

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

EDIFÍCIO MORUMBI PARK

Rua Pedro Avancine, 73, São Paulo/SP – Brasil

P.VAL.RJK.646/16-2

A/C Eveline Carabeli

Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Av Chedid Jafet, 222 - Bloco B - 3º andar - Vila Olímpia

eveline.carabeli@riobravo.com.br



CBRE





RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

São Paulo | SP – Brasil

Edifício Morumbi Park

Data do relatório:

11 de dezembro de 2017

Preparado para:

FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

Representado por:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS –

DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES

MOBILIÁRIOS LTDA.

ÍNDICE

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO	4
PARTE 1 CONDIÇÕES DE MERCADO	12
1. O MERCADO DE ESCRITÓRIOS	13
1.1 SÃO PAULO	14
2. DEMANDA PARA INVESTIMENTO	29
1.2. DEMANDA PARA INVESTIMENTO	30
PARTE 2 FICHAS DOS IMÓVEIS	39
3. ESCRITÓRIOS	40
3.1 EDIFÍCIO MORUMBI PARK	41
PARTE 3 IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA AVALIADORA	60
IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA AVALIADORA	61

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO

Data do Relatório	11 de dezembro de 2017;
Destinatário	FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA Representado por RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Objetivo	Determinação do valor de mercado;
Finalidade	Transação;
Instrução	Conforme proposta P.VAL.RJK.646/16-2 de 13 de setembro de 2016; e ADITIVO AO ACORDO DE CONSULTORIA (P.VAL.RJK.646/16-2) ESTABELECIDO ENTRE A RIO BRAVO INVESTIMENTOS E CBRE CONSULTORIA DO BRASIL de 07 de dezembro de 2017;
Objeto	Edifício Morumbi Park;
Tipologia	Escritórios;
Localização	Rua Pedro Avancine, 73, São Paulo/SP – Brasil;
Condições de Valoração	Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração;
Data de Valoração	1º de novembro de 2017;
Opinião de Valor	<u>Valor de Mercado para</u> <u>Participação de 100% no Imóvel:</u> R\$ 216.000.000,00 (Duzentos e Dezesesseis Milhões de Reais).

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

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

Valor de Mercado

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

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

METODOLOGIA

A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local. Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado.

Comparativos Diretos de Dados de Mercado

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

Estas evidências de mercado são então homogeneizadas através de ponderação de fatores de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Em alguns casos, para uma melhor equidade entre os elementos, consideram-se as respectivas áreas equivalentes.

Método da Renda: Fluxo de Caixa Descontado

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

No caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

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

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

Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Análise dos Resultados

Os resultados obtidos através dos diferentes métodos são então comparados e graficamente demonstrados para, então, se chegar à conclusão final de valor.

Condições Gerais

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

1. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas do(s) imóvel(is) avaliado(s), ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas do(s) imóvel(is) e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.
2. O laudo de avaliação não faz qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação do(s) imóvel(is) avaliado(s).
3. Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.
4. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.
5. Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o(s) imóvel(is), sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo.
6. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.
7. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o(s) imóvel(is) avaliado(s) cumpre(m) os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.
8. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da(s) propriedade(s) em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes da propriedade em que cada avaliação se baseia são os estabelecidos no presente relatório.
9. Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação foram (i) passadas para nós pelo proprietário do imóvel, pelo estruturador do FII e/ou por outros envolvidos com a constituição do FII; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma *due diligence* de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Cabe à Administradora do Fundo e ao Coordenador Líder e ao potencial investidor a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.
10. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.
11. Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.
12. Este relatório foi elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Entretanto, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas. Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimentos.
13. Todas as medidas, áreas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas.
14. Na falta de qualquer informação em contrário, a CBRE assumiu que:
 - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam

- afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do(s) imóvel(is) avaliado(s);
- (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção do(s) imóvel(is) avaliado(s);
 - (c) O(s) imóvel(is) possui(em) título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - (d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - (e) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - (f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança.
15. A elaboração do laudo de avaliação não configura uma recomendação de compra ou venda do imóvel avaliado, seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda do imóvel e sobre o valor a ser transacionado é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.
16. A elaboração do laudo de avaliação não deve ser considerada como uma recomendação de investimento no FII.
17. Ao realizar o laudo de avaliação, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com o FII (Estruturador do FII, Coordenadores, Construtora, Administrador do FII, Administrador do Empreendimento, Auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme a projeção do fluxo de caixa do imóvel e/ou projeção do FII por nós estimada.
18. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da entrega do imóvel avaliado e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste laudo.
19. A vistoria ao(s) imóvel(is) avaliado(s) foi realizada no mês de setembro 2017.

Pressupostos Gerais

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

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

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE, o FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA e a RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro nos imóveis objetos de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre os imóveis aqui expressa.

Conflito de Interesses

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

Responsabilidade

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

Publicação

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

Atenciosamente,

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV
CREA N.º 172.783/D

Diretor

Para e em nome de
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

E: odemir.vianna@cbre.com.br

Ricardo Jun K. Vallilo, MRICS, RICS RV
Engenheiro Civil

Consultor

T: + 55 11 5185 4684

E: ricardo.vallilo@cbre.com.br

PARTE 1 | CONDIÇÕES DE MERCADO

1

O MERCADO DE ESCRITÓRIOS

1.1 SÃO PAULO

1.1.1. . Histórico e Regiões

O mercado de escritórios da Região Metropolitana de São Paulo – RMSP, o principal mercado do Brasil, é formado por quatro principais regiões localizadas no Município de São Paulo – MSP: Centro, Paulista, Jardins e Marginal, além de outros polos em desenvolvimento na Capital, aqui combinados na região Outros. Além destas, o Município de Barueri também conta com a região Alphaville.

O mapa a seguir identifica as principais concentrações de escritório da RMSP.

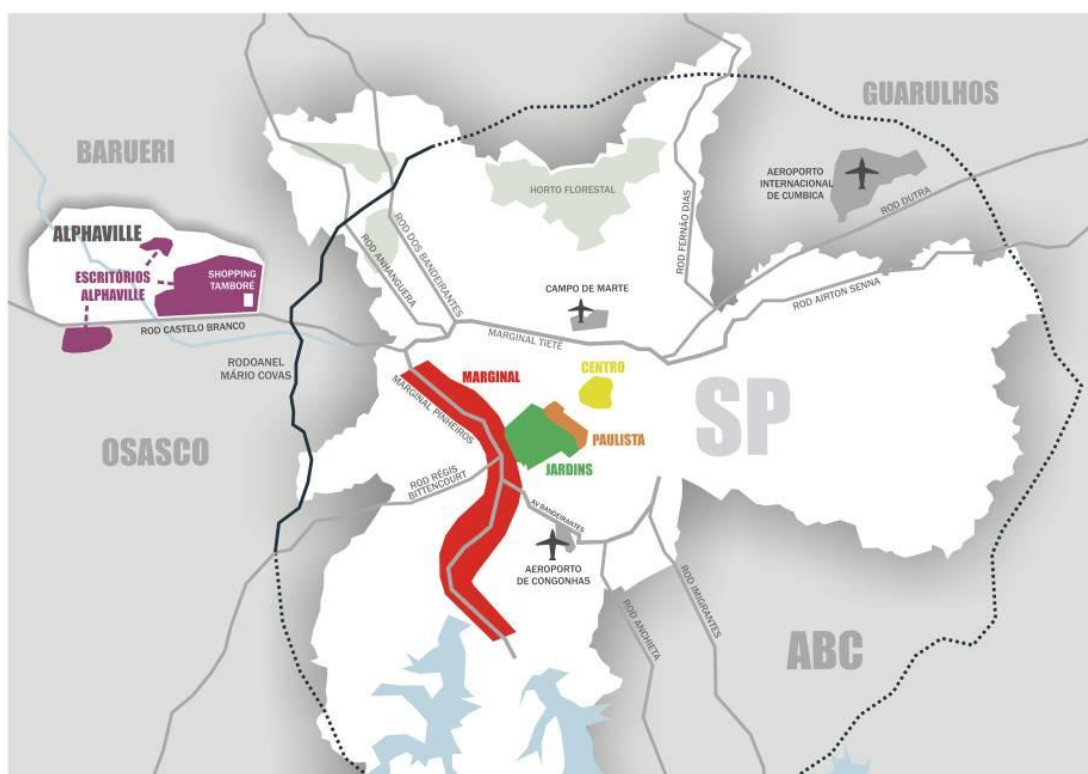


Figura 1 – As principais regiões de escritórios da RMSP

A seguir, um breve histórico das principais regiões do MSP.

a. Centro



A região Centro foi a primeira a se consolidar como polo de edifícios de escritórios da cidade de São Paulo, desenvolvendo-se muito até a década de 1970, quando entrou em processo de decadência.

A partir de então, passou por um processo de deterioração, sendo que muitas empresas de destaque acabaram se transferindo para regiões de maior visibilidade e edifícios com características que atendessem às novas necessidades.

Os edifícios desta região são antigos e, mesmo tendo passado por reformas, continuam desatualizadas e pouco eficientes, com baixo pé direito, inviabilizando a instalação de piso elevado ou dutos de ar condicionado central, aliado a ausência de sistema de ar condicionado e de vagas de garagem em grande parte do estoque.

Esta região, considerada de menor demanda na cidade de São Paulo, possui pequena intenção e/ou planejamento das empresas em se realocar ou ampliar seus atuais espaços. Além disso, a região Centro é carente de terrenos para empreender novos projetos.

Atualmente, há intervenções da iniciativa pública e privada em busca da revitalização da região, como a Operação Urbana Consorciada Centro e o instrumento de concessão urbanística.

Os principais edifícios da região ainda são os da Bolsa de Valores e do Fórum Central e, consequentemente, os escritórios de advocacia e outros profissionais liberais são os principais ocupantes da região, além de *back offices* de instituições financeiras e alguns *call centers*.

b. Paulista

A região Paulista está localizada no ponto mais alto da cidade e tem como eixo a Avenida Paulista. Esta começou a se desenvolver em meados dos anos de 1950, quando o Centro começou a não acompanhar o crescimento dos bancos e das empresas em geral.

Através do rápido desenvolvimento nos anos de 1970, que consumiu 70% dos terrenos disponíveis, a região Paulista foi quase totalmente desenvolvida até meados da década de 1980. Durante este período, a Avenida Paulista foi considerada o centro financeiro da América do Sul, sendo escolhida como símbolo da cidade por seus habitantes.

Porém, poucos foram os investimentos ocorridos na década de 1990. Com isso, várias instituições financeiras se transferiram para edifícios mais modernos, em outras localizações, como a região Jardins.

Durante a década de 2000, houve um pequeno incremento relativamente constante, com a entrega de novos edifícios que atenderam a demanda existente. Atualmente, com poucos terrenos remanescentes, os novos empreendimentos dessa região são em sua maioria edifícios antigos retrofitados ou lançamentos de conjuntos comerciais.

c. Jardins



Em meados do ano de 1970, a cidade começou novamente a se expandir, com novos projetos em desenvolvimento na então recém-criada Avenida Brigadeiro Faria Lima, hoje a principal avenida da região. Diversos projetos foram desenvolvidos entre os anos de 1968 e 1973, principalmente após um importante lançamento imobiliário da época, o Shopping Center Iguatemi, e ancorados na farta disponibilidade de financiamento com recursos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH naquela ocasião.

As características eram, na sua grande maioria, de edifícios de lajes pequenas – ocupados por pequenos e médios ocupantes – com especificações técnicas limitadas. Posteriormente, porém, bons edifícios foram construídos na região, considerada atualmente uma das mais nobres da cidade.

Somado a isso, o grande destaque nesta região foi o prolongamento da Avenida Brigadeiro Faria Lima na década de 1990, o que permitiu o surgimento de novos terrenos com potencial para desenvolvimento.

Nesse novo trecho, foram construídos diversos edifícios de excelentes especificações técnicas e com tamanho de laje superior a 1.000 m² de área útil, visando abrigar sedes de instituições financeiras e grandes multinacionais. Hoje, a região é o principal endereço do setor financeiro da cidade.

Com a implantação da expansão, valorizaram-se também os terrenos ao longo da Avenida Presidente Juscelino Kubistcheck, que conta, atualmente, com novos empreendimentos de boa qualidade.

d. Marginal



A partir do início dos anos de 1980, a região da Marginal, que até então apresentava uma ocupação tipicamente industrial, com grandes áreas passíveis de incorporação, permitiu o desenvolvimento de novos empreendimentos, resultado principalmente da falta de terrenos e forte elevação dos preços praticados nas regiões centrais da cidade.

Como resultado de todo esse processo, a região Marginal representa hoje o maior estoque da cidade em termos absolutos, e o melhor em especificações técnicas. Atualmente, a região abriga muitas das maiores multinacionais do País.

É importante ressaltar que a quantidade de terrenos passíveis de novos empreendimentos ainda é suficiente para atender a demanda dos próximos anos, mas que exigirá importantes investimentos em infraestrutura.

e. Outros (Outras Regiões)



Além das quatro principais regiões de São Paulo, de maior concentração de escritórios, existe um número cada vez maior de edifícios em localizações aleatórias na cidade, geralmente no eixo de uma avenida de bairro. Essas regiões alternativas se desenvolvem em função da boa infraestrutura urbana e de serviços instalada, muitas vezes junto a estações do Metrô, oferecendo preços bem mais acessíveis e com aceitação cada vez maior.

Acreditamos que algumas destas regiões não tradicionais de escritórios serão novos polos de desenvolvimento de importantes empreendimentos nos próximos anos e podem, cada vez mais, assumir um papel de destaque na cidade.

Merece destaque a sub-região Barra Funda, com boa malha de transporte urbano – com o terminal Barra Funda, que interliga o Metrô, ferrovias e ônibus municipais e intermunicipais – além de uma boa disponibilidade de comércio e serviços diversificados – com destaque para o Bourbon Shopping Pompéia SP e o West Plaza Shopping.

Além disso, integra a Operação Urbana Consorciada Água Branca, que visa à requalificação urbana através da contrapartida financeira que permite regularização de imóveis, à reconstrução e reforma das existentes para sua adequação a novos usos, e também cria condições especiais para a transferência de potencial construtivo de imóveis de interesse histórico.

Outro destaque é visto na sub-região da Marginal Tietê, onde tem se acompanhado a entrega de novos edifícios de escritórios.

1.1.2. Principais Indicadores de Mercado

Apresentamos a seguir os principais indicadores utilizados para análise do mercado de escritórios.

a. Estoque Total

O estoque total contabiliza a totalidade de espaços de escritórios disponíveis, sejam lajes corporativas ou salas comerciais, ocupadas ou vagas, na cidade de São Paulo.

b. Novo Estoque

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

c. Oferta Disponível

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

d. Absorção

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

e. Taxa de Vacância

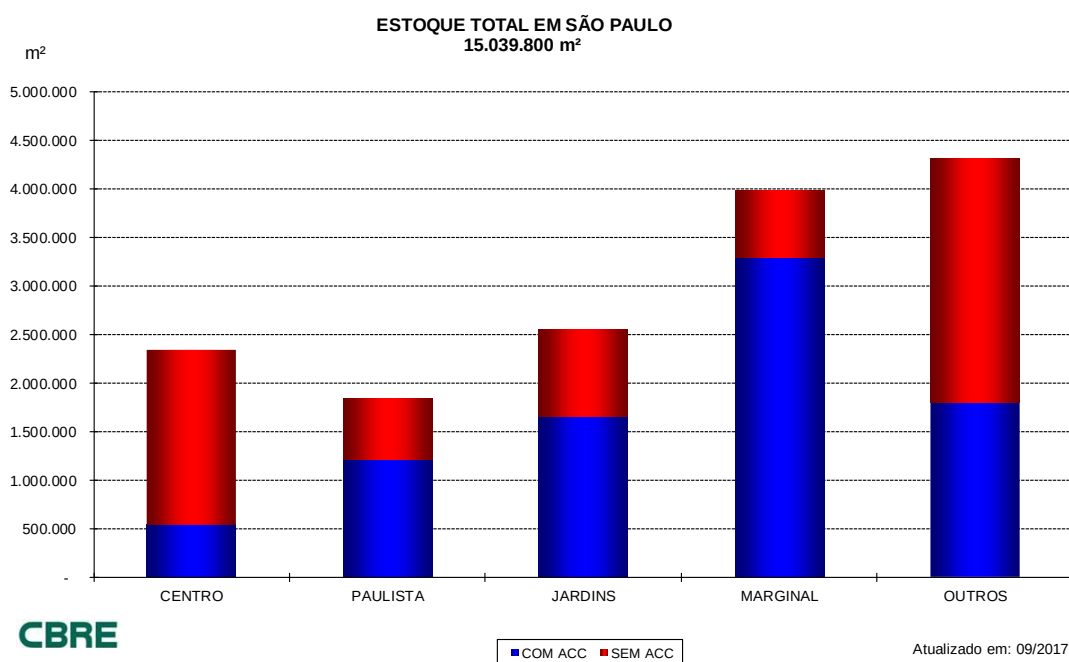
A taxa de vacância é a relação percentual entre a oferta disponível e o estoque total. Podemos classificar um mercado como equilibrado quando sua taxa de vacância está entre 10% e 15%. Taxas de vacância acima de 15% tendem a uma queda nos preços praticados e, opostamente, taxas abaixo de 10% pressionam a elevação dos preços pedidos pela escassez de produtos ofertados.

1.1.3. Estoque Total

a. Visão Geral

Ao término do terceiro trimestre de 2017, São Paulo possuía um estoque total de escritórios de cerca de 15,04 milhões de metros quadrados de área útil¹ em mais de 2.700 edifícios. Mais da metade deste estoque (8,5 milhões de m² ou 57% do total) têm sistema de ar condicionado central (ACC), item de substancial investimento que diferencia a qualidade e a ocupação corporativa dos edifícios.

O gráfico e a tabela seguir ilustram o estoque total de São Paulo por região e quanto a disponibilidade de sistema de ar condicionado central.



Estoque Total de Escritórios - 3T17

Município de São Paulo

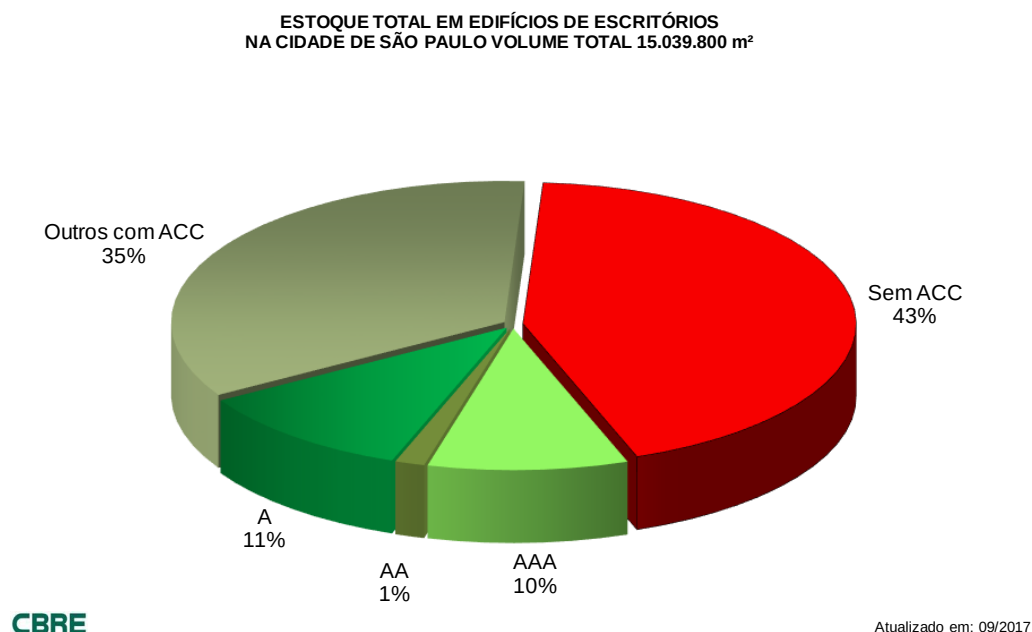
Regiões	Com ACC (m² de AU)	Sem ACC (m² de AU)	Estoque Total (m² de AU)	Participação no Mercado
CENTRO	535.600	1.808.315	2.343.915	16%
PAULISTA	1.212.233	630.999	1.843.232	12%
JARDINS	1.656.167	896.858	2.553.025	17%
MARGINAL	3.303.067	687.044	3.990.111	27%
OUTROS	1.793.636	2.515.860	4.309.496	29%
TOTAL	8.500.703	6.539.076	15.039.779	100%

Fonte: CBRE Pesquisa

¹ Área útil: área de carpete, lobbies (quando o edifício for de um único ocupante), copa, sanitários e depósitos no subsolo.

Observa-se a concentração da maior parte do estoque de edifícios com ar condicionado central na região Marginal, a qual somada às regiões Paulista e Jardins, totalizam mais de 70% dos edifícios com ar condicionado central da cidade.

Com relação à qualidade dos edifícios, o gráfico a seguir apresenta a distribuição do estoque total quanto a sua classificação qualitativa:



Observa-se que os edifícios de melhor qualidade (Classes A/AA/AAA²) correspondem a 22% do estoque da cidade, ou seja, cerca de 3,3 milhões de m² os quais estão distribuídos em cerca de 200 edifícios comerciais da cidade.

b. Estoque Monitorado CBRE

Tendo em vista a adoção de um critério que identifique um universo representativo de edifícios de perfil corporativo, a CBRE considera em suas análises o estoque monitorado de edifícios com as seguintes características:

- Construídos após o ano de 1965;
- Com sistema de ar condicionado central (ACC);
- Com área útil total maior ou igual a 1.000 m²;
- Com lajes com área útil acima de 250 m².

Ao final do terceiro trimestre de 2017, a cobertura de mercado correspondia a um estoque de 7,99 milhões de metros quadrados de área útil, distribuídos em 893 edifícios.

² Os edifícios classe A são aqueles de alto padrão que possuem sistema de ar condicionado central, pé-direito mínimo de 2,75 m, mínimo de uma vaga de garagem para cada 35 m² de área útil, gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infraestrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.

A tabela a seguir ilustra a distribuição deste estoque nas regiões de escritório de São Paulo:

Estoque Total de Escritórios - 3T17

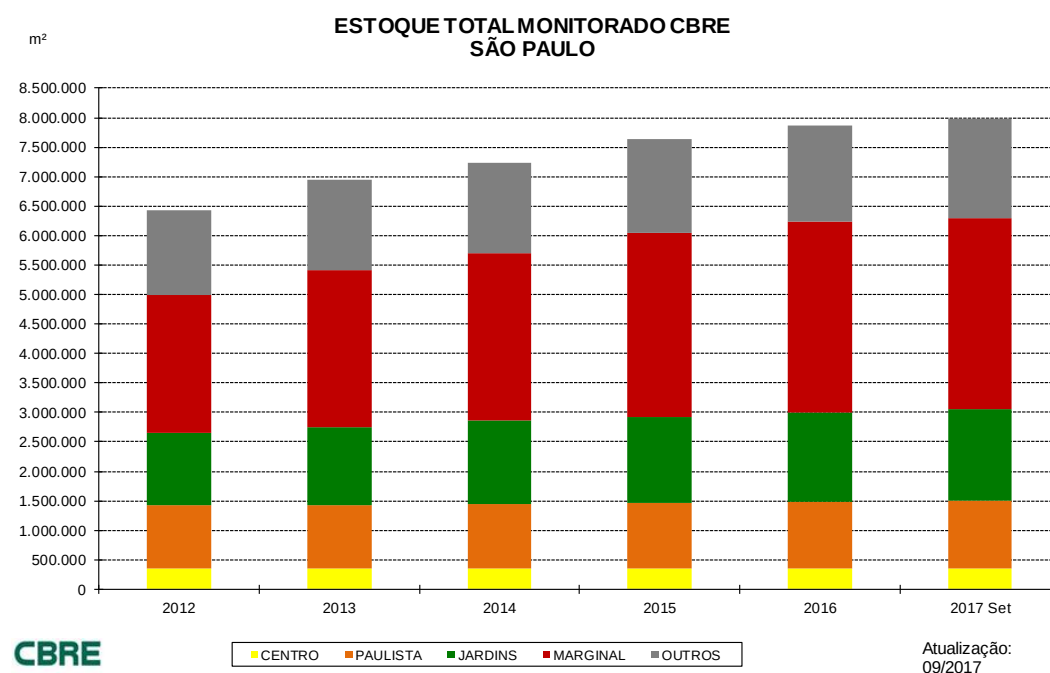
Município de São Paulo

Regiões	Estoque Total (m² de AU)	Participação no Mercado
CENTRO	362.604	5%
PAULISTA	1.135.386	14%
JARDINS	1.555.305	19%
MARGINAL	3.234.945	40%
OUTROS	1.699.386	21%
TOTAL	7.987.626	100%

Fonte: CBRE Pesquisa

Do quadro anterior, observa-se que 74% (cerca de 5,90 milhões de m² de área útil) estavam concentrados nas três principais regiões de escritórios da cidade: Paulista, Jardins e Marginal (PJM).

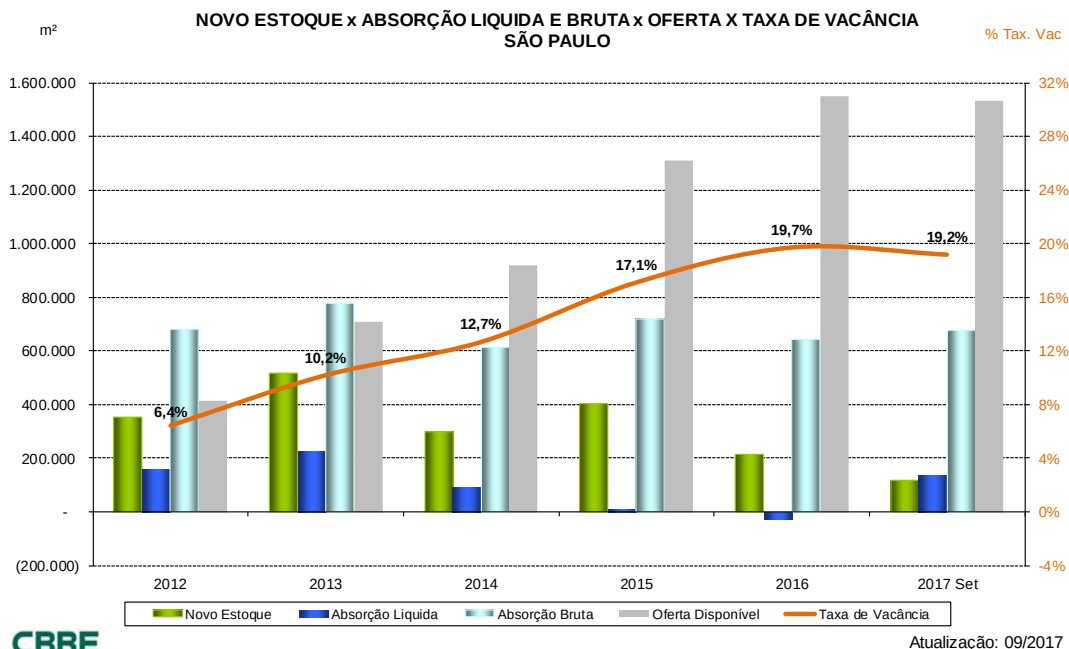
O gráfico a seguir apresenta a evolução do estoque total de São Paulo por região dos últimos cinco anos.



Observa-se o crescimento do estoque da cidade de São Paulo em cerca de 20% nos últimos 5 anos, sendo a maior contribuição vinda da Região Marginal – região de maior extensão territorial e vetor de crescimento do mercado de escritórios da cidade, com um estoque total de 3,23 milhões de metros quadrados de área útil ao término do terceiro trimestre de 2017, equivalente a 40% do estoque total monitorado pela CBRE.

1.1.4. Oferta Disponível e Demanda Existente

O gráfico a seguir mostra o desempenho dos principais indicadores de mercado registrados nos últimos 5 (cinco) anos na cidade de São Paulo:



Do gráfico anterior, observa-se um período de descolamento entre oferta e demanda, com o aumento da oferta disponível e da taxa vacância, a manutenção dos níveis de absorção bruta e a redução dos níveis de novo estoque e absorção líquida sobretudo nos últimos dois anos.

É importante ressaltar que o mercado de escritórios vinha anteriormente de um momento cíclico inverso, de aquecida demanda e atividade econômica dos anos anteriores. Como referência, em 2011 foi registrada a menor taxa de vacância histórica dos últimos 10 anos do mercado de escritórios na cidade (3,5%).

O incremento de novo estoque dos últimos anos, com destaque para o recorde histórico de 550.000 m² entregues em 2013, não foi acompanhado pela demanda (absorção líquida) principalmente a partir de 2014 com a intensificação da crise macroeconômica e política do país, levando as empresas a buscar alternativas de redução do custo de ocupação, seja na redução da área ocupada, realocações ou renegociações de aluguel.

Esta movimentação das empresas pode ser evidenciada pelos níveis elevados de absorção bruta registrada nos últimos anos (superiores a 600.000 m² anuais), e pela redução da absorção líquida no período, atingindo valores negativos ao término de 2016, primeira vez nos últimos 10 anos.

O cenário atual do mercado de São Paulo é de redução do novo estoque e com indicadores de demanda apresentando sinais de recuperação, como absorção bruta elevada e líquida positiva, sobretudo considerando-se edifícios de melhor qualidade e localização na cidade.

Neste cenário destacam-se as movimentações de empresas grande porte nacionais e multinacionais, em busca de espaços mais eficientes (melhores níveis de ocupação e, consequentemente, gerando redução da área ocupada), por novos edifícios, consolidando suas operações em escritórios modernos, em um efeito chamado “*flight to quality*”, onde a grande oferta de espaços de alto padrão trazem oportunidades para os ocupantes buscarem melhores áreas por preços mais competitivos.

Reflexo deste cenário de elevada oferta disponível e demanda estável, atualmente o mercado passa por um ciclo de redução do novo estoque. Ao final do terceiro trimestre de 2017, o novo estoque lançado foi de 118.600 m², o menor índice registrado nos últimos 5 anos.

Para os próximos anos, não há perspectivas de um novo estoque na mesma proporção que ocorreu entre 2011 e 2015 na cidade.

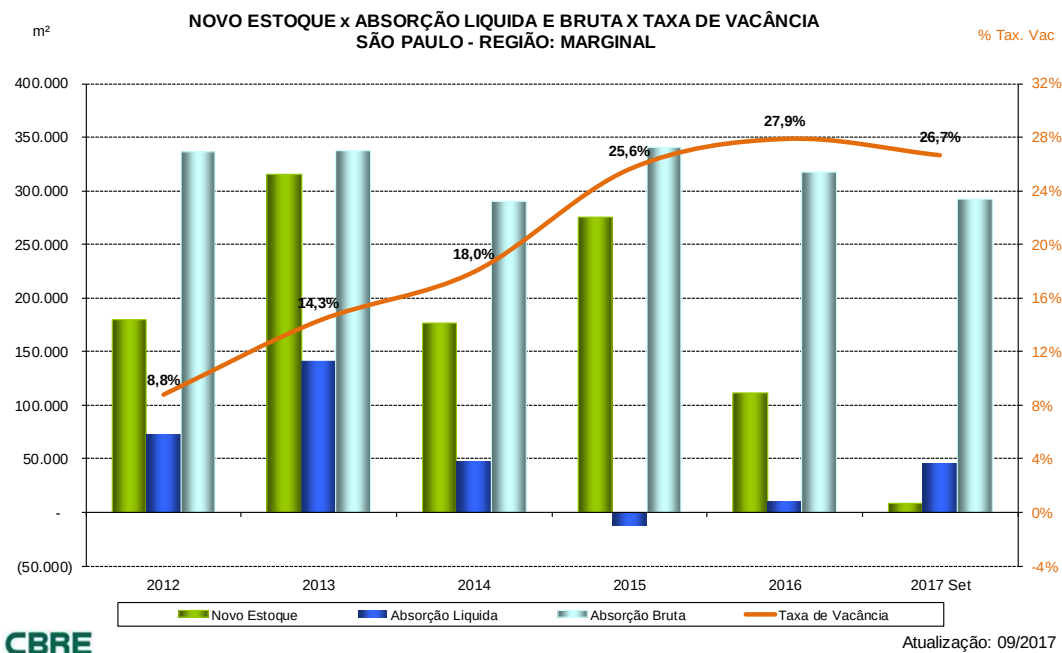
Neste sentido, apesar do aumento da taxa de vacância e da desaceleração do crescimento econômico brasileiro nos últimos anos, há um potencial para uma retomada dos preços no médio e longo prazo com uma eventual melhora do cenário macroeconômico e do aumento da demanda para ocupação dos escritórios.

1.1.1 Análise da Região Marginal

A tabela e o gráfico a seguir apresentam os principais indicadores de mercado da região Marginal no primeiro semestre de 2017 e a sua evolução nos últimos cinco anos.

Região Marginal -3T17

Andar (m ² úteis)	Estoque (m ² úteis)	Novo Est. (m ² úteis)	Abs. Bruta (m ² úteis)	Abs. Liq. (m ² úteis)	Oferta (m ² úteis)	Vacância (%)
De 250 a 400	206.114	8.456	9.846	5.296	55.041	26,7%
De 401 a 800	843.537	-	33.113	11.965	252.420	29,9%
Maior que 801	2.185.294	-	65.284	27.213	554.586	25,4%
TOTAL	3.234.945	8.456	108.243	44.474	862.047	26,6%



No terceiro trimestre de 2017, a Região Marginal contava com um estoque total de escritórios (monitorados pela CBRE) de 3,23 milhões de metros quadrados, representando 38% do estoque total de São Paulo.

Trata-se de região que apresenta os mais elevados índices de novo estoque e absorção bruta da cidade nos últimos 5 anos, resultado da expansão do mercado de escritórios frente a disponibilidade de edifícios de boa qualidade e com infraestrutura, comércio e serviços.

A região corresponde ao maior estoque e de melhor qualidade da cidade (juntamente a Região Jardins), composto pelos edifícios mais novos, de maior porte e com ocupantes de primeira e segunda linha.

O período analisado foi marcado pelo novo estoque recorde e o descolamento entre os níveis de oferta e absorção líquida, os quais resultaram no aumento da taxa de vacância para 26,7% ao final do terceiro trimestre de 2017.

Os índices de absorção bruta elevados e contrapostos a reduzida absorção líquida ao longo dos últimos anos indicaram um cenário mais favorável para os ocupantes em relação às negociações e opções de espaços, conforme os níveis recordes de absorção bruta registrados no período (acima de 300.000 m² anuais).

Neste cenário, os edifícios mais novos e de melhor qualidade têm absorvido em maior parte a demanda existente em movimentações do tipo “flight to quality”, abrigando as empresas grande porte nacionais e multinacionais que buscam espaços mais eficientes (melhores níveis de ocupação e, conseqüentemente, gerando redução da área ocupada).

1.1.2 Valores Praticados

a. Locação

Após um período de ajustes dos preços, nota-se que os preços pedidos de locação de grandes lajes corporativas em São Paulo vêm se mantendo nos mesmos patamares em relação ao ano passado, reflexo da estagnação indicadores de novo estoque e taxa de vacância mercado da cidade no período.

A tabela a seguir apresenta faixas de valores de locação por região referente a escritórios Classe A em São Paulo ao final do segundo semestre de 2017.

FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO (Classe A)
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

REGIÕES	FAIXA DE VALORES (R\$/m ²)	
	Inferior	Superior
CENTRO *	40,00	55,00
PAULISTA	85,00	110,00
JARDINS	95,00	165,00
MARGINAL	60,00	115,00
OUTROS	50,00	75,00
TOTAL	50,00	165,00

** Não há edifícios Classe A nessa região; Preços de locação se aplicam aos melhores edifícios da região*

b. Venda

Nos últimos anos, tem-se observado um descompasso em relação ao comportamento dos preços de venda e de locação. Em um período de poucas transações, os preços de venda em oferta no mercado de escritórios apresentaram menor queda em relação aos preços de locação, o que gerou uma maior dificuldade para viabilidade de uma aquisição de imóveis para renda, como edifícios corporativos.

Com a queda dos valores de aluguéis, além das renegociações de contratos de locação em benefício dos ocupantes (descontos, carências etc.), e aumento da vacância, diminuiu-se a receita e aumentou-se o risco do investimento respectivamente, levando o investidor a buscar taxas de retorno maiores.

Tais movimentos levaram a uma menor disponibilidade de capital para a aquisição de imóveis para renda, ou seja, os preços praticados de venda passam a ficar muito caros frente às expectativas dos investidores para a aquisição de ativos que sejam viáveis para a rentabilidade de seus negócios, havendo uma diminuição nas transações de venda observadas.

Além disso, deve-se observar riscos potenciais como as movimentações de ocupantes devido às incertezas econômicas e o excesso de oferta, impactando nos preços pedidos de locação e na vacância destes espaços, e consequentemente na rentabilidade esperada e preços praticados de venda.

Ainda com a desvalorização da moeda brasileira frente ao dólar americano, o preço dos imóveis tende a ficar mais atrativo aos estrangeiros. Em adição, a redução da Taxa de Juros e os ajustes das perspectivas macroeconômicas para cenários mais estáveis (e com eventual potencial de crescimento) têm aumentado o apetite dos investidores para aquisições, sobretudo fundos de investimento privados e fundos imobiliários em busca de oportunidades com potencial de valorização no médio e longo prazo.

Ainda que os retornos de locação possam ser menos atraentes nos primeiros anos, poderá haver uma retomada nos valores de locação no médio prazo, com a absorção do estoque dos próximos anos, com chances de retomada dos resultados.

Entre as maiores movimentações registradas nos últimos anos, o fundo de investimento imobiliário FII OPPORTUNITY efetivou a venda do Edifício Passeio Corporate em Dezembro de 2016 para a BR PROPERTIES S.A, pelo valor total de R\$ 715 milhões. Trata-se de um edifício de alto padrão situado no Centro do Rio de Janeiro com cerca de 81.000 m² locáveis e com baixa taxa de ocupação.

Em 2017, a mesma BR Properties S.A. realizou a aquisição da totalidade do Condomínio Centenário Plaza, localizado na Região Marginal de São Paulo, com área bruta locável de 53.892 m² pelo valor de R\$ 434 milhões. Há um projeto para o retrofit do empreendimento.

Em adição, empresas como EZTec, Even e São Carlos SA também aproveitaram para realizar movimentações estratégicas. As duas primeiras incorporadoras realizaram a venda dos edifícios EZ Tower B e Urbanity em setembro de 2017 respectivamente por R\$ 650,4 milhões e R\$ 204,5 milhões, enquanto a São Carlos SA realizou desinvestimentos nos edifícios Mykonos e do Centro Empresarial do Aço (R\$ 296 milhões) no mesmo ano.

Além disso, também observou-se movimentações com vendas e aquisições de unidades por fundos imobiliários na região da Vila Olímpia e Avenida Eng. Luis Carlos Berrini.

2

DEMANDA PARA INVESTIMENTO

1.2. DEMANDA PARA INVESTIMENTO

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

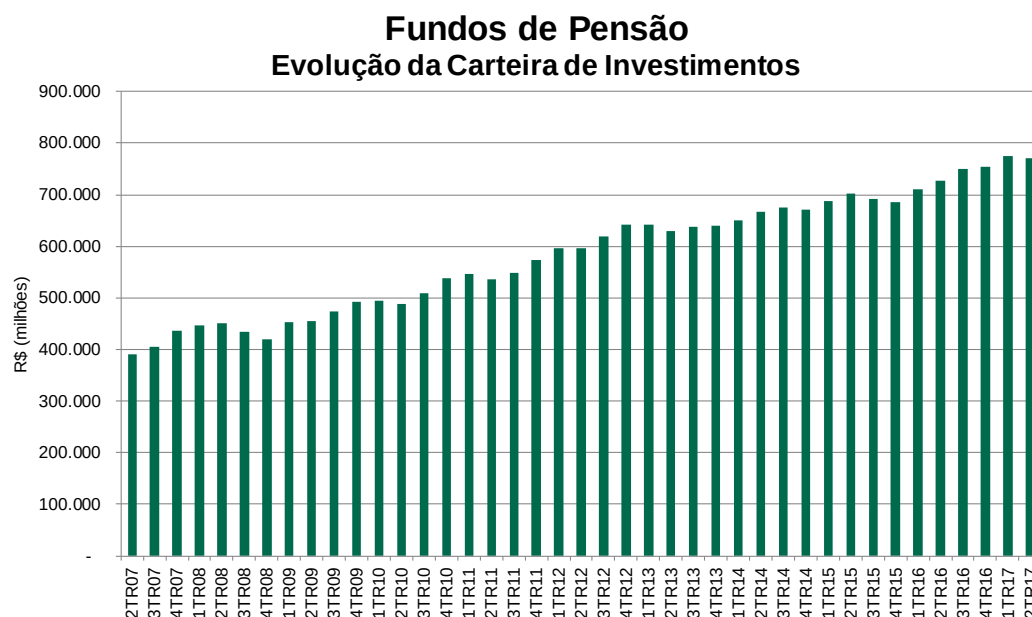
1.2.1. Investidores Nacionais

a. Institucionais

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Em junho de 2017, havia 263 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R\$ 770 bilhões em investimentos, mais de 2,5 milhões de participantes ativos, e pouco menos de 4,0 milhões de dependentes.³

O gráfico abaixo mostra a evolução do valor da carteira de investimentos dos fundos de pensão brasileiros, nos últimos 10 anos:



CBRE

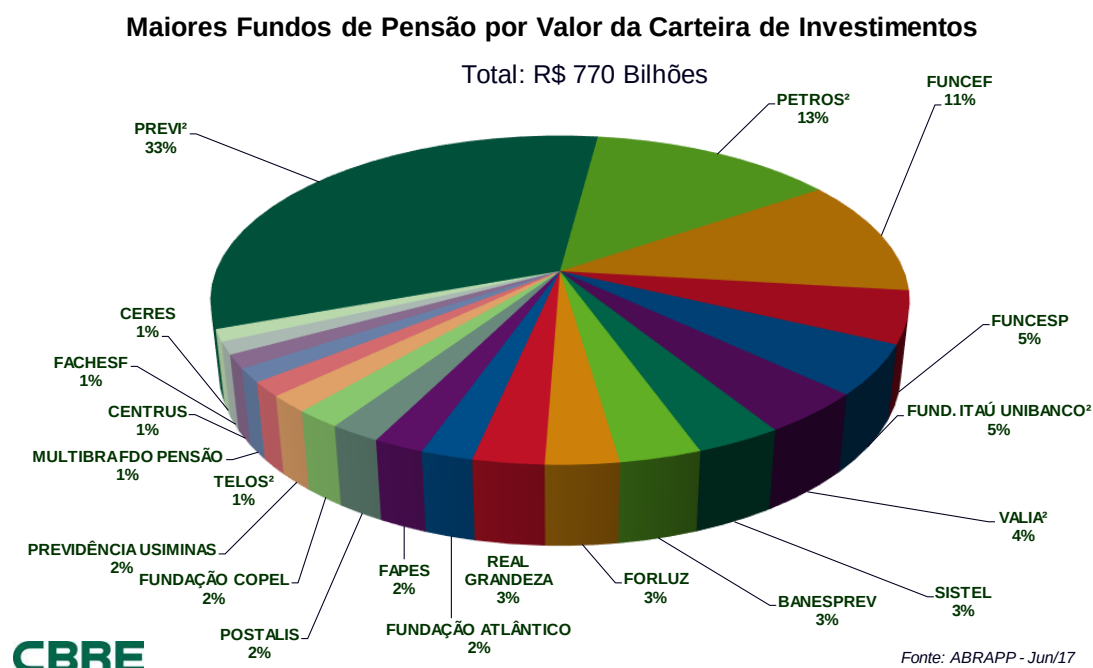
Fonte: ABRAPP - Jun/17

De acordo com o tamanho de suas carteiras, os fundos de pensão podem ser classificados em 4 grandes grupos:

³ Consolidado Estatístico. Associação Brasileira das Entidades Fechadas de Previdência Complementar – ABRAPP. Dezembro de 2016.

Classe	Portfólio	Número de Instituições
1	Acima de R\$ 10 bilhões	13
2	Entre R\$ 1 Bilhão e R\$ 10 Bilhões	86
3	Entre R\$ 500 Milhões e R\$ 1 Bilhão	46
4	Até R\$ 500 Milhões	118

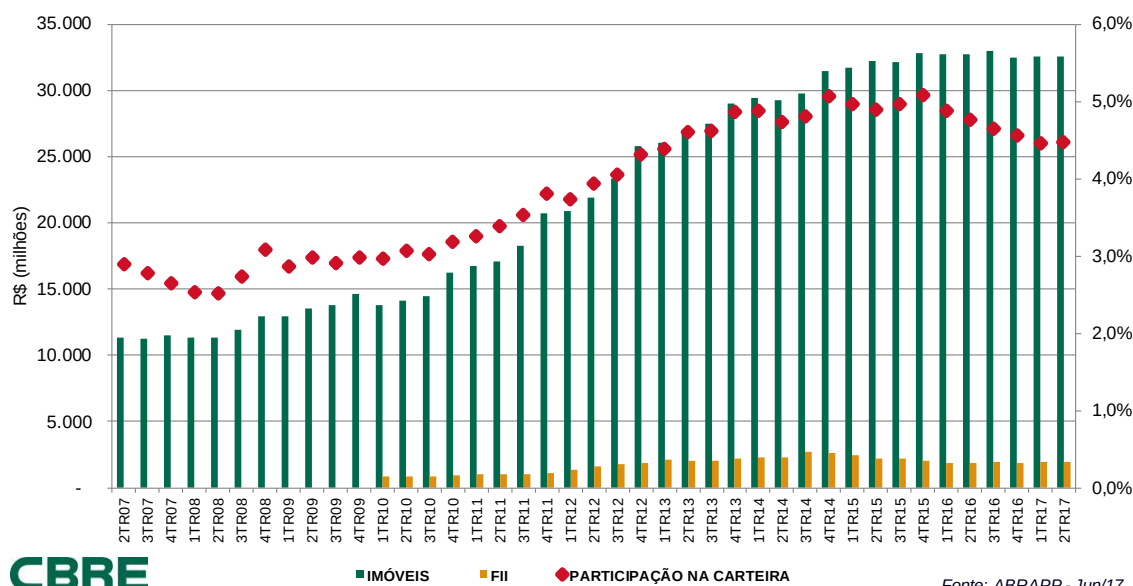
O gráfico a seguir apresenta os 20 maiores Fundos de Pensão pelo total de recursos investidos:



Estes fundos concentram aproximadamente 67% do total de recursos investidos pelos fundos de pensão brasileiros.

Após uma queda nos investimentos imobiliários diretos, iniciada ainda nos anos de 1990, a participação dos investimentos imobiliários na carteira dos fundos de pensão permaneceu baixa, próximo a 3%, até o final de 2010. A partir de então, nota-se um “retorno” destes investidores ao mercado e, hoje, os imóveis representam 4,5% da carteira de investimentos, enquanto os Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs somam apenas 0,25%, como mostra o gráfico abaixo.

Fundos de Pensão Evolução da Carteira de Investimentos Imobiliários



Mais recentemente, mudanças na regulação do setor também trazem alternativas para os fundos de pensão. A resolução 3.792 do Conselho Monetário Nacional, no seu capítulo VI, define os segmentos de aplicação permitidos aos fundos de pensão e acrescenta, além do segmento “Imóveis”, o de “Investimentos Estruturados”, que inclui cotas de fundos de investimento imobiliário.

A resolução também estabelece limites para a alocação dos recursos dos fundos de pensão. O quadro abaixo apresenta os limites para investimentos diretos e indiretos no mercado imobiliário⁴:

Segmento	Tipo de Investimento	Limite
Renda Fixa	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	20%
	Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	20%
Investimentos Estruturados	Cota de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	10%
Imóveis		8%

Além do limite de recursos alocados, há limitação de alocação por emissor: 20% se instituição financeira autorizada pelo BACEN, 10% se companhia securitizadora e 10% no caso de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados. Adicionalmente, existe também limite de concentração por emissor, como por exemplo, de até 20% do patrimônio líquido de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados.

Atualmente, os fundos de pensão detêm cerca de R\$ 1,91 bilhões em cotas de fundos imobiliários.

⁴ Não estão incluídos limites para aplicação em renda variável (mercado de ações), que também podem incluir empresas de base imobiliária.

b. Property Companies

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

Além de aquisições para investimento (imóveis alugados), estas empresas têm-se interessado por edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, bem como oportunidades de incorporação com vistas a obter retornos elevados.

Operações do tipo *built-to-suit* com empresas de médio e grande porte dispostas a assinar contratos de locação de longo prazo, embora não muito frequentes, são também potenciais negócios para tal grupo de investidores.

As três maiores *property companies* brasileiras são: BR Properties, São Carlos e Cyrela Commercial Properties (CCP), que são comercializadas na bolsa de valores de São Paulo – BOVESPA – e possuem ativos que somam cerca de R\$ 17 bilhões.

Seus portfólios são diversificados em termos de tipo de imóvel (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers), sendo que a CCP é mais direcionada para o desenvolvimento/incorporação enquanto as outras duas aliam aquisições de imóveis prontos e redesenvolvimento e/ou reposicionamento de ativos.

Nos últimos 10 anos, o mercado de imóveis industriais/logística teve como destaque a GLP que adquiriu em 2014 o portfólio industrial da BR Properties (incorporado da WTorre Properties em uma operação conjunta com BTG Pactual em 2012) e também os imóveis industriais da Prosperitas (antigo portfólio da Braccor) em 2012, se tornando a maior *property company* no segmento industrial atuante no Brasil, além da CCP, outro importante player deste mercado. Esses players possuem atuação em escala nacional, com foco em empreendimentos para renda, inicialmente com operações do tipo *built-to-suit* e mais recentemente com grande participação também em desenvolvimento de empreendimentos especulativos.

Das transações mais recentes, destaca-se a relevância dos players internacionais Brookfield e Blackstone, com aquisições dos imóveis do Fundo Opportunity ao final de 2014, e de parte da carteira da BR Properties ainda no segundo semestre deste ano. De acordo com os números divulgados, as transações totalizam cerca de R\$ 3,8 bilhões, sendo R\$ 700 milhões referentes à transação do Opportunity (quatro edifícios de escritórios no Rio de Janeiro) para a Blackstone, e o restante dividido em duas transações para Brookfield (escritórios e varejo em São Paulo e Rio de Janeiro) e Blackstone (imóveis industriais, escritórios e varejo) individualmente. O cap rate estimado para estas transações estaria em torno de 9% a 11% a.a..

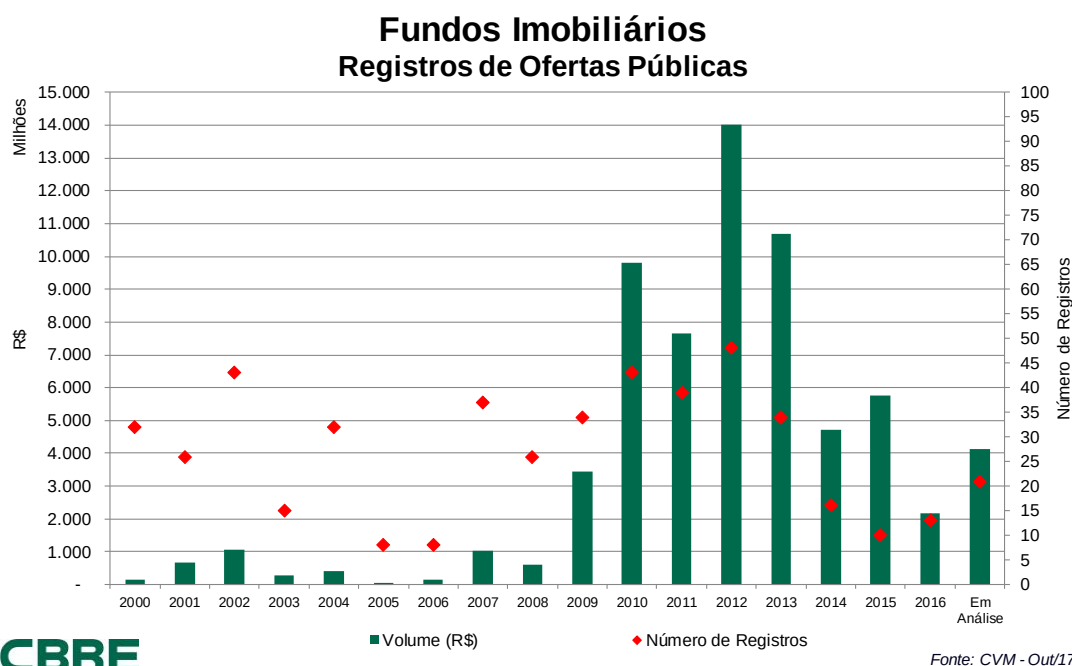
c. Fundos de Investimento Imobiliário

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

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

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

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



O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R\$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R\$ 9,5 Bilhões e R\$ 14 Bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,5 Bilhões e R\$ 4,7 Bilhões, respectivamente. Já em 2015, houve cerca de R\$ 5,7 bilhões em registros. Em 2017, entre janeiro e outubro, havia aproximadamente R\$ 4,1 bilhões em registros, e atualmente outros R\$ 3,1 bilhões em análise.

Nos últimos anos, ficou claro o esforço das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aquecer o mercado de fundos imobiliários. Em outubro de 2017, havia 275 FIs cadastrados na CVM, com patrimônio líquido de mais de R\$ 61 bilhões.

O *yield* do dividendo é calculado sobre o valor atual da cota. Nota-se uma concentração dos retornos entre 10% e 13% a.a., lembrando que o retorno é líquido, pois este tipo de investimento é isento de imposto de renda.

d. Pessoas Físicas

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

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

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

e. Companhias de Seguro

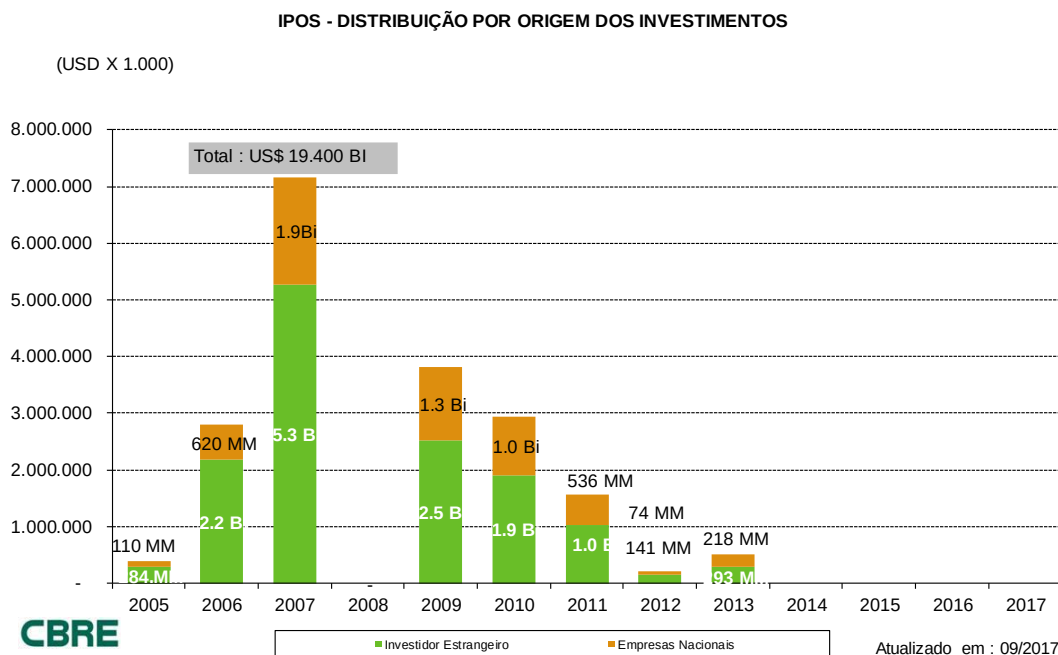
Estes investidores estiveram presentes no mercado devido à necessidade de reserva técnica e muitas vezes compraram imóveis de companhias associadas (caso de seguradoras de bancos). Com a venda e/ou *joint ventures* com grandes companhias estrangeiras, esses portfólios passaram a exigir modificações.

Atualmente, as companhias seguradoras não são mais obrigadas a possuir imóveis como reserva técnica e, portanto, poucas se interessam por novas aquisições.

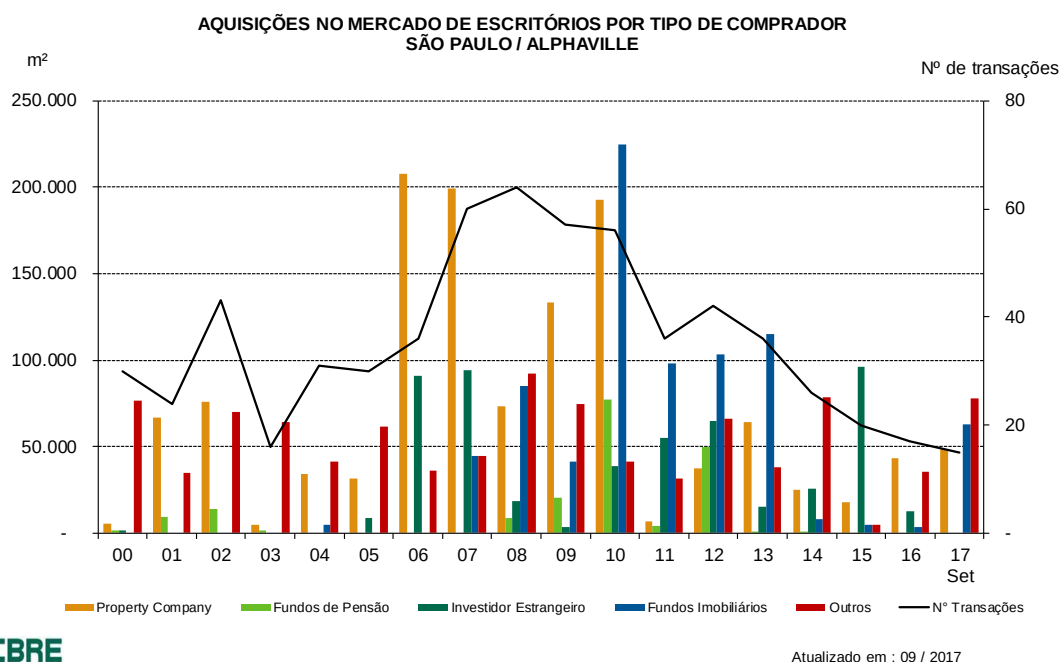
2.1.1 Investidores Estrangeiros

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

Primeiramente a estratégia de entrada destes investidores foi a aquisição de participação de empresas nacionais ou parceria com empresas locais de modo a acelerar a curva de aprendizado no mercado brasileiro. Como consequência, tiveram grande participação nas ofertas públicas de ações (IPOs) de empresas de incorporação ocorridas em 2006/2007 e também em 2008 após a crise de crédito nos mercados desenvolvidos. Entre 2005 e 2013, aproximadamente US\$ 19,4 Bilhões foram investidos por estrangeiros em IPOs.



Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



Entre 2005 e 2008 houve grande atividade, e em 2009 os efeitos da crise financeira praticamente reduziram a quase zero a participação estrangeira nas aquisições. Esta “parada” foi interrompida em 2010 e nos dois anos seguintes o ritmo das aquisições foi retomado. Em 2015, os investidores estrangeiros foram os principais compradores de escritórios nesta região, com aproximadamente 100.000 m². Já em 2016, as *property companies* foram responsáveis pela maior parte das aquisições.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento. Ainda assim, observamos que em alguns segmentos de mercado como industrial/logística e shopping centers, investidores estão buscando oportunidades em praticamente todo o território nacional, em regiões com perspectivas de crescimento.

No segmento industrial, por exemplo, a demanda é direcionada para os principais polos industriais já consolidados e em crescimento, como as regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Campinas, Curitiba, Porto Alegre, Belo Horizonte, Salvador e Recife.

2.1.2 Retorno Inicial (Initial Yield)

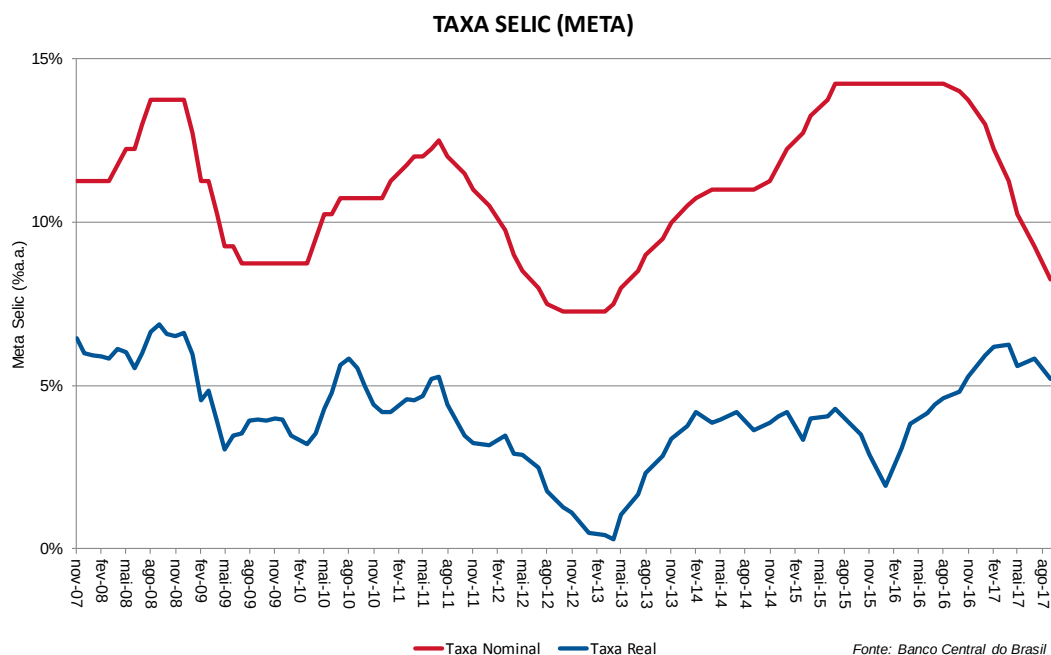
A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários.

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

Nos últimos 10 anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, variando entre tendências de alta e de queda, partindo de 13,0% a.a. em janeiro de 2007, atingindo 13,75% no último trimestre de 2008 e chegando a cair abaixo de 10% a.a. pela primeira vez em 2009. Em março de 2013, a Selic apresentou a sua menor meta, atingindo 7,25% a.a.

A alteração do cenário macroeconômico brasileiro trouxe novamente uma política de juros altos, sendo que, em julho de 2015, a meta Selic encontrava-se no patamar de 14,25% a.a., em termos nominais. Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic, atualmente em 8,25% a.a.⁵, conforme a sua evolução histórica ilustrada no gráfico a seguir:

⁵ 207º Reunião Copom de 06 de setembro de 2017.



Entre Agosto de 2016 e Setembro de 2017, a taxa Selic caiu em 6 p.p., acompanhando a inflação, como pode ser observado no gráfico acima.

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

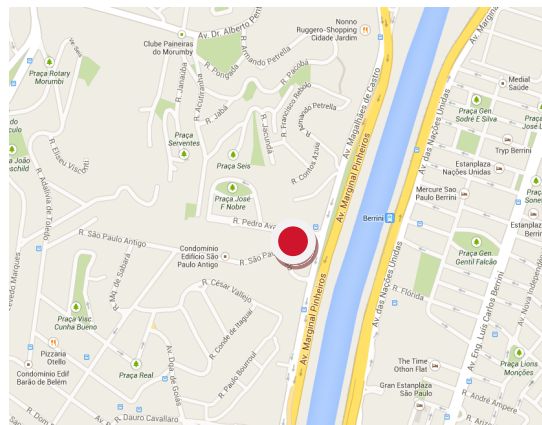
Tipo de Imóvel	Rentabilidade Inicial
Escritório Classe AAA	8,0% - 10,0%
Escritório Classe A	9,0% - 11,0%
Escritório Classe B	10,0% - 12,0%

PARTE 2 | FICHAS DOS IMÓVEIS

3

ESCRITÓRIOS

3.1 EDIFÍCIO MORUMBI PARK



Informações Gerais

Objeto: 100% do imóvel

Localização: Rua Pedro Avancine, 73, São Paulo/SP

Situação: O imóvel está situado na quadra delimitada pelas ruas Pedro Avancine, São Paulo Antigo e a Avenida Magalhães de Castro (conhecida como Marginal Pinheiros)

Ocupação Circunvizinha: A região, localizada à margem esquerda do rio Pinheiros, possui ocupação de uso predominantemente residencial, com ocupação em condomínios verticais (edifícios de apartamentos) e horizontais (casas). Além disso, nota-se a presença pontual de edifícios de escritórios, com destaque para o condomínio Cidade Jardim Corporate Center, complexo de torres corporativas de alto padrão desenvolvido ao lado do Shopping Cidade Jardim e Parque Cidade Jardim Edifícios Residenciais, ambos também de alto padrão. Este complexo se encontra a pouco mais de 500 metros do imóvel avaliando e possui ligação direta com o shopping, situado a 700 metros de distância.

Por outro lado, na margem direita do rio, temos uma das maiores e mais consolidadas regiões de escritórios da cidade de São Paulo, com destaque para as avenidas das Nações Unidas e Engenheiro Luís Carlos Berrini.

A região ainda conta com grandes lojas de varejo como Leroy Merlin, Decathlon e Supermercado Pão de Açúcar.

Melhoramentos Urbanos: O local é amplamente servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

A Rua Pedro Avancine é uma via de tráfego local que atende ao próprio edifício, três condomínios residenciais horizontais fechados e ao Condomínio Residencial Riverside, localizados em frente ao edifício. Possui duas pistas de rolamento com duplo sentido, passeios para pedestres e área de estacionamento em ambos os lados, além de canteiro central, encerrando uma largura de aproximadamente de 24 metros.

Comunicações: A Rua Pedro Avancine possui ligação direta à Avenida Magalhães de Castro (Marginal Pinheiros), uma das principais vias arteriais da cidade e que compõe a principal estrutura viária da Região Metropolitana de São Paulo. Esta rede estabelece as principais ligações

rodoviárias entre as regiões do estado e direciona os fluxos de carga do interior e de outros estados para o Porto de Santos. Atualmente, este sistema viário está saturado e vem sendo complementado pelo SP-021 – Rodoanel Mário Covas, perimetral ao anel metropolitano.

Contudo, o imóvel é prejudicado em termos de transposição do Rio Pinheiros. O acesso sentido à margem direita é feito com facilidade pela nova ponte estaiada que se interliga à Avenida Jornalista Roberto Marinho a cerca de 400 metros do imóvel. Mas, no sentido oposto, só é possível chegar ao imóvel pela Ponte Cidade Jardim, a mais de 2,0 km do imóvel.

Em termos de transporte urbano, o imóvel é servido por linhas de ônibus regulares que ligam o local a diversos bairros da cidade, estando separado da linha de trem da CPTM pela necessidade de transposição do Rio Pinheiros, dificultada para pedestres. Assim, o ocupante necessitaria prever diferentes maneiras de realizar o transporte de seus funcionários.

O Aeroporto de Congonhas está localizado a cerca de 5 km do imóvel, funcionando com voos regionais e a ponte aérea Rio-São Paulo. Já o Aeroporto Internacional de Guarulhos está a cerca de 30 km.

**Plantas de situação e localização no Apêndice A deste relatório.*

Descrição do Imóvel

Área de Terreno:	9.920,44 m ²	Área Construída:	39.461 m ²
		Área Bruta Locável:	25.040 m ²

Composição do Terreno:	O terreno é formado por uma poligonal irregular, com topografia plana e superfície seca.
-------------------------------	--

Construções:	Trata-se de um edifício construído em 1998, o qual encontra-se atualmente em processo de expansão e <i>retrofit</i> de grande impacto, para adaptações ao uso de ensino, atividade fim do atual ocupante.
---------------------	---

Composição dos Andares:	3º Subsolo:	Estacionamento;
	2º Subsolo:	Estacionamento e área técnica;
	1º Subsolo:	Estacionamentos, administração, vestiários e salas de ensaio;
	Térreo:	Recepção, refeitórios e teatro;
	1º ao 8º Andar:	Ginásio, quadra, teatro, salas de aula e salas de estudo;
	Cobertura:	Quadra e área técnica;

Pé-direito Livre:	2,60 metros
--------------------------	-------------

Estacionamento:	O edifício dispõe de 378 vagas individuais no total, o que representa uma relação de vagas por área locável de aproximadamente 1:66. Atualmente, os edifícios mais modernos de São Paulo apresentam uma relação igual ou inferior a 1:30.
------------------------	---

**Fotografias e imagens ilustrativas do imóvel nos Apêndices B e C deste relatório.*

Instalações e Equipamentos

Segundo informações recebidas, há um investimento previsto para o edifício de R\$27.000.000,00 em especificações técnicas a ser realizado pelo proprietário, que prevê especificações de boa qualidade como piso elevado, ar condicionado central etc. A circulação vertical no edifício dá-se através de 14 elevadores, sendo que 08 elevadores atendem do 2º subsolo ao 8º andar (social).

PDE – Lei 16.050/14

Macrozona:	Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana		
Macroárea:	Macroarea de Urbanizacao Consolidada		
Setor:	-	Eixo de Estruturação:	Não
Coef. de Aproveit.:	0,5/1,0/2,0 (min./bás./máx.)	Gabarito Máximo⁶:	28 metros (térreo + 8 pav.)

LPUOS – Lei 16.402/16

Zonas de Uso:	ZM – Zona Mista	Taxa de Ocupação:	0,7
Coef. de Aproveit.:	0,3/1,0/2,0 (mín./bás./máx.)	Gabarito Máximo:	28 m
Recuos:	<u>Frente:</u> 5,00 m	<u>Fundo e Laterais:</u>	- h <= 10m: N/A - h > 10m: 3 ⁷
Usos Permitidos:	Comercial ⁸ , residencial e industrial ⁹ .		

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

⁶ Em áreas fora dos eixos de estruturação, será permitido ultrapassar o gabarito máximo nas quadras onde mais de 50% dos lotes possuem edificações com gabaritos superiores a 28 metros.

⁷ Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

⁸ Exceto nRa-6 e R2v-4.

⁹ Exceto Ind-2: atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais, que implica a fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental;

Titulação**Cartório:** 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo**Documento Analisado:** Cópia de Matrícula¹⁰ **Data:** 01 de setembro de 2017**Nº de matrícula:** 254.249**Proprietário Registrado:** TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**Contrato de locação averbado:** Sim **Imóvel Foreiro:** Não

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

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

Dispêndios

Não recebemos cópias da notificação de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2017.

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

Ocupação Atual | Contrato de Locação

Por motivos de confidencialidade, as informações referentes ao contrato de locação foram retiradas do presente relatório.

Informamos que recebemos as informações do respectivo contrato e que foram utilizadas para a definição de valor e, caso necessário, as mesmas podem ser solicitadas junto à administração do FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA.

¹⁰ Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis para simples conferência. Não vale como certidão.

Condições de Mercado

Oferta x Demanda: Foram identificadas ofertas e transações de escritórios com áreas entre 366 m² a 13.845 m² de imóveis com padrão semelhante ao imóvel avaliando.

Apesar de se encontrar em uma região carente de comércio e serviços, o imóvel apresenta uma ótima estrutura interna e ótimas especificações técnicas que aliadas ao grande porte da laje garantem uma boa demanda para locação.

Preços Praticados: A pesquisa revelou preços pedidos para locação de escritórios entre R\$ 60/m² e R\$ 100/m² de e transações de locação com valores entre R\$ 70/m² a R\$ 77/m² de área locável.

Considerações de Valor

Fatores Chave de Valoração:

- O edifício em questão tem boa visibilidade, com grande frente, e próximo à Marginal do Rio Pinheiros;
- Embora situado na região Marginal de escritórios da cidade, sendo que a sua localização carece de comércio e serviços em seu entorno imediato. Há restritas opções de transporte público na região.
- O edifício possui lajes de grande porte, propício à locação para grandes ocupantes. Segundo informações recebidas, há um investimento total previsto para o edifício de R\$ 27.000.000,00, que prevê especificações de boa qualidade como piso elevado, ar condicionado central etc.
- O imóvel está alugado para uma empresa de grande porte mediante um contrato excepcional, de prazo superior aos praticados no mercado. Trata-se de um contrato atípico e com revisões permitidas a longo prazo.
- O mercado de escritórios de São Paulo apresenta um cenário de taxas de vacância elevada frente ao novo estoque entregue e estagnação dos níveis de absorção líquida nos últimos anos. No entanto, observa-se uma expectativa de recuperação dos preços de locação e venda nos próximos anos, principalmente em razão dos sinais de recuperação econômica do país, dos níveis recordes de absorção bruta e da escassez de produtos de boa qualidade e novo estoque no médio e longo prazo.

Receita Potencial de Locação - Base Comparativos de Mercado

	R\$/m ² /mês		Resultados (R\$/Ano)	
	Min	Máx	Min	Max
Escritório	68	83	20.282.400	24.789.600
Conclusão de Valor			20.282.400	24.789.600

*Memorial de cálculo no Apêndice D deste relatório.

Valor de Venda para Investimento - Base Método da Renda						
	Taxa (a.a.)		Perpetuidade		Resultados (R\$)	
	Min	Máx	Min	Máx	Min	Max
Fluxo de Caixa Descontado	9,25%	10,25%	7,50%	8,50%	204.600.000	233.900.000
Conclusão de Valor					204.600.000	233.900.000

**Fluxo de caixa e demais premissas no Apêndice E deste relatório.*

Valoração para 100% do imóvel - Data-base 1º de Novembro de 2017

Valor de Mercado **R\$ 216.000.000,00** (Duzentos e Dezesesseis Milhões Reais)

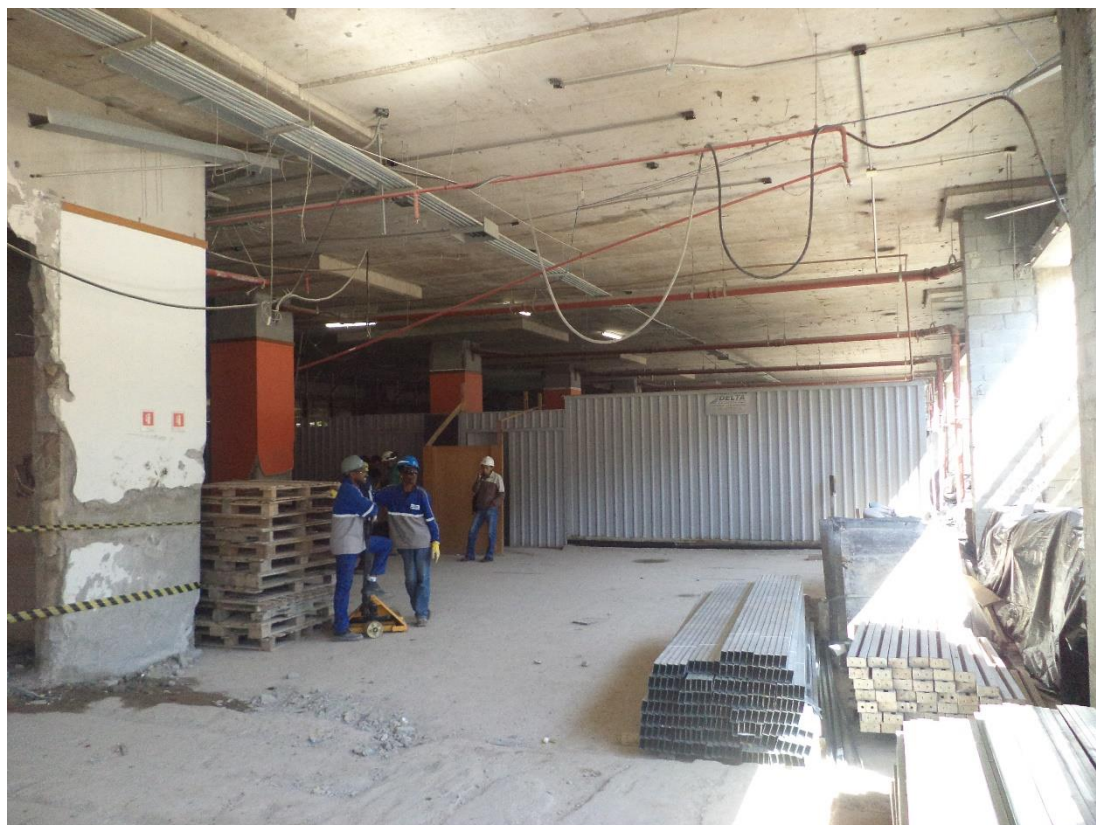
APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS



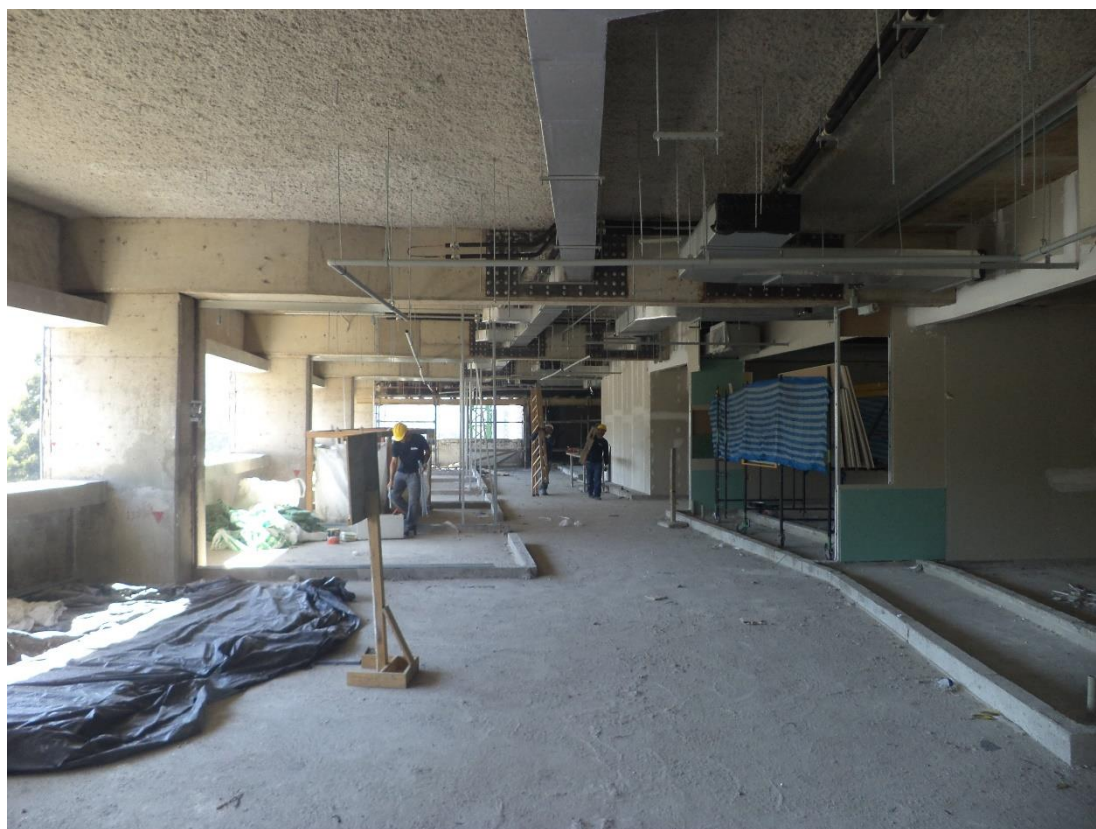
RUA PEDRO AVANCINI



EDIFÍCIO MORUMBI PARK



RECEPÇÃO



ÁREA DE ESCRITÓRIOS



ÁREA DE ESCRITÓRIOS

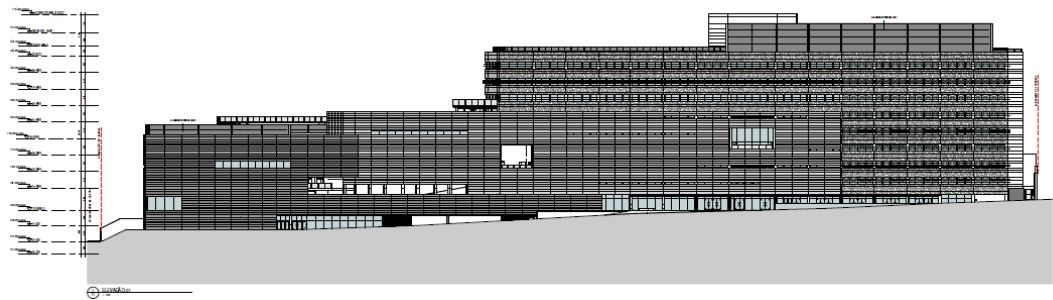


HALL DE ELEVADORES

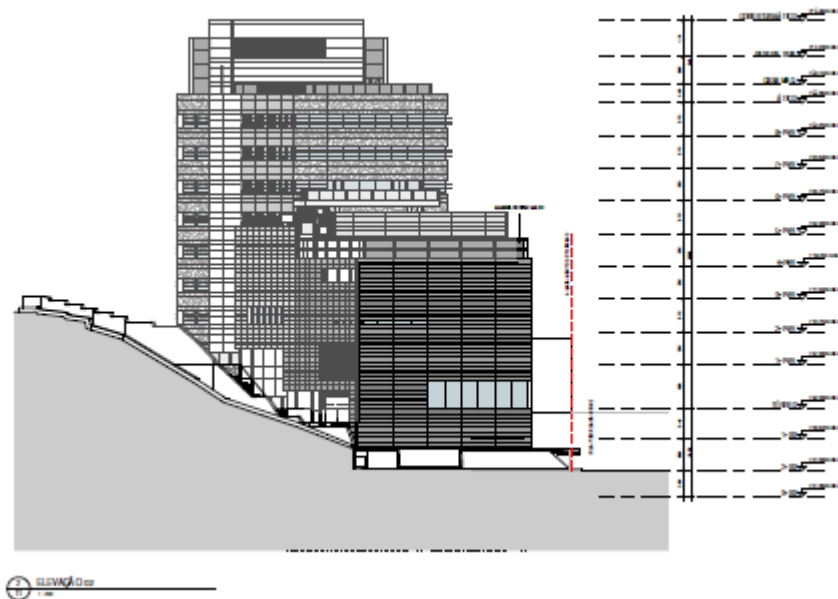
APÊNDICE C | ILUSTRAÇÕES



IMAGEM ILUSTRATIVA DO EDIFÍCIO APÓS AS REFORMAS



ELEVAÇÃO – FRENTE PARA A RUA PEDRO AVANCINE



ELEVAÇÃO – FRENTE PARA A AV. MAGALHÃES DE CASTRO

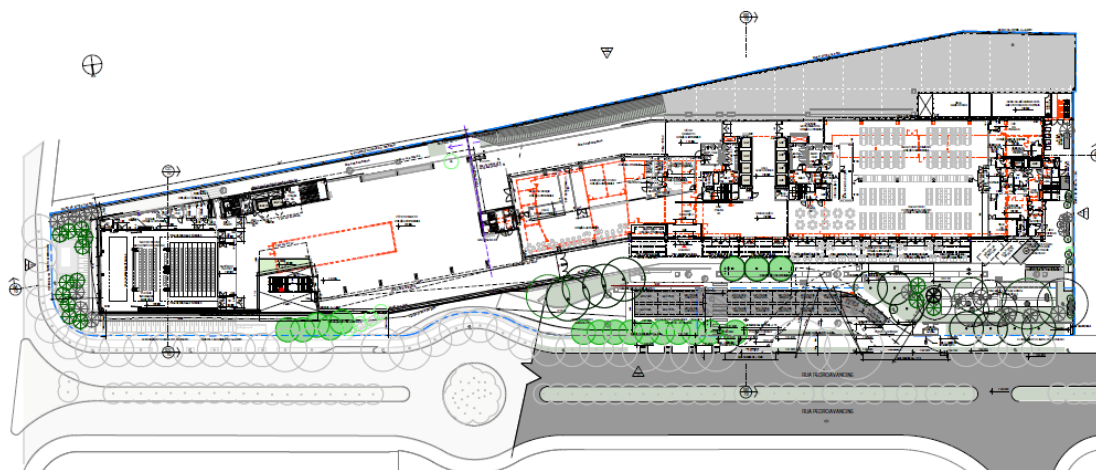
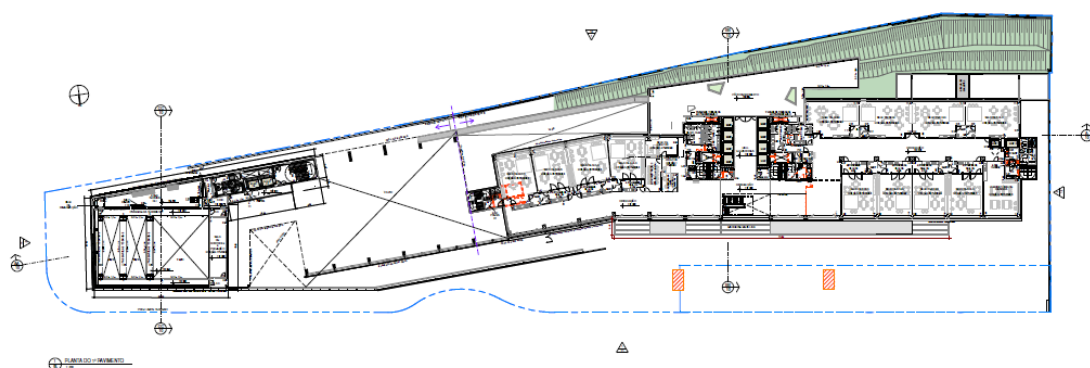
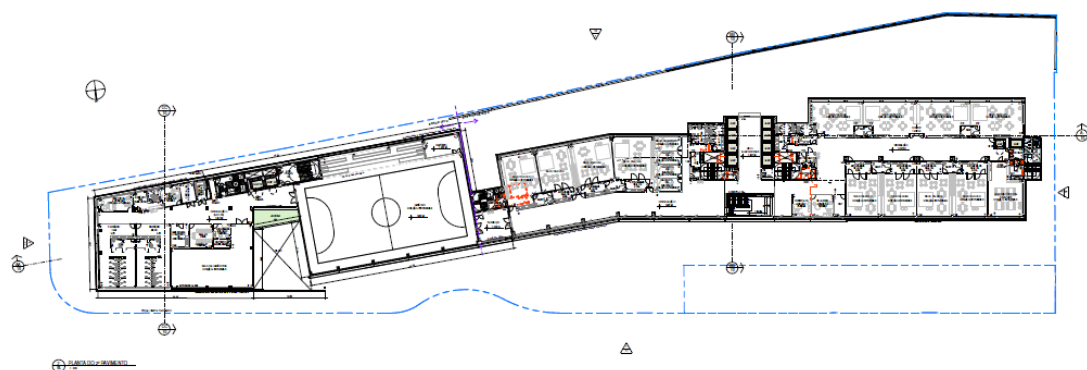


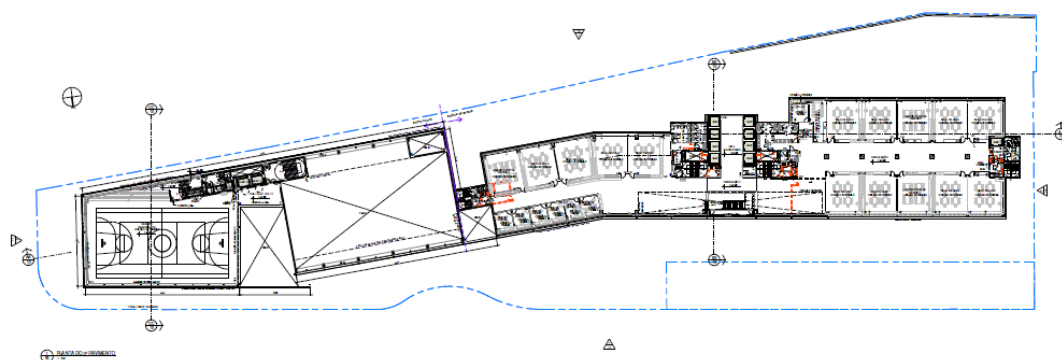
ILUSTRAÇÃO DA PLANTA DO TÉRREO



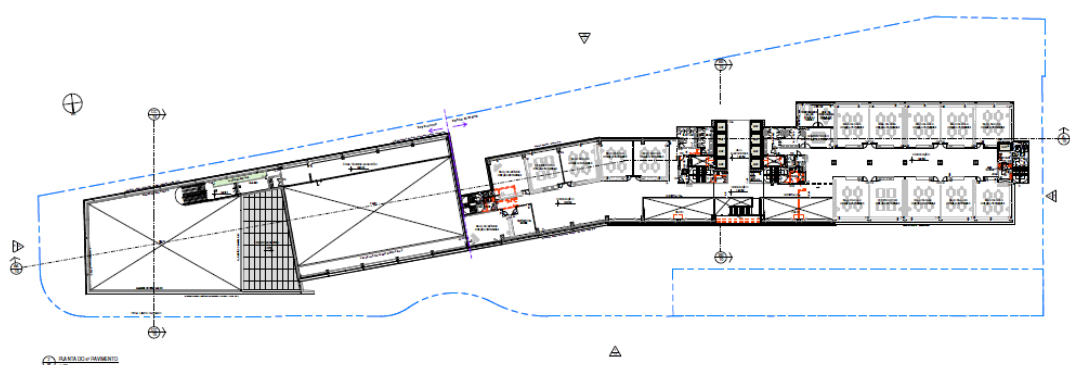
1º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



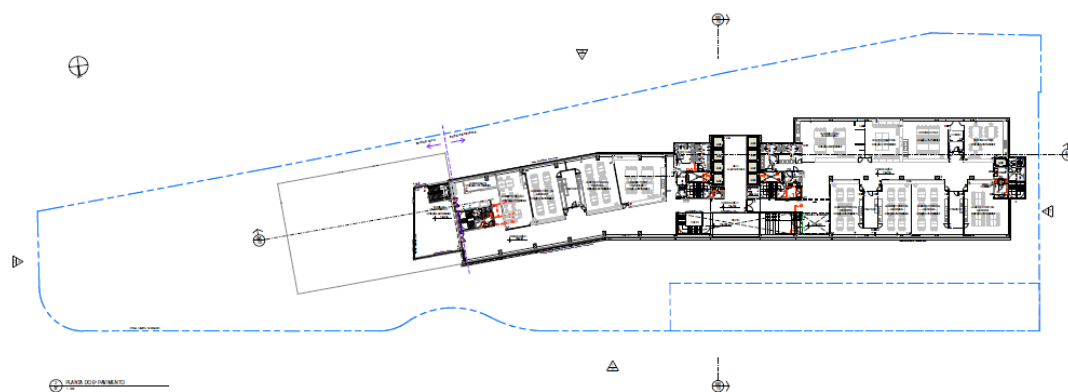
3º PAVIMENTO



4º PAVIMENTO



5º PAVIMENTO



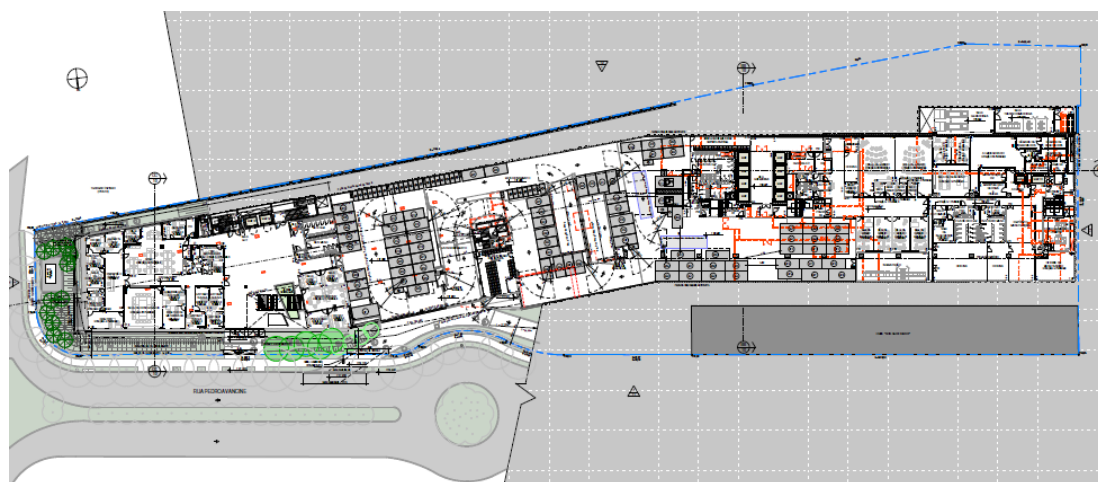
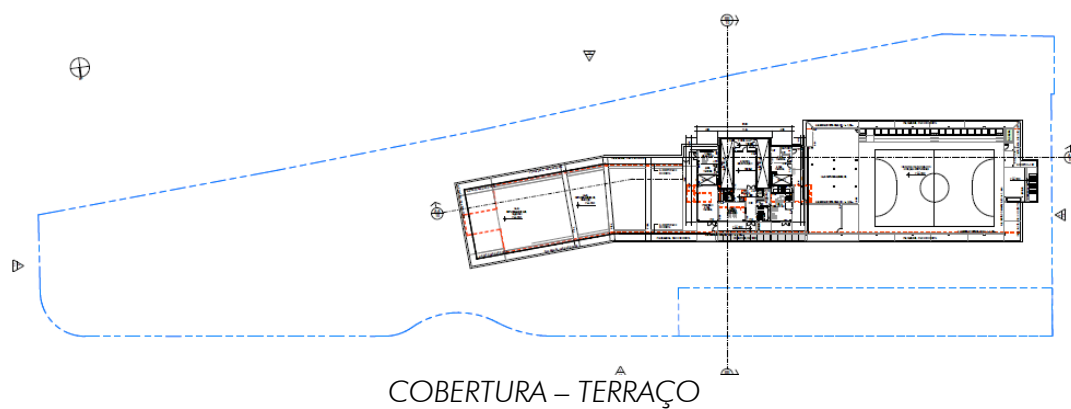
6º PAVIMENTO



7º PAVIMENTO



8º PAVIMENTO



APÊNDICE D | EVIDÊNCIAS DE MERCADO

Morumbi Park - Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

INFORMAÇÕES GERAIS			FONTE		COMERCIALIZAÇÃO						HOMOGENEIZAÇÃO POR FATOR			
Ref.	Nome do Edifício	Logradouro	Empresa	Telefone	Situação	Data	Oferta / Transação	Área Locável (m²)	Preço Pedido (R\$)	Preço Unitário (R\$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	R\$/m²
1	ABP-AMÉRICA B. PARK- DALLAS (BL D)	AV. MAJOR SILVIO MAGALHÃES PADILHA, 5200	CBRE	(11) 5185-4688	- Térreo .	ago/17	Oferta	989	59.340	60	0,90	1,00	1,20	65
2	ABP-AMÉRICA B. PARK- DALLAS (BL D)	AV. MAJOR SILVIO MAGALHÃES PADILHA, 5200	CBRE	(11) 5185-4688	01.and .	ago/17	Oferta	1.076	64.560	60	0,90	1,00	1,20	65
3	ABP-AMÉRICA B. PARK- DALLAS (BL D)	AV. MAJOR SILVIO MAGALHÃES PADILHA, 5200	CBRE	(11) 5185-4688	02.and (21) .,02.and (22) .	ago/17	Oferta	1.076	64.560	60	0,90	1,00	1,20	65
4	ABP-AMÉRICA B. PARK- MIAMI (BL C)	AV. MAJOR SILVIO MAGALHÃES PADILHA, 5200	CBRE	(11) 5185-4688	01.and (12) .	ago/17	Oferta	594	35.640	60	0,90	1,00	1,20	65
5	ABP-AMÉRICA B. PARK- MIAMI (BL C)	AV. MAJOR SILVIO MAGALHÃES PADILHA, 5200	CBRE	(11) 5185-4688	03.and .	ago/17	Oferta	1.020	61.200	60	0,90	1,00	1,20	65
6	ABP-AMÉRICA B. PARK- PHILADELPHIA (BL B)	AV. MAJOR SILVIO MAGALHÃES PADILHA, 5200	CBRE	(11) 5185-4688	01.and .	jul/17	Oferta	1.006	80.490	80	0,90	1,00	1,20	86
7	ABP-AMÉRICA B. PARK- PHILADELPHIA (BL B)	AV. MAJOR SILVIO MAGALHÃES PADILHA, 5200	CBRE	(11) 5185-4688	04.and (42)	jul/17	Oferta	481	38.483	80	0,90	1,00	1,20	86
8	JACARANDÁ -BRATKE/ ENGEFORM	RUA SANSÃO ALVES DOS SANTOS,372	CBRE	(11) 5185-4688	Edifício Inteiro	mar/17	Oferta	13.845	1.384.500	100	0,90	0,90	0,90	73
9	JACARANDÁ -BRATKE/ ENGEFORM	RUA SANSÃO ALVES DOS SANTOS,372	CBRE	(11) 5185-4688	04.and (42),04.and (43)	mar/17	Oferta	1.052	104.200	99	0,90	0,90	0,90	72
10	JACARANDÁ -BRATKE/ ENGEFORM	RUA SANSÃO ALVES DOS SANTOS,372	CBRE	(11) 5185-4688	03.and .	mai/17	Oferta	1.928	180.000	93	0,90	0,90	0,90	68
11	JACARANDÁ -BRATKE/ ENGEFORM	RUA SANSÃO ALVES DOS SANTOS,372	CBRE	(11) 5185-4688	05.and .	mai/17	Oferta	1.928	180.000	93	0,90	0,90	0,90	68
12	JACARANDÁ -BRATKE/ ENGEFORM	RUA SANSÃO ALVES DOS SANTOS,372	CBRE	(11) 5185-4688	06.and .	mai/17	Oferta	1.928	180.000	93	0,90	0,90	0,90	68
13	JHS-F - CONTINENTAL TOWER	AV. MAGALHÃES DE CASTRO, 4800	CBRE	(11) 5185-4688	9 andares	jul/17	Oferta	8.921	759.285	85	0,90	1,00	1,00	77
14	JHS-F - CONTINENTAL TOWER	AV. MAGALHÃES DE CASTRO, 4800	CBRE	(11) 5185-4688	17.and/18.and/19.and/20.:	abr/17	Oferta	9.252	647.640	70	0,90	1,00	1,00	63
15	JHS-F - PARK TOWER II	AV. MAGALHÃES DE CASTRO, 4800	CBRE	(11) 5185-4688	04.and	fev/17	Oferta	826	66.080	80	0,90	1,00	1,10	79
16	JHS-F - PARK TOWER II	AV. MAGALHÃES DE CASTRO, 4800	CBRE	(11) 5185-4688	05.and (51)	fev/17	Oferta	366	29.280	80	0,90	1,00	1,10	79
17	JHS-F - PARK TOWER II	AV. MAGALHÃES DE CASTRO, 4800	CBRE	(11) 5185-4688	05.and (52) .	fev/17	Oferta	366	29.280	80	0,90	1,00	1,10	79
18	JHS-F - PARK TOWER II	AV. MAGALHÃES DE CASTRO, 4800	CBRE	(11) 5185-4688	12.and (121)	jan/17	Oferta	366	31.125	85	0,90	1,00	1,10	84
19	JHS-F - PARK TOWER II	AV. MAGALHÃES DE CASTRO, 4800	CBRE	(11) 5185-4688	01.and	fev/17	Oferta	826	57.820	70	0,90	1,00	1,10	69
20	CENU - TORRE NORTE	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 12901	CBRE	(11) 5185-4688	03.and (1/2),07.and e 08.	nov/16	Transação	8.433	590.332	70	1,00	1,00	1,00	70
21	JHS-F - CONTINENTAL TOWER	AV. MAGALHÃES DE CASTRO, 4800	CBRE	(11) 5185-4688	08.and .	fev/17	Transação	1.813	126.920	70	1,00	1,00	1,00	70
22	JHS-F - CONTINENTAL TOWER	AV. MAGALHÃES DE CASTRO, 4800	CBRE	(11) 5185-4688	14.and/15.and/22.and (22)	jul/17	Transação	4.648	325.381	70	1,00	1,00	1,00	70
23	JHS-F - PARK TOWER II	AV. MAGALHÃES DE CASTRO, 4800	CBRE	(11) 5185-4688	14.and .	dez/16	Transação	732	56.364	77	1,00	1,00	1,10	85
24	PARQUE DA CIDADE - TORRE SUCUPIRA	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 14400	CBRE	(11) 5185-4688	05.and .,06.and .,07.and	fev/17	Transação	13.560	1.017.063	75	1,00	0,90	1,00	68
25	RIVERSIDE - SDI/SANCA	RUA HUNGRIA X RUA DONA ELISA, 1240	CBRE	(11) 5185-4688	02.and	nov/16	Transação	719	53.950	75	1,00	1,00	1,05	79
										77	73			

Morumbi Park

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

Média	(R\$/m² de área locável)	73	Média Saneada	(R\$/m² de área locável)	73
Limite Inferior	- 30%	51	Limite Inferior	- 10%	65
Limite Superior	+ 30%	95	Limite Superior	+ 10%	80

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R\$/m² de área locável)	75
Área da Situação	(m² de área locável)	25.040

Conclusão de Valor

Valor Médio	R\$ 1.878.000	75 /m² de ABL
Limite Inferior	R\$ 1.690.200	68 /m² de ABL
Limite Superior	R\$ 2.065.800	83 /m² de ABL

APÊNDICE E | FLUXO DE CAIXA PROJETADO

Por motivos de confidencialidade, o fluxo de caixa projetado foi retirado do presente relatório.

Informamos que recebemos as informações referentes ao contrato de locação vigente e que o fluxo de caixa base para definição de valor pelo “Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado” foi disponibilizado. Caso necessário, o mesmo pode ser solicitado junto à administração do FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA.

PREMISSAS GERAIS | BASE FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Aluguel Potencial de Mercado – Ano 1	R\$ 75/m² por mês
Crescimento Real do Aluguel Potencial	1,0% a.a.
Absorção da Vacância	n/a
Comissões de Locação	n/a
Despesas Operacionais Mensais	R\$ 8,13/m² por mês (IPTU)
Conservação e Manutenção	1,5% da Receita Operacional Líquida (NOI)
Investimentos em Reforma/Retrofit	R\$ 24.455.000 (até 2020)
Taxa de Capitalização (10º ano)	8,00% - 9,00%
Taxa de Desconto	9,25% - 10,25% (a.a.)

PARTE 3 | IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA AVALIADORA

IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA AVALIADORA

CBRE

Empresa privada, de capital fechado, de origem como uma empresa internacional de "Chartered Surveyors" – de Consultores Imobiliários, especializada em imóveis comerciais, como escritórios, shopping centers, hotéis, indústrias e outros. Fundada em 1773 na cidade de Londres, em maio de 1998 associou-se à CB Commercial, maior empresa do ramo nos Estados Unidos e transformou-se em CBRE, a maior empresa de consultoria imobiliária do mundo, contando hoje em dia com 372 escritórios espalhadas em 44 países e cerca de 52.000 profissionais.

Para evitar qualquer tipo de conflito de interesse com os seus clientes, a CBRE não tem envolvimento com a propriedade de imóveis, com incorporações nem com investimentos para fins próprios, atuando exclusivamente na defesa dos objetivos de seus clientes, e é unicamente disto que provêm os seus honorários. A empresa não aceita o pagamento de honorários ou comissões por parte de terceiros, senão aqueles por quem esteja diretamente contratada.

CBRE no Brasil

Fundada em 1978, a então Richard Ellis International estabeleceu seu escritório em São Paulo, maior mercado institucional de Real Estate da América Latina. Atualmente a CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba. Ao todo, os escritórios possuem 17 departamentos especificamente estruturados para proporcionar o aconselhamento competente em diferentes campos da atividade imobiliária, os quais interagem entre si.

Com um profundo conhecimento do mercado imobiliário local e de consultoria, a CBRE está sempre atenta às mudanças na economia do país, de modo a prover melhor assistência aos nossos clientes nacionais e as exigências internacionais. Operando globalmente, a CBRE assegura posição de liderança em grande parte dos nichos de mercado imobiliário do mundo.

CBRE – Valoração e Aconselhamento Geral

No Brasil, a CBRE possui uma equipe de Avaliação e Aconselhamento Geral líder de mercado em avaliação de ativos imobiliários, liderada por profissionais com mais de 20 anos de expertise. Com mais de 35 anos de atuação no mercado nacional, consolidou-se como a consultoria de avaliação de confiança de corporações, instituições e investidores, colaborando no desenvolvimento de projetos fundamentados e no gerenciamento de portfólios de grande potencial e valor agregado.

Anualmente, centenas de imóveis e empreendimentos dos mais variados tipos são analisadas em todo o território nacional, somando mais de R\$ 70 bilhões em valor de mercado avaliados apenas no ano de 2015.

A equipe especializada em avaliação de escritórios possui uma média de 200 avaliações imobiliárias por ano, desde salas comerciais a lajes corporativas. A equipe atende os principais empreendedores e operações imobiliárias do mercado – instituições financeiras, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores. A experiência da equipe resulta em avaliações que auxiliam e orientam os clientes da CBRE na tomada de decisões – sejam para fins de uso próprio, investimento, incorporação ou garantias financeiras, entre outros.

Profissionais Envolvidos

ODEMIR J. R. VIANNA, MRICS, RICS RV | DIRETOR

Engenheiro Agrimensor (FEAP 1987)

Membro do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors | MRICS (2013)

RICS Registered Valuer (2015)

Possui mais de 25 anos de experiência em consultoria imobiliária, atuando na análise e aconselhamento dos mais diversos tipos de empreendimentos comerciais, com destaque para *shopping centers*, imóveis industriais, hoteleiros, dentre outros. Está na CBRE desde 1994, atualmente ocupando o cargo de diretor do Departamento de Valoração e Aconselhamento Geral.

RICARDO JUN KAMBARA VALLILO, MRICS | CONSULTOR

Engenheiro Civil (USP 2010)

Membro do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors | MRICS (2014)

Desde 2009 atua no mercado imobiliário brasileiro, atuando nas áreas de construção civil, avaliações imobiliárias, análise e aconselhamento dos mais diversos tipos de empreendimentos, com destaque para empreendimentos corporativos e escritórios, dentre outros. Está na CBRE desde 2010, atualmente ocupando o cargo de consultor do Departamento de Valoração e Aconselhamento Geral.

