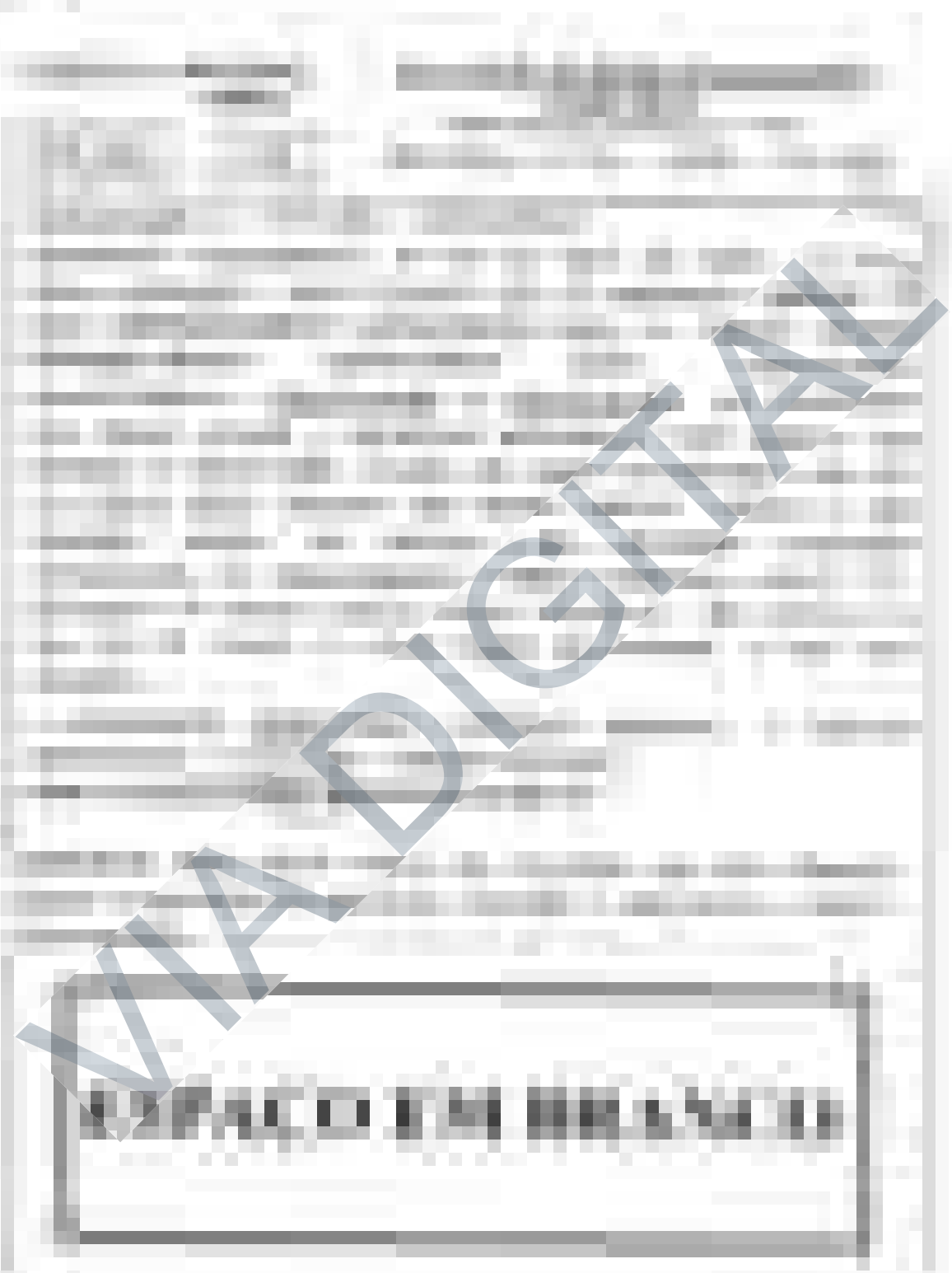
DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55



DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55



DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55



DocuSign Envelope ID: 7F8D430E-566B-47DD-B7CA-580DF41B5D55

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).

VIA DIGITAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM N° 400

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 17.298.092/0001-30 ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública primária do **BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.507.610/0001-60 ("**Fundo**"), na quantidade de 4.170.000 (quatro milhões e cento e setenta mil) novas cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo, no valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) ("**Valor da Cota**"), totalizando o volume da oferta primária de R$417.000.000,00 (quatrocentos e dezessete milhões de reais); e secundária de 3.830.000 (três milhões e oitocentas e trinta mil) cotas ofertadas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, todas ofertadas pelo valor unitário equivalente ao Valor da Cota, totalizando o volume da oferta secundária de R$383.000.000,00 (trezentos e oitenta e três milhões de reais), perfazendo volume total de, inicialmente, até R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) ("**Oferta**"), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada de tempos em tempos ("**Instrução CVM 400**"), declarar que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações fornecidas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, que integram o "Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas de Emissão do Barzel Fundo de Investimento Imobiliário" ("**Prospecto Preliminar**") são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar contém, na sua data de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, todas as informações relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das cotas do Fundo, do Fundo, da administradora do Fundo e de suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e ao investimento no Fundo, bem como quaisquer outras informações relevantes; e

(iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2021

BANCO ITAÚ BBA S.A.
Na qualidade de Coordenador Líder

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Itau. Para verificar as assinaturas clique no link: https://itau.portaldeassinaturas.com.br/verificar/91A6-658F-6D30-F3ED ou vá até o site https://itau.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

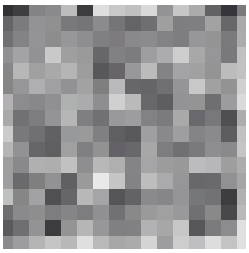
Código para verificação: 91A6-658F-6D30-F3ED

Hash do Documento

0CD4F807A733CD9FAD489A93C176A653584E4A4784DC63D8AFCC948043C89774

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/02/2021 é(são) :

- RODERICK SINCLAIR GREENLEES (Representante do Banco) - 132.416.008-07 em 19/02/2021 10:53 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- FLAVIO AUGUSTO AGUIAR DE SOUZA (Representante do Banco) - 747.438.136-20 em 19/02/2021 09:44 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital



ANEXO X - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI – ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE CISÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)







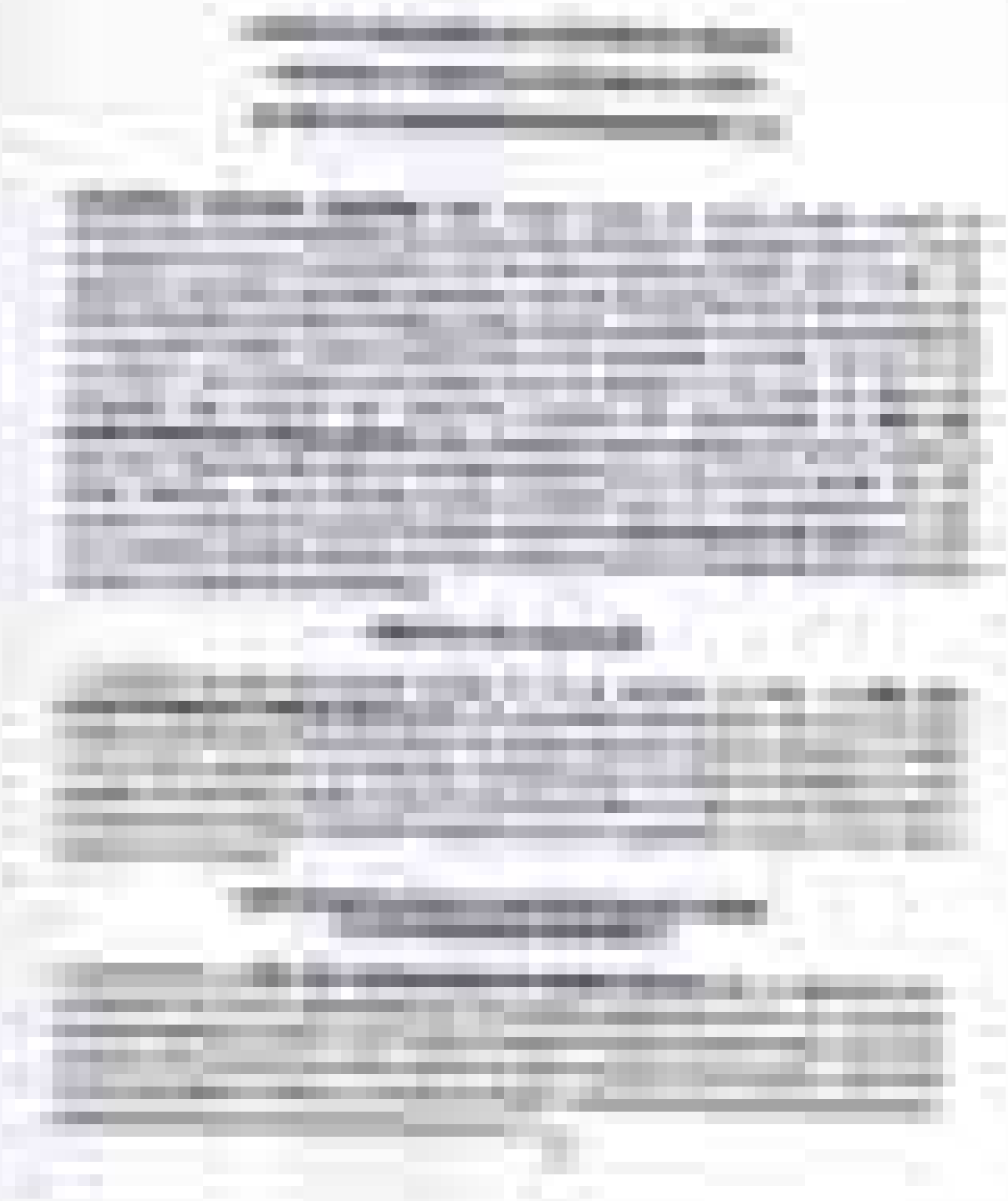




(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XII – LAUDOS DE INTEGRALIZAÇÃO DOS ATIVOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



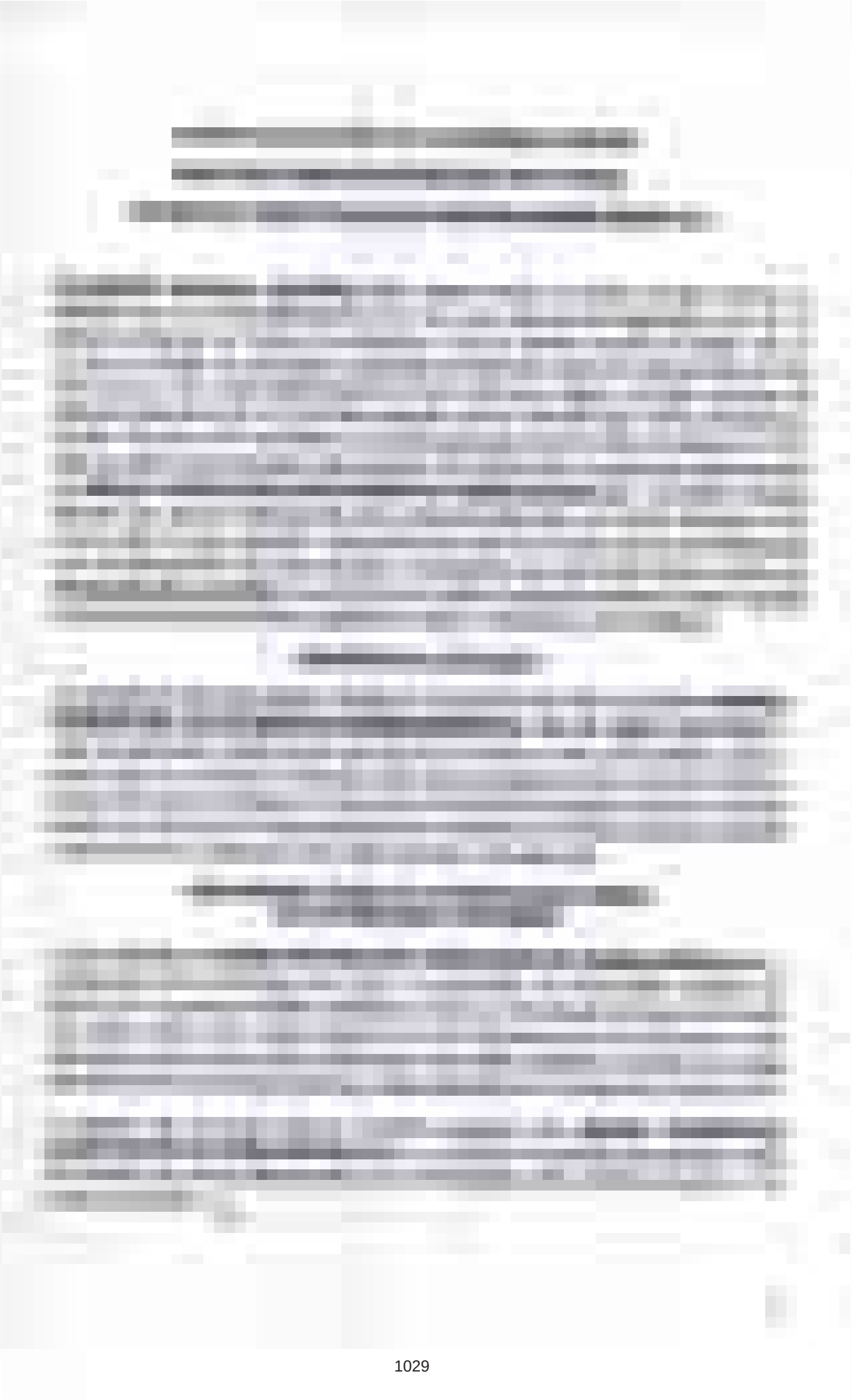


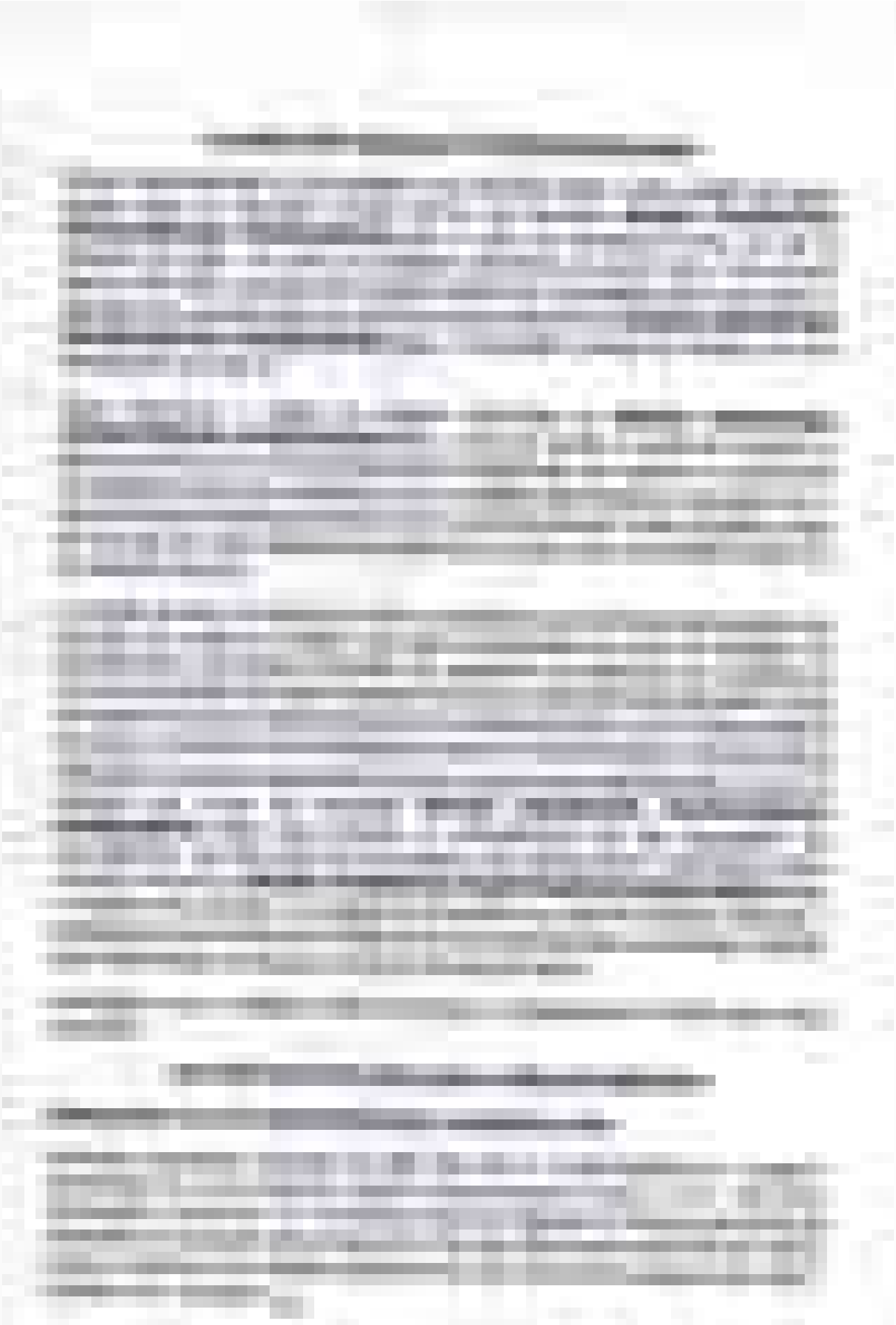




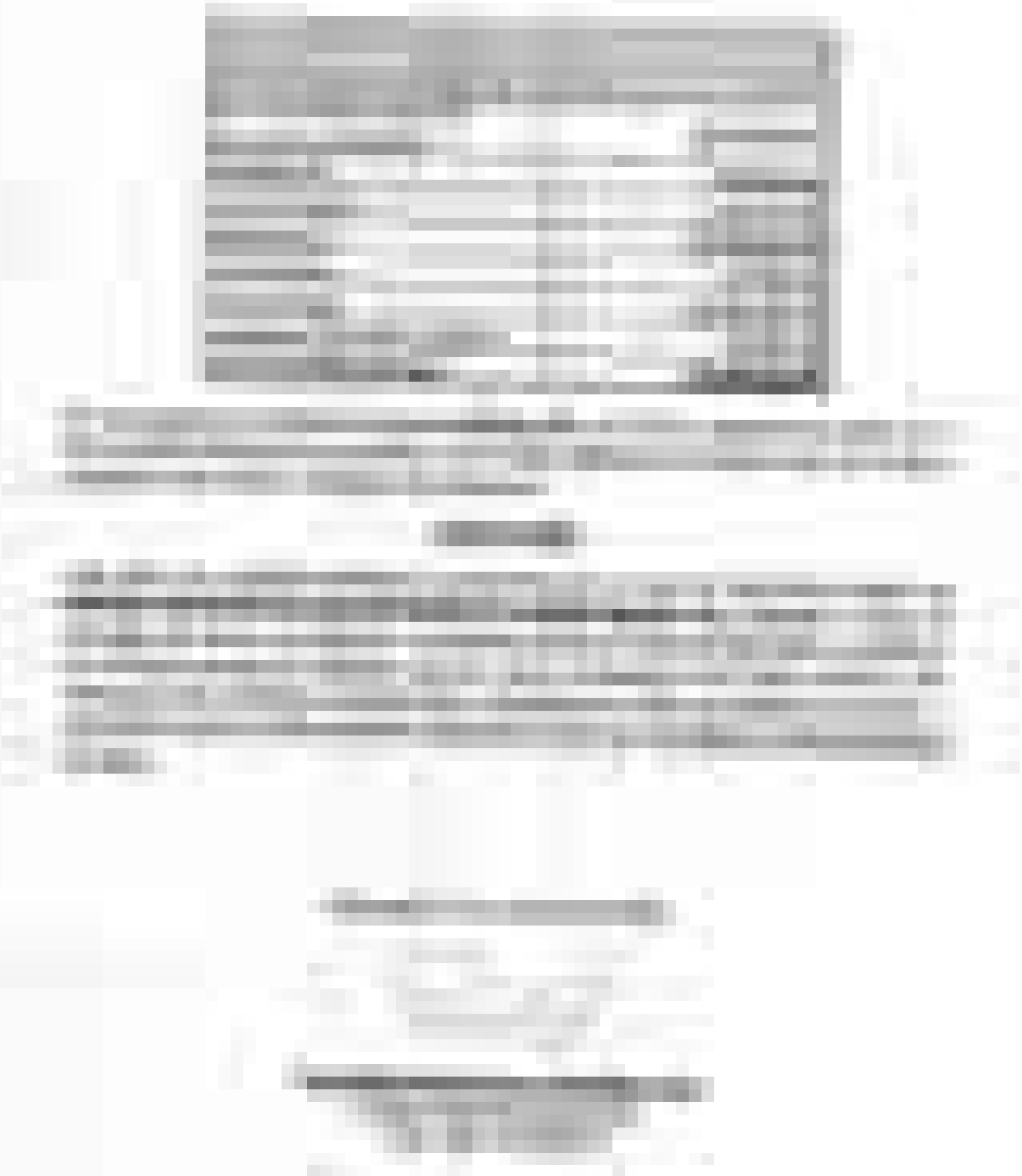




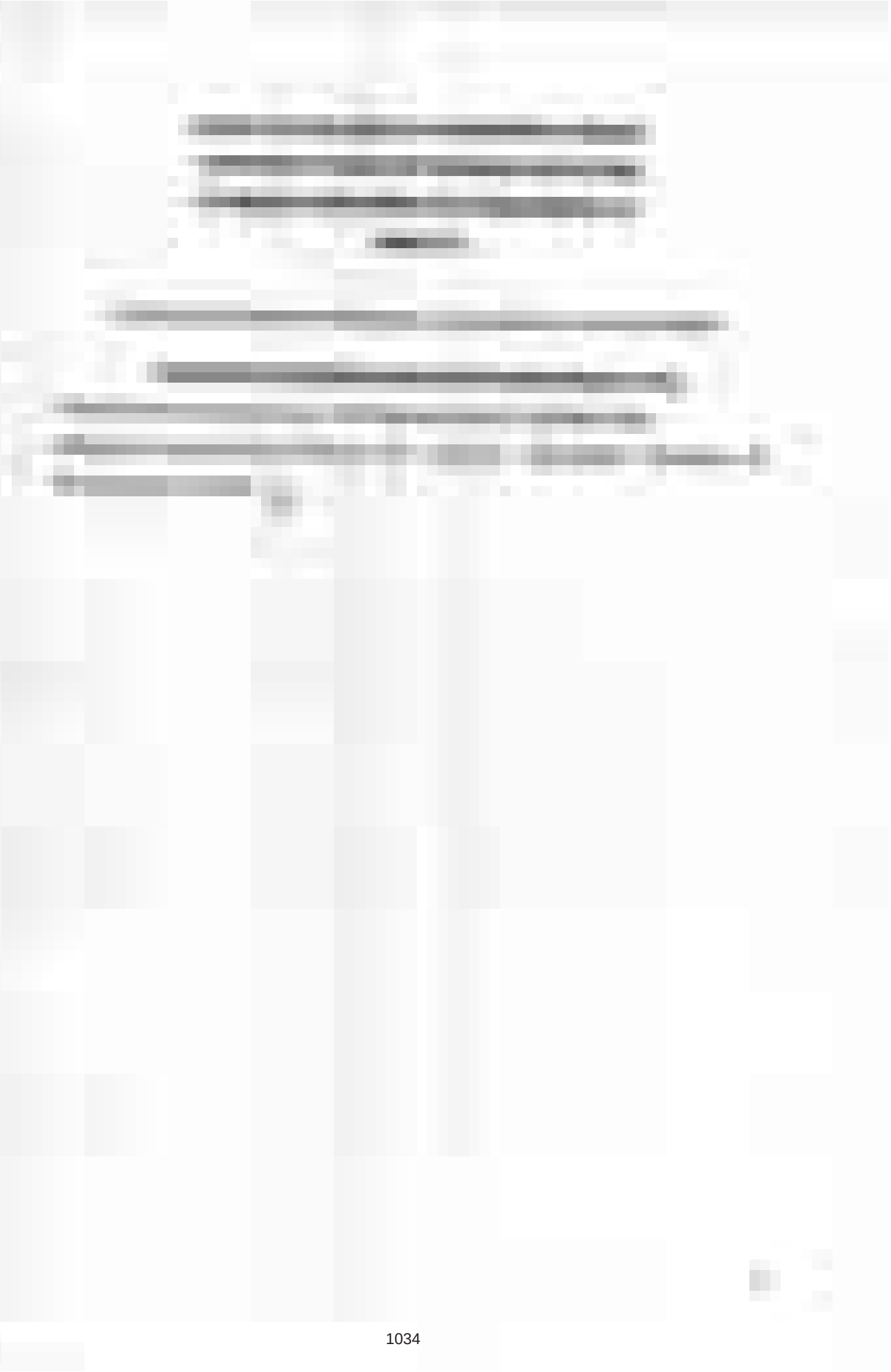


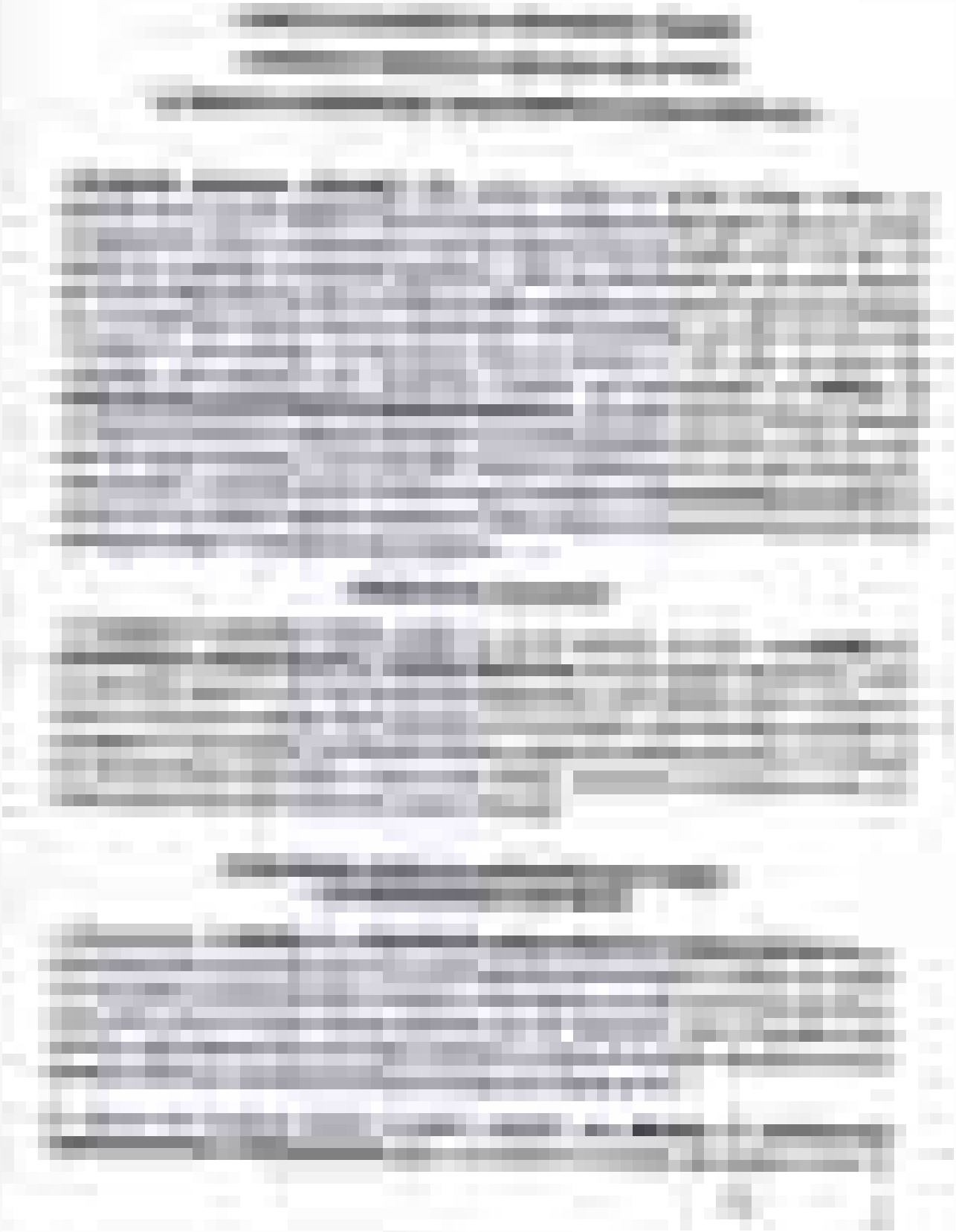






























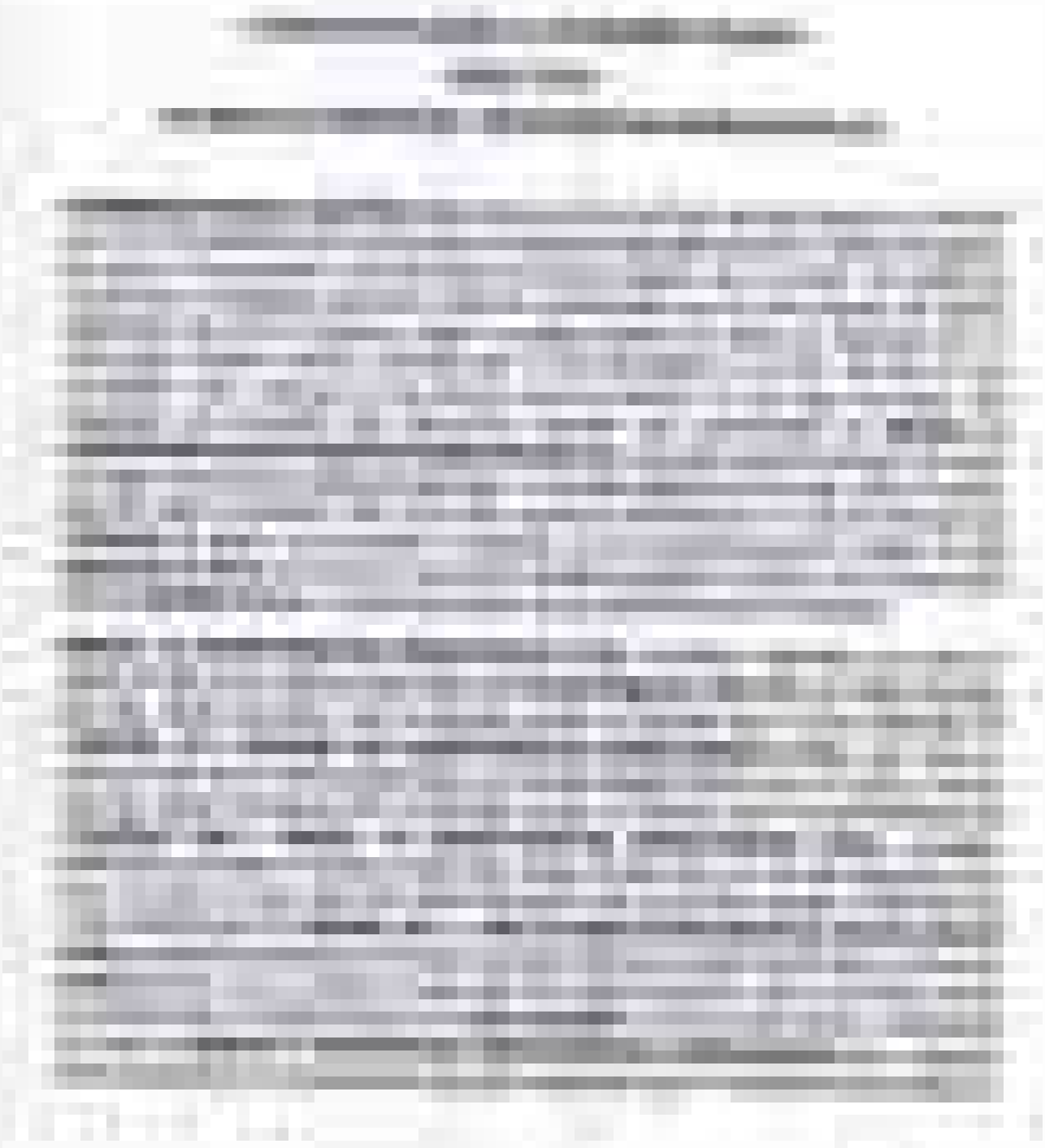


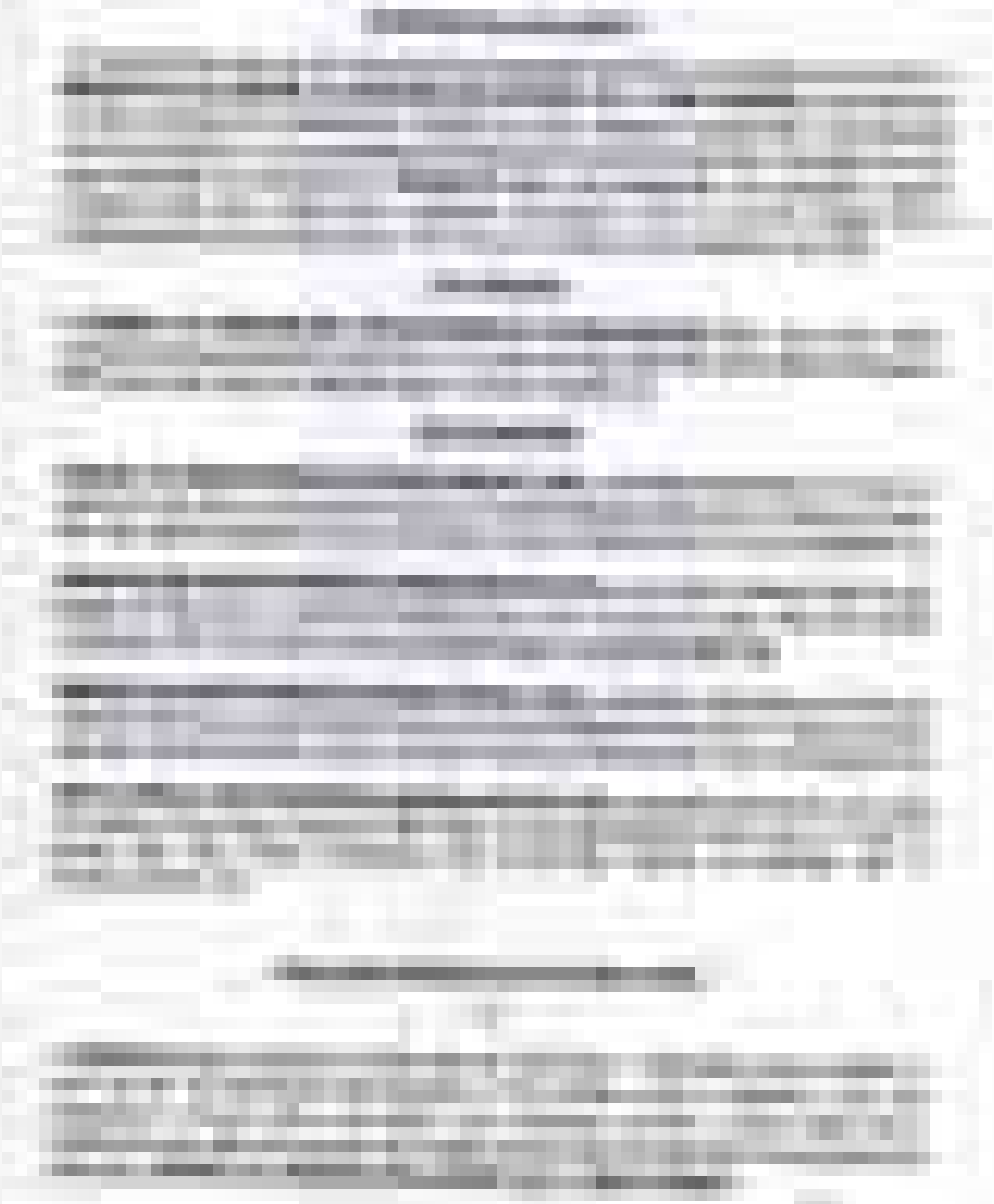


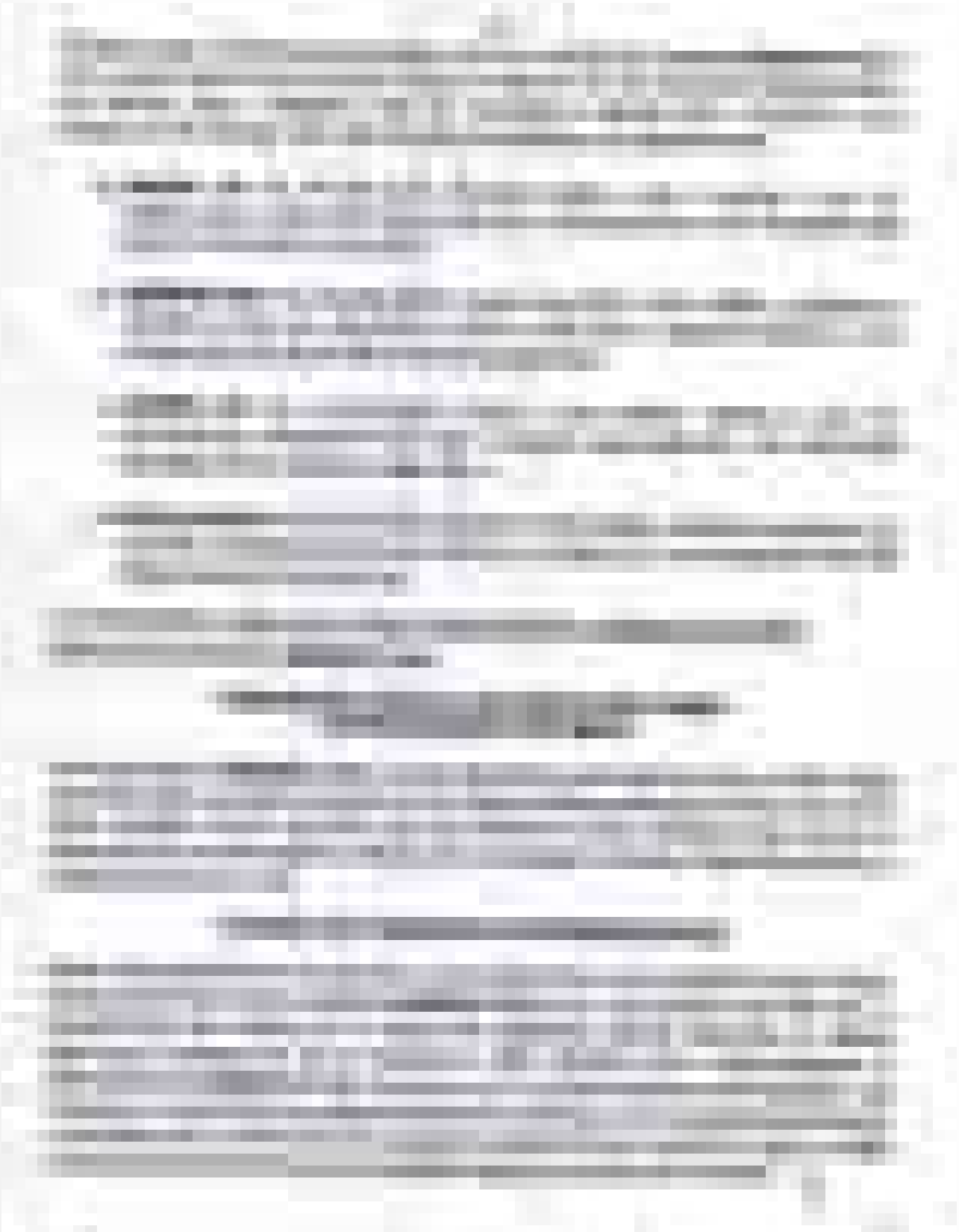




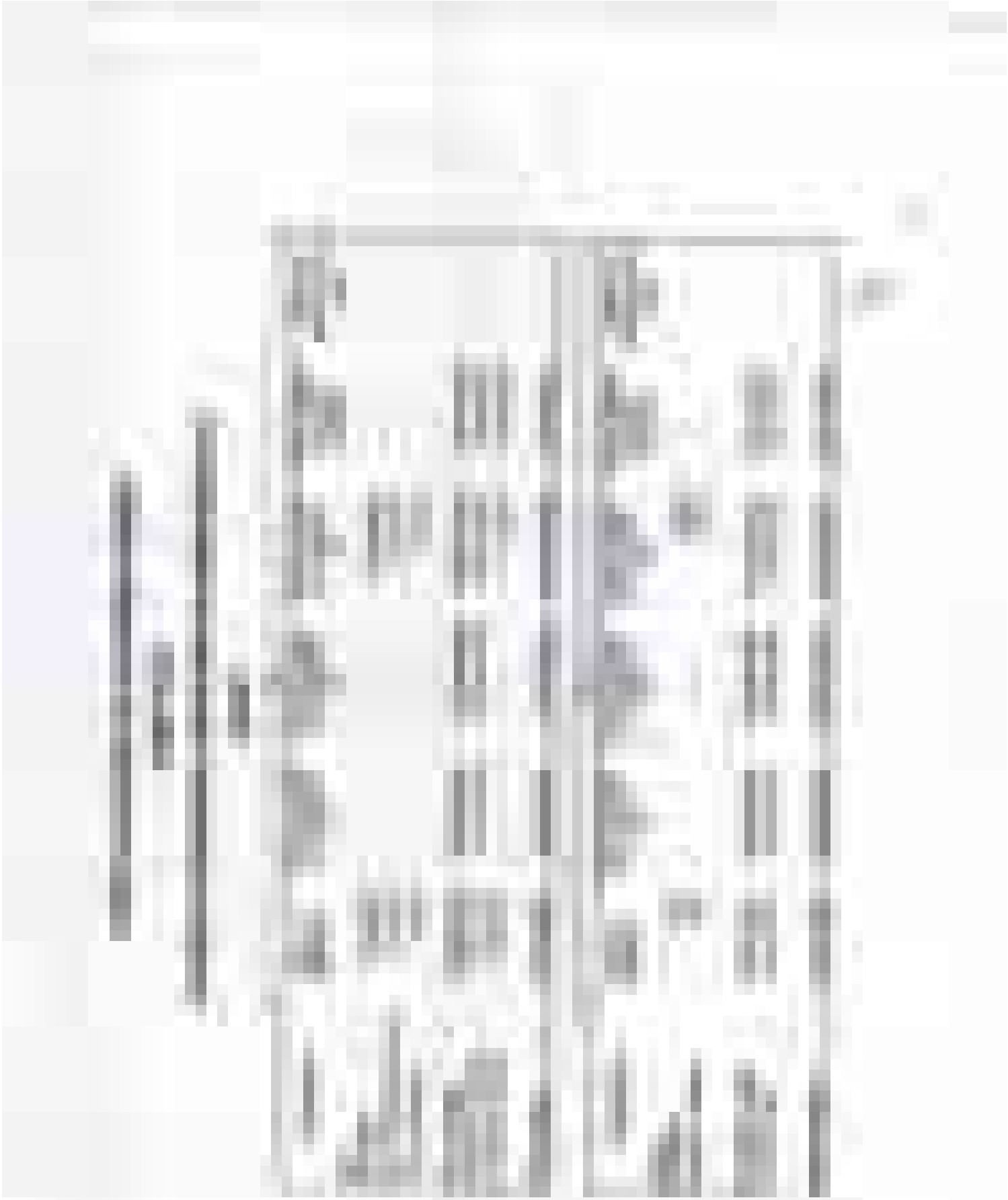










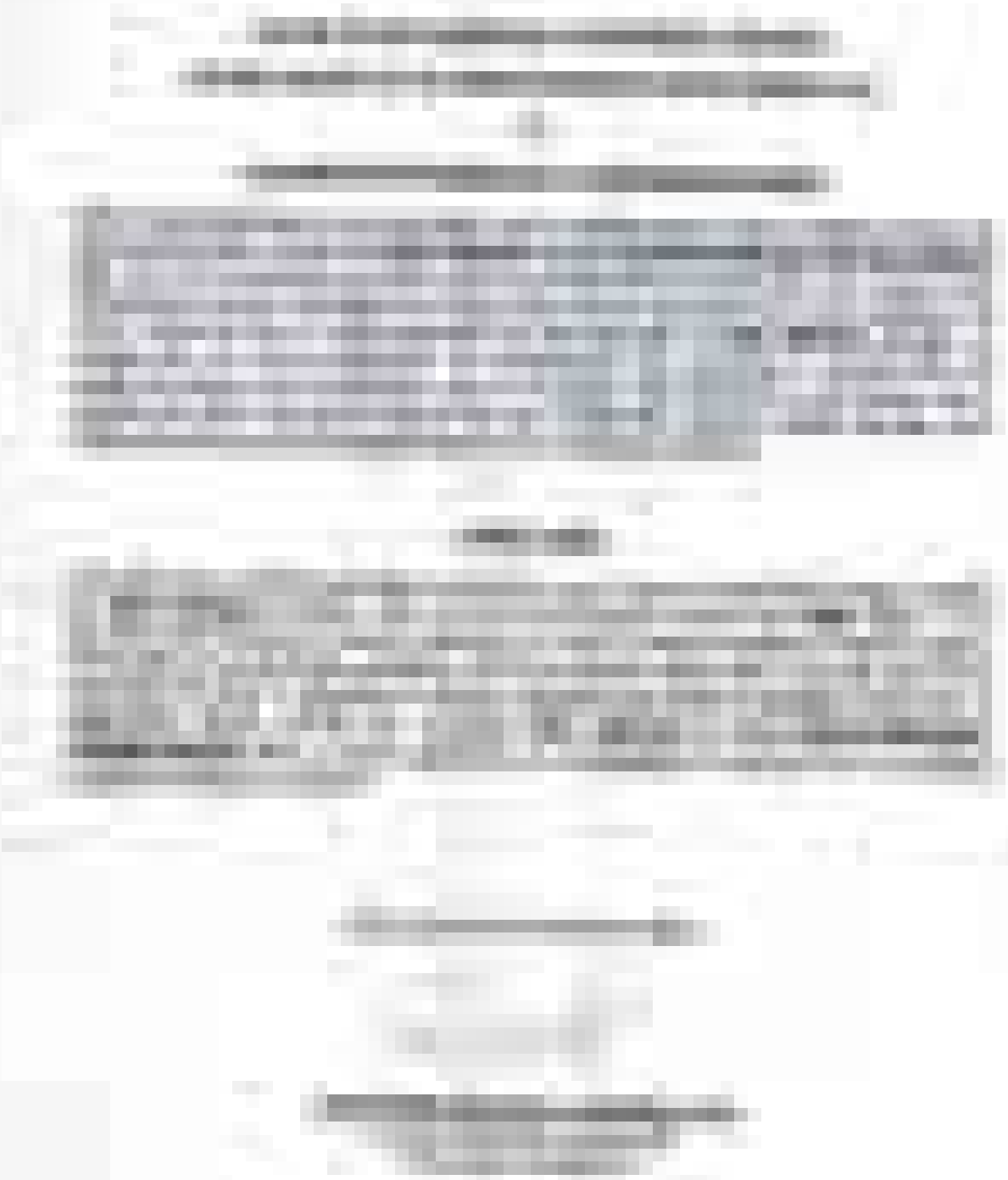














(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)