

Relatório de Avaliação

Edifício Continental Square Faria Lima

Rua Olimpíadas, 205 – Itaim Bibi – São Paulo/SP
Março de 2019

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA



Índice

I	Resumo executivo	3
II	Introdução	4
II.1	Considerações gerais	4
II.2	Objetivo	4
II.3	Metodologia.....	4
II.3.1	Método comparativo direto de dados de mercado.....	5
II.3.2	Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD)	5
II.4	Limitações e suposições	5
III	Características da região.....	8
IV	Características da propriedade.....	9
IV.1	Terreno	9
IV.2	Construções.....	10
V	Aspectos legais	15
V.1	Legislação	15
V.2	Escritura pública de compra e venda.....	17
V.3	Rent Roll	18
V.4	Informações do Edifício Continental 2017	18
V.5	Conclusões.....	19
VI	Panorama de mercado	20
VI.1	Oferta	20
VI.2	Demanda.....	20
VI.3	Desempenho e tendências de mercado	20
VII	Avaliação	21
VII.1	Introdução	21
VII.2	Método comparativo direto - valor de mercado para locação	21
VII.3	Método da renda - fluxo de caixa descontado	24
VII.3.1	Premissas.....	25
VII.3.2	Fluxo de caixa	27
VII.3.3	Análise de sensibilidade.....	28
VIII	Especificação da avaliação.....	29
VIII.1	Grau de fundamentação para o método comparativo direto	29
VIII.2	Grau de precisão para o método comparativo direto.....	29
VIII.3	Grau de fundamentação para o fluxo de caixa descontado	30
IX	Análise crítica da propriedade	31
IX.1	Localização	31
IX.2	A propriedade	31
IX.3	Posição perante o mercado.....	31
IX.4	Opinião de valor	36
X	Encerramento	37

I Resumo executivo



Características gerais

Tipo de trabalho:	Avaliação imobiliária
Objeto:	Conjuntos 52, 54, 61, 62, 63, 64, 71, 72, 73, 74, 91, 92, 93 e 94 do Edifício Continental Square Faria Lima
Endereço:	Rua Olimpíadas, 205 - Vila Olímpia - São Paulo/SP
Finalidade:	Determinação do valor de mercado para venda

Resumo de áreas

Área privativa total: (*)	6.246,10 m ²
Área construída total: (**)	12.746,42 m ²

(*) Conforme Rent Roll e informações fornecidas pelo cliente.

(**) Conforme escritura pública de compra e venda fornecido pelo cliente.

Opinião de valor - Data base: Março de 2019

Valor de mercado para locação

R\$ 94.000.000,00
(Noventa e Quatro Milhões de Reais)

Obs.: Este valor está baseado no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

II Introdução

II.1 Considerações gerais

Conforme nossa proposta de prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, a JLL apresenta as conclusões referentes aos Conjuntos 52, 54, 61, 62, 63, 64, 71, 72, 73, 74, 91, 92, 93 e 94 do Edifício Continental Square Faria Lima localizados em São Paulo ao **(FII) Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.683.056/0001-86, representado por sua administradora, **Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, SP, na Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81.

Todas as análises foram baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

II.2 Objetivo

O objetivo deste trabalho é apurar o **valor de mercado para venda imóvel**.

Assume-se como conceito de Valor de Mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

II.3 Metodologia

Para a avaliação da propriedade a JLL utilizou os métodos de avaliação conhecidos como “Comparativo de Dados de Mercado”, “de Capitalização da Renda”, através do Fluxo de Caixa Descontado.

Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

II.3.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, padrão construtivo e estado de conservação, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, tanto em termos de valores de venda, quanto em termos de valores de locação, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

II.3.2 Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD)

O Fluxo de Caixa Descontado (Discounted Cash Flow) é utilizado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária, projetando-se a receita líquida a ser auferida pela propriedade para um horizonte que se entenda o mais adequado.

Todas as premissas baseiam-se na análise histórica e atual de desempenho do empreendimento, sendo verificado o comportamento da receita líquida projetada pela viabilização de cenários distintos (conservador, normal e otimista), além da análise de sensibilidade através de suposições de variação quantitativa ou qualitativa das premissas.

Através deste método foi determinado o valor do imóvel sob a ótica de investimento, tendo como base a operação atual.

II.4 Limitações e assunções

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de limitações e assunções acompanha nossos laudos:

- 1 - Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. A JLL não realiza averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
- 2 Presume-se que informações fornecidas pela **contratante** são corretas e a JLL assume que sejam verdadeiras e precisas. A JLL não realiza medições no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e a JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pela **contratante**.
- 3 A JLL não realiza estudos de engenharia no solo, nas estruturas e nos equipamentos, que são presumidas como boas, a não ser quando mencionado o contrário.

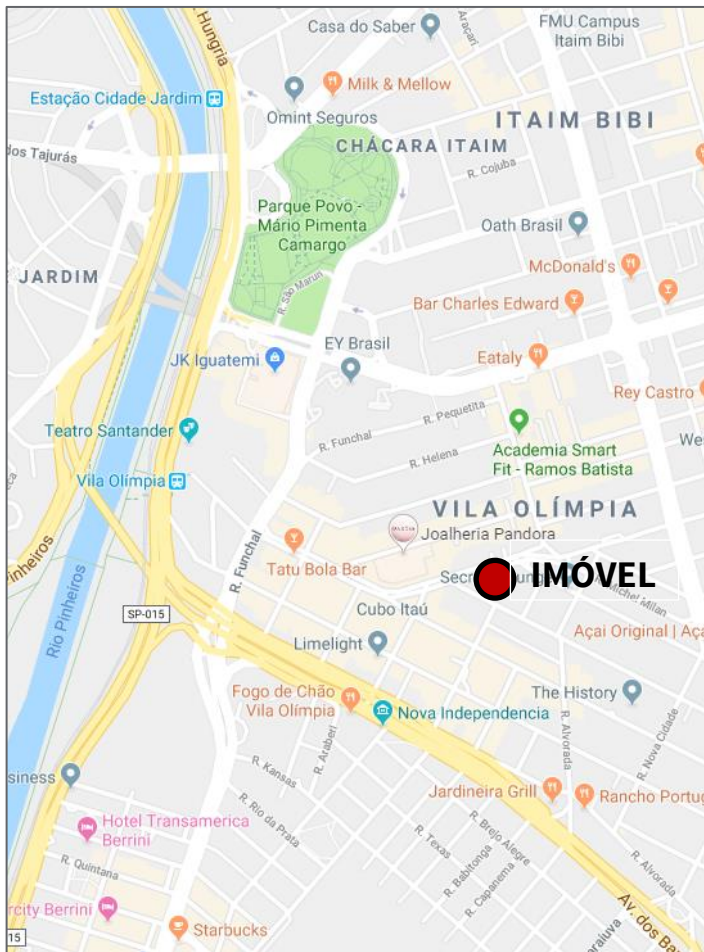
- 4 Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A JLL não possui know-how sobre assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados ignoram estes aspectos.
- 5 Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a lei.
- 6 A JLL não presta qualquer assessoria jurídica e/ ou fiscal e, portanto não realiza qualquer diligência técnica com relação ao imóvel e seus proprietários.
- 7 As avaliações refletem o entendimento da JLL sobre as condições dos ocupantes nas avaliações, contudo, a JLL não efetua pesquisa em relação à situação financeira dos atuais ocupantes do imóvel. Quando a propriedade avaliada envolver atividades de locação, a JLL presume que os locatários estão aptos a cumprir com as obrigações financeiras em relação à locação bem como que não existem atrasos de pagamentos ou descumprimento contratual.
- 8 Esta avaliação é elaborada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - NBR14653 - Avaliação de Bens - Parte 1 Procedimentos gerais; Parte 2 Imóveis Urbanos e Parte 4 Empreendimentos, assim como as recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, Anexo I, de 31 de outubro de 2008.
- 9 No caso de avaliação do valor de locação, o valor informado considera válida a premissa de que todas as benfeitorias realizadas no imóvel por parte da locatária ficam definitivamente incorporadas ao imóvel.
- 10 No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o preço mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.
- 11 Informações de terceiros são colhidas com o devido cuidado, mas a JLL não garante a sua veracidade.
- 12 Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, a JLL recomenda que tal confirmação seja obtida através de advogados especializados contratados pela **contratante**, notadamente para dar parecer: (a) se a posição do imóvel está devidamente descrita no relatório; (b) se a propriedade está livre de ônus de qualquer natureza; (c) se não existe qualquer outra questão regulamentar relevante.
- 13 A JLL não tem como prever alterações súbitas no mercado que possam afetar a liquidez do imóvel, bem como alterar os valores de locação e venda obtidos na avaliação, desta forma, os valores devem ser revistos sempre que as mesmas ocorrerem.
- 14 Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) possam impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. A avaliação da JLL é elaborada tendo por base que o empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros,

acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho. A JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.

- 15 Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação e a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado. A análise contida no Relatório Final é temporal e conjuntural, sendo válida na data da entrega do referido relatório, sendo certo que a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado e a utilização de novas tecnologias e método/critério de avaliação.
- 16 Para que não paire dúvidas, a **contratante** reconhece que não será considerado descumprimento contratual ou ainda inadimplência o não atendimento por parte da JLL de solicitação de alterações feitas pela **contratante** no Relatório Final, uma vez que se trata de atividade profissional de caráter imparcial e isento, pautado em normas técnicas, devendo tal relatório ser recebido e aceito como apresentado.
- 17 O Relatório Final é dirigido à **contratante** nomeada no Quadro Resumo e a JLL não tem obrigações e/ou responsabilidades perante terceiros que assumam posições e decisões com base no referido relatório. A **contratante** não deve se basear exclusivamente nas informações contidas neste documento para tomada de decisão de investimento, devendo considerar todas as informações e riscos descritos no relatório, bem como aspectos diversos que fogem a esta análise técnica. Este trabalho não poderá ser publicado no todo ou em parte, exceto se previamente autorizado pela JLL e desde que identificada a fonte.
- 18 A avaliação e/ou estudo não constitui, em todo ou em parte, solicitação ou oferta para a compra de quaisquer valores mobiliários, e em hipótese alguma deve ser considerado como um guia de investimentos ou orientação financeira.
- 19 A JLL declara nesta data não ter conhecimento de qualquer fato que possa caracterizar conflito de interesse em decorrência de interesse presente ou futuro, de seus avaliadores e/ou seus familiares nos imóveis avaliados.
- 20 A JLL declara nesta data não possuir interesse na aquisição de cotas do fundo ou do ativo relacionado ao presente trabalho.
- 21 A JLL declara que não mantém relação de trabalho ou subordinação com as empresas controladas e/ou controladoras da **contratante**, bem como poderá prestar serviços de avaliação e consultoria de imóveis a outros fundos, incluindo FII (fundos de investimento imobiliário) administrados pelo **contratante**, o que em hipótese alguma configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.
- 22 De acordo e em conformidade com as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, a **contratante** poderá anexar o relatório final em seu respectivo prospecto de oferta pública de distribuição primária de cotas, desde que a divulgação do relatório seja na sua íntegra e identificadas a data e a autoria.

III Características da região

■ Localização do imóvel:	Rua Olimpíadas, 205 - Vila Olímpia - São Paulo/SP
■ Ocupação circunvizinha:	Uso misto, com a presença dos usos comerciais, de serviços, shopping centers, hotéis e residenciais multifamiliares
■ Infraestrutura:	Redes de energia elétrica, água, gás, esgoto, telefonia, coleta de lixo, entrega postal, iluminação pública e pavimentação asfáltica
■ Transporte público:	Linhas de ônibus municipais e intermunicipais com paradas à 100 metros; estação de trem Vila Olímpia (Linha 9 - Esmeralda da CPTM) a cerca de 700 metros da propriedade;
■ Acessos:	Ruas Olimpíadas, Quatá, Casa do Ator e Caetano Velasco



Rua Olimpíadas
sentido Rua Funchal



Rua Olimpíadas
sentido Avenida Brigadeiro Faria Lima

IV Características da propriedade

IV.1 Terreno

■ Área:	12.444,30 m ²
■ Topografia:	Planta
■ Formato / configuração:	Ambos irregulares
■ Testadas (*):	Rua Casa do Ator: 78,50 m
	Rua Olimpíadas: 141,50 m
	Rua Quatá: 79,31 m
	Esquina Ruas Casa do Ator e Olimpíadas 3,50 m

(*) As informações como área de terreno e testadas foram extraídas da matrícula mãe de nº 142.356 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, disponibilizada nos arquivos da JLL.



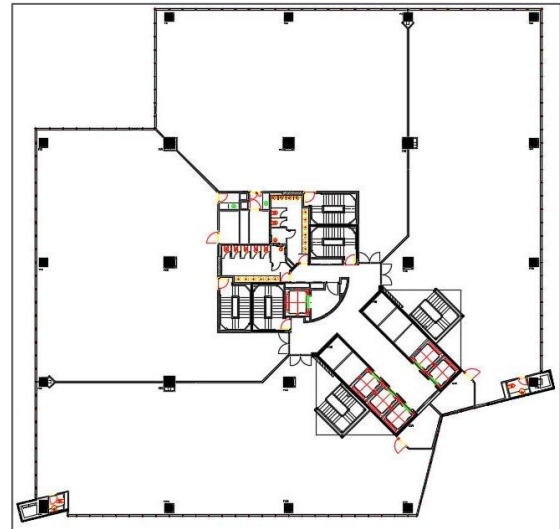
IV.2 Construções

■ Áreas privativas (*):	5º andar	Conjunto 52:	460,00 m ²	15 vagas
	5º andar	Conjunto 54:	432,30 m ²	14 vagas
	6º andar	Conjunto 61:	446,15 m ²	15 vagas
	6º andar	Conjunto 62:	446,15 m ²	15 vagas
	6º andar	Conjunto 63:	446,15 m ²	14 vagas
	6º andar	Conjunto 64:	446,15 m ²	14 vagas
	7º andar	Conjunto 71:	446,15 m ²	15 vagas
	7º andar	Conjunto 72:	446,15 m ²	15 vagas
	7º andar	Conjunto 73:	446,15 m ²	14 vagas
	7º andar	Conjunto 74:	446,15 m ²	14 vagas
	9º andar	Conjunto 91:	446,15 m ²	15 vagas
	9º andar	Conjunto 92:	446,15 m ²	15 vagas
	9º andar	Conjunto 93:	446,15 m ²	14 vagas
	9º andar	Conjunto 94:	446,15 m ²	14 vagas
Total:		-	6.246,10 m²	203 vagas
■ Tipo:	Conjuntos de escritórios			
■ Pavimentos:	4 subsolos de estacionamento e áreas técnicas; Térreo com recepção e hall principal com catracas de acesso; 1º ao 16º pavimento de lajes corporativas			
■ Estrutura:	Concreto armado			
■ Fechamentos laterais:	Alvenaria e vidros			
■ Acabamentos externos:	Fachada revestida em granito com vidros reflexivos			
■ Pé direito:	Entre 3,00 e 3,50 metros (aprox..) nos conjuntos comerciais			
■ Padrão construtivo:	Alto			
■ Classificação do edifício:	“AA” conforme padrões estipulados pela JLL			
■ Ar condicionado:	Sistema central			
■ Elevadores:	13 elevadores sociais			
■ Idade aparente:	15 anos			
■ Estado de conservação:	Regular (C)			

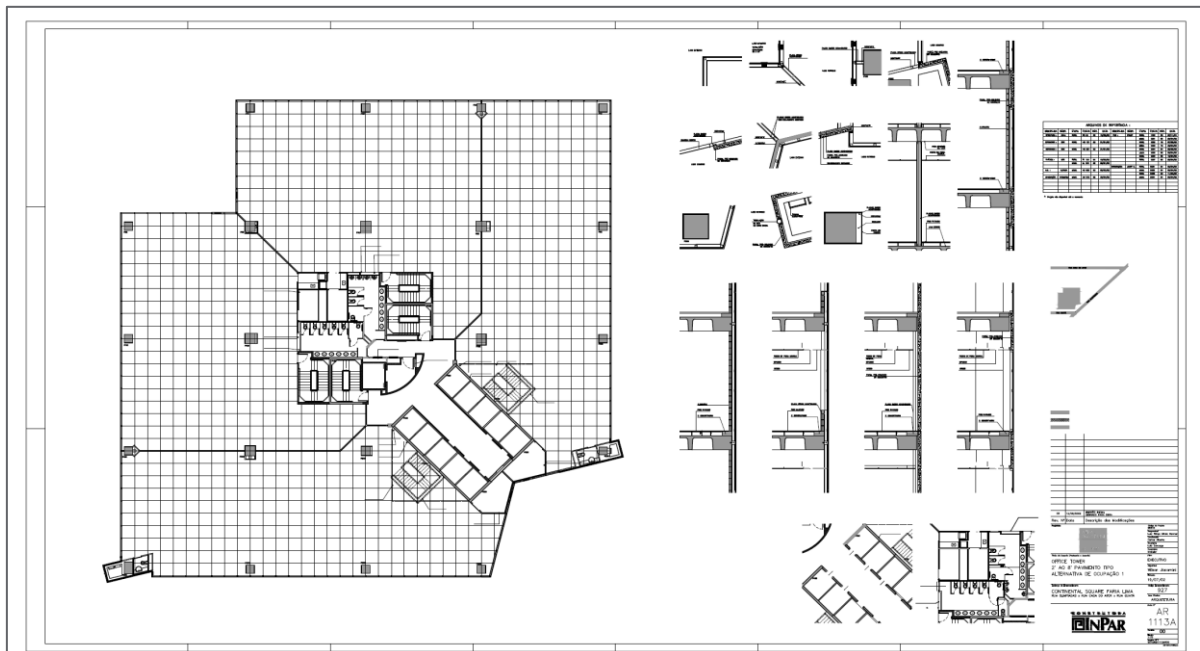
(*) As áreas privativas estão de acordo com o Rent Roll e informações fornecidas pelo cliente



Lay out do pavimento tipo



Planta de arquitetura - Pavimento tipo



Planta tipo "Office Tower 2º ao 8º pavimento"

■ Acabamentos internos:	Pisos:	Piso elevado nos pavimentos tipo com revestimento emborrachado, coberto por carpete, piso vinílico, madeira ou porcelanato; porcelanato ou granito nas áreas molhadas e área comuns; e concreto liso nos subsolos
	Paredes:	Alvenaria com pintura, madeira ou vidros nas áreas corporativas; e porcelanato, azulejos ou granito nas áreas molhadas
	Forros:	Gesso liso, mineral ou laje alveolar de concreto aparente nas áreas corporativas e molhadas
	Esquadrias:	Alumínio



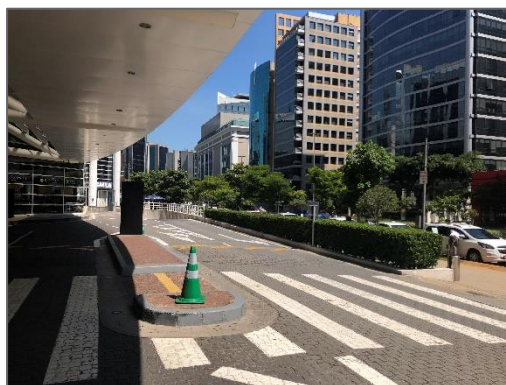
Vista da fachada



Vista da fachada



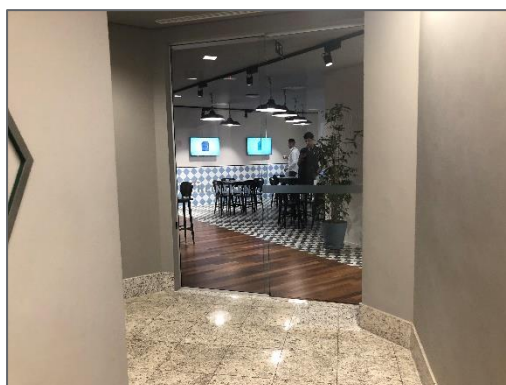
Acesso principal pedestres



Acesso principal veículos



Hall de elevadores - 5º andar



Hall de acesso - Conjunto 52



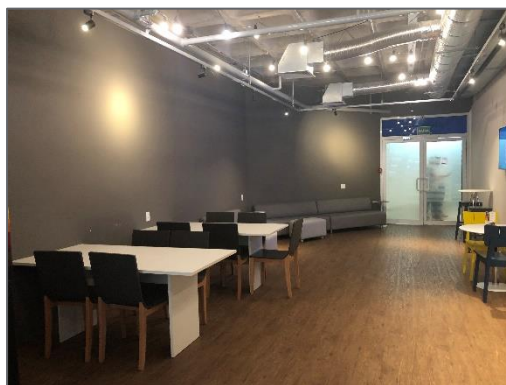
Hall de acesso - Conjunto 54



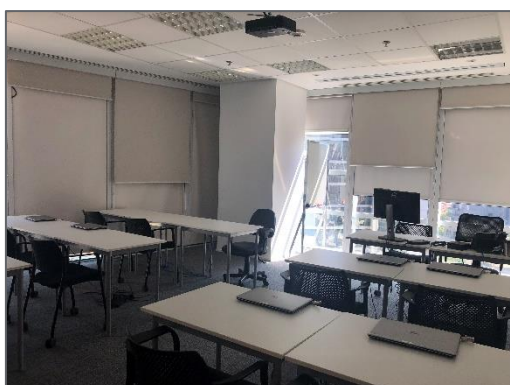
Recepção - Conjunto 54



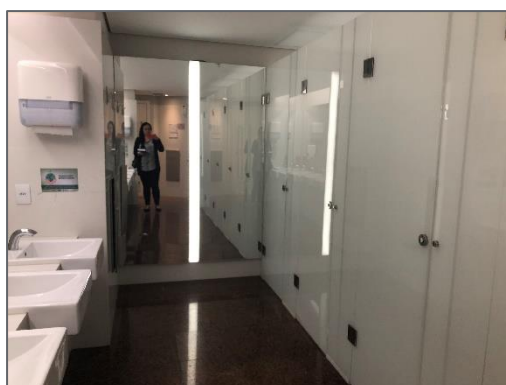
Sala de reuniões - Conjunto 54



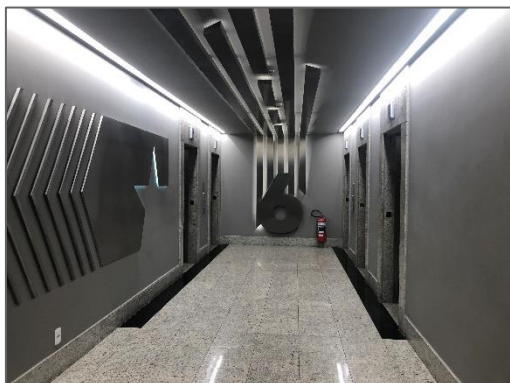
Copa - Conjunto 54



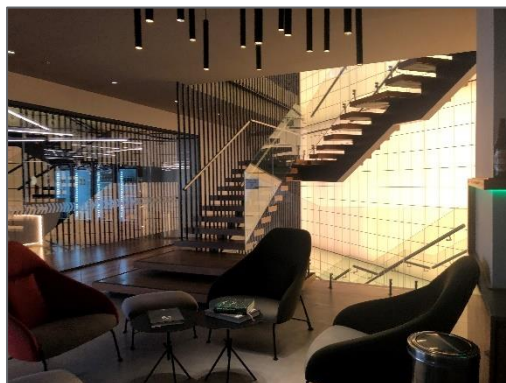
Sala administrativa - Conjunto 54



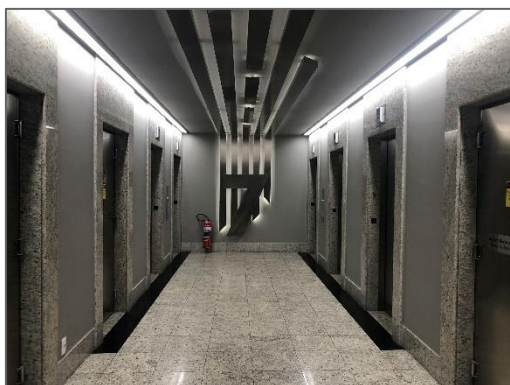
Sanitários de uso comum - 5º andar



Hall de elevadores - 6º andar



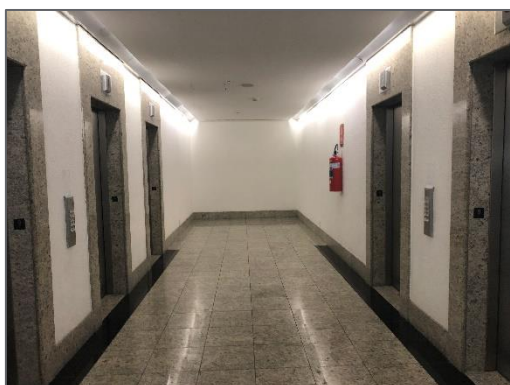
Recepção - Conjuntos 61, 62, 63 e 64



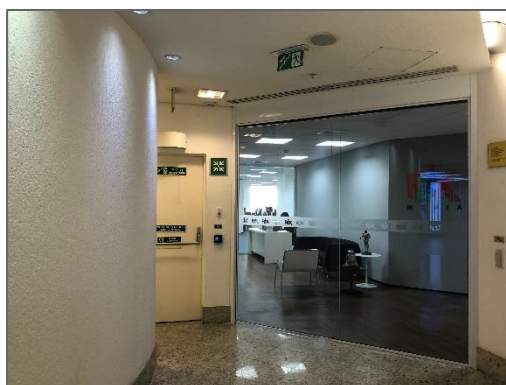
Hall de elevadores - 7º andar



Recepção - Conjuntos 71, 72, 73 e 74



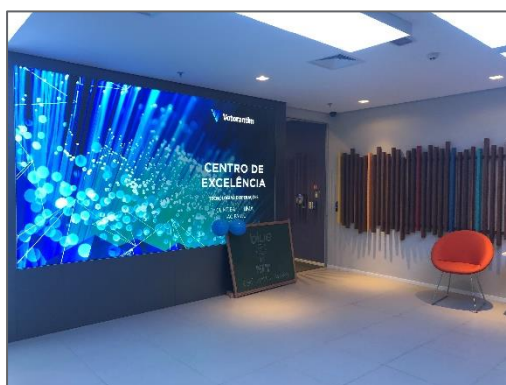
Hall de elevadores - 8º andar



Hall de acesso - Conjuntos 92 e 93



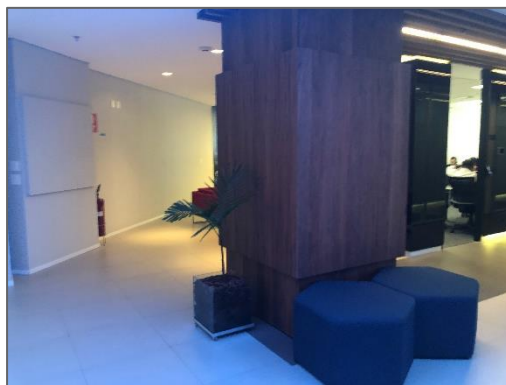
Hall de acesso - Conjuntos 91 e 94



Recepção - Conjuntos 91 e 94



Sala de espera - Conjuntos 91 e 94



Sala de espera - Conjuntos 91 e 94

Nota¹: Os inquilinos não permitiram fotos nas áreas onde se encontravam os funcionários por questões de privacidade.

Nota²: Não foi permitida a entrada nos Conjuntos 93 e 94 ocupados pela Flix Media.

V Aspectos legais

V.1 Legislação

■ Zoneamento

■ Lei:	Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016
■ Zona:	ZM - Zona Mista
■ Usos permitidos:	Diversificação de usos que pretende preservar a morfologia urbana existente e acomodar novos usos mais do que sua intensa transformação. Residencial com <u>exceção do R2v-4</u> (<i>conjunto residencial com mais de 20.000m² de área construída computável</i>) e <u>nRa-6</u> (<i>serviço da administração e serviços públicos compatíveis com o desenvolvimento sustentável</i>) e Não Residencial com <u>exceção do Industrial 2</u> (<i>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 vibrações e de poluição ambiental</i>)
■ Coeficiente de aproveitamento:	1,0 (básico) e 2,0 (máximo)
■ Taxa de ocupação:	70%
■ Gabarito de altura:	28 metros

Obs.: Para efeito de cálculo, consideramos que a propriedade se encontra regularizada nos órgãos competentes com relação a áreas, uso e funcionamento.



Mapa de zoneamento

■ **Plano diretor - Operação Urbana**

■ Lei:	Lei 16.050 de 31 de Julho de 2014 Lei 13.769 de 26 de Janeiro de 2004
■ Macroárea:	Operação Urbana Faria Lima - Setor Olimpíadas
■ Coeficiente de aproveitamento:	1,0 (básico) e 4,0 (máximo)
■ Taxa de ocupação:	70%
■ Gabarito de altura:	25m (em vias entre 10m e 12m de largura)

Obs.: Conforme texto da lei 16.050 de 31 e Julho de 2014 deverão ser adotados os parâmetros mais restritivos em caso de conflito na legislação.



Mapa de operação urbana

V.2 Escritura pública de compra e venda

■ Cartório:	9º Tabelião de Notas de São Paulo			
■ Nº de registro:	Livro nº 11.005 - Página nº 011, datada de 28 de Fevereiro de 2019			
■ Data da certidão:	01 de Março de 2019			
■ Proprietário:	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa			
■ Objeto:	<i>Unidade</i>	<i>Áreas (m²)</i>	<i>Fração ideal de terreno</i>	<i>Vagas</i>
	Conjunto 52 - 5º pavimento	939,46	0,9335%	15
	Conjunto 54 - 5º pavimento	881,31	0,8767%	14
	Conjunto 61 - 6º pavimento	939,46	0,9335%	15
	Conjunto 62 - 6º pavimento	934,46	0,9335%	15
	Conjunto 63 - 6º pavimento	881,31	0,8767%	14
	Conjunto 64 - 6º pavimento	881,31	0,8767%	14
	Conjunto 71 - 7º pavimento	939,46	0,9335%	15
	Conjunto 72 - 7º pavimento	939,46	0,9335%	15
	Conjunto 73 - 7º pavimento	881,31	0,8767%	14
	Conjunto 74 - 7º pavimento	887,31	0,8767%	14
	Conjunto 91 - 9º pavimento	939,46	0,9335%	15
	Conjunto 92 - 9º pavimento	939,46	0,9335%	15
	Conjunto 93 - 9º pavimento	881,31	0,8767%	14
	Conjunto 94 - 9º pavimento	881,31	0,8767%	14
	Total:	12.746,42	12,671%	203

V.3 Rent Roll

Conjunto	Área	Locatário	Valor 2017	Valor Atual	Início	Término	Reajuste 2017	Último Reajuste	Índice	Mês
52	460,00	HEINEKEN	R\$32.233,60	R\$33.692,49	set/17	ago/27	set/17	set/18	IPCA	SET
54	432,30	AMADEUS	R\$36.745,50	R\$39.304,18	out/05	jul/19	nov/16	nov/18	IPCA	NOV
61	446,15	HEINEKEN	R\$32.233,60	R\$33.692,49	set/17	ago/27	set/17	set/18	IPCA	SET
62	446,15	HEINEKEN	R\$32.233,60	R\$33.692,49	set/17	ago/27	set/17	set/18	IPCA	SET
63	446,15	HEINEKEN	R\$32.233,60	R\$33.692,49	set/17	ago/27	set/17	set/18	IPCA	SET
64	446,15	HEINEKEN	R\$32.233,60	R\$33.692,49	set/17	ago/27	set/17	set/18	IPCA	SET
71	446,15	HEINEKEN	R\$32.233,60	R\$33.692,49	set/17	ago/27	set/17	set/18	IPCA	SET
72	446,15	HEINEKEN	R\$32.233,60	R\$33.692,49	set/17	ago/27	set/17	set/18	IPCA	SET
73	446,15	HEINEKEN	R\$32.233,60	R\$33.692,49	set/17	ago/27	set/17	set/18	IPCA	SET
74	446,15	HEINEKEN	R\$32.233,60	R\$33.692,49	set/17	ago/27	set/17	set/18	IPCA	SET
91	446,15	VOTORANTIM	R\$37.922,75	R\$39.639,12	set/17	set/25	set/17	set/18	IPCA	SET
92	446,15	FLIX MEDIA	R\$37.922,75	R\$39.512,86	ago/17	ago/20	ago/17	ago/18	IPCA	AGO
93	446,15	FLIX MEDIA	R\$37.922,75	R\$39.702,51	ago/17	ago/20	ago/17	set/18	IPCA	AGO
94	446,15	VOTORANTIM	R\$37.922,75	R\$39.639,12	set/17	set/25	set/17	set/18	IPCA	SET
Total	6.246,10			R\$501.030,16						

V.4 Informações do Edifício Continental 2017

EDIFÍCIO CONTINENTAL SQUARE - FARIA LIMA - 100% PETROS 2017									
Unid.	Área (m²)	Locatário	Valor do aluguel	Início do contrato	Fim do contrato	Índice de reajuste	Mês de reajuste	IPTU	Condomínio
52	460,00	KAISER	R\$32.233,60	set/17	ago/27	IPCA	SET	R\$53.168,00	R\$2.468,00
54	432,30	AMADEUS	R\$36.745,50	out/05	jul/19	IPCA	NOV	R\$49.485,00	R\$2.319,00
61	446,15	KAISER	R\$32.233,60	set/17	ago/27	IPCA	SET	R\$53.168,00	R\$2.468,00
62	446,15	KAISER	R\$32.233,60	set/17	ago/27	IPCA	SET	R\$53.168,00	R\$2.468,00
63	446,15	KAISER	R\$32.233,60	set/17	ago/27	IPCA	SET	R\$49.485,00	R\$2.319,00
64	446,15	KAISER	R\$32.233,60	set/17	ago/27	IPCA	SET	R\$49.485,00	R\$2.319,00
71	446,15	KAISER	R\$32.233,60	set/17	ago/27	IPCA	SET	R\$53.168,00	R\$2.468,00
72	446,15	KAISER	R\$32.233,60	set/17	ago/27	IPCA	SET	R\$53.168,00	R\$2.468,00
73	446,15	KAISER	R\$32.233,60	set/17	ago/27	IPCA	SET	R\$49.485,00	R\$2.319,00
74	446,15	KAISER	R\$32.233,60	set/17	ago/27	IPCA	SET	R\$49.485,00	R\$2.319,00
91	446,15	VOTORANTIM	R\$37.922,75	set/17	set/25	IPCA	SET	R\$53.168,00	R\$2.468,00
92	446,15	FLIX MEDIA	R\$37.922,75	ago/17	ago/20	IPCA	AGO	R\$53.168,00	R\$2.468,00
93	446,15	FLIX MEDIA	R\$37.922,75	ago/17	ago/20	IPCA	AGO	R\$49.485,00	R\$2.319,00
94	446,15	VOTORANTIM	R\$37.922,75	set/17	set/25	IPCA	SET	R\$49.485,00	R\$2.319,00
Total	6246,10		R\$478.538,90					R\$718.571,00	R\$33.509,00

Obs.: Primeiro pagamento da Kaiser e Votorantim ocorreu em 06/2018 devido a carência.

V.5 Conclusões

Utilizaremos em nossa avaliação as áreas constantes no Rent Roll fornecidas pelo cliente, por se tratar do documento mais completo disponibilizado pelo contratante.

Consideraremos as áreas informadas como privativas de acordo com as instruções da Rio Bravo.

Para efeito de cálculo, consideramos que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

VI Panorama de mercado

VI.1 Oferta

■ Locação:	Alta
	Quantidade de elementos utilizados - 14
	Faixa de áreas - 340,34 a 3.510,00 m ² (de área privativa)
	Faixa de valores praticados - R\$ 95,00 a R\$ 167,00/m ² (de área privativa)

VI.2 Demanda

■ Locação:	Média
------------	-------

VI.3 Desempenho e tendências de mercado

■ Mercado atual:	Moderado com perspectivas de crescimento
------------------	--

Perspectivas futuras:	O cenário do mercado de São Paulo é positivo, com uma queda de 1,8 p.p. na taxa de vacância, apesar do volume relativamente alto de novas entregas ocorridas. A maioria das regiões primes registrou queda na taxa de vacância, confirmando a preferência das empresas por essas regiões. A tendência do mercado em geral está diretamente ligada aos desdobramentos políticos econômicos no curto/médio prazo. O crescimento da economia, aquecimento da atividade, aumento da confiança de investidores e consumidores é imprescindível para a recuperação da expansão do mercado que ainda tem espaço para crescimento no Brasil. No entanto, é possível notar sinais de recuperação com a taxa de juros e inflação mais baixas. O mercado de imóveis corporativos de alto padrão “AA” está bem ofertado no mercado imobiliário local, e a perspectiva é que possivelmente haverá uma leve recuperação no valor de locação nos próximos anos, uma vez que o ciclo de baixa de valores de aluguel encontra-se em fase de estabilização e, portanto, a tendência para os próximos cinco anos seja de uma recuperação gradual.
-----------------------	---

VII Avaliação

VII.1 Introdução

Os valores da propriedade foram obtidos através de nossas interpretações, baseados na experiência de mercado e tendências da região. Os métodos utilizados foram:

- 1- Comparativo de dados de mercado para aproximação do valor de locação dos conjuntos; e
- 2- Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado para aproximação do valor de mercado para venda do imóvel.

VII.2 Método comparativo direto - valor de mercado para locação

Uma forma de aferir o valor de locação aplicável ao imóvel é a comparação de suas características com amostras semelhantes. Foram analisados 14 elementos apresentados a seguir:

Nº	Edifício	Endereço	Disponibilidade	Área BOMA (m²)	Área Privativa (m²)	Preço pedido		
						Total Privativo	Unitário BOMA	Unitário Privativo
1	Continental Square Faria Lima	Rua Olimpíadas, 205	Cjs. 131 e 134		910,08	R\$ 86.458		R\$ 95
2	Vila Olímpia Corporate - Torre B	Rua Fidêncio Ramos, 308	Cjs. 41, 43, 62, 74, 81 e 83	2.259,64	2.033,68	R\$ 248.560	R\$ 110	R\$ 122
3	Vila Olímpia Corporate - Torre B	Rua Fidêncio Ramos, 302	Cj. 42	378,16	340,34	R\$ 35.925	R\$ 95	R\$ 106
4	Vila Olímpia Corporate - Torre B	Rua Fidêncio Ramos, 302	Cjs. 82 e 84	756,32	680,69	R\$ 83.195	R\$ 110	R\$ 122
5	Central Vila Olímpia - Torre A	Alameda Vicente Pinzon, 51	11º e 12º andar e cjs. 1001 e 1401	3.900,00	3.510,00	R\$ 429.000	R\$ 110	R\$ 122
6	E-Tower	Rua Funchal, 418	24º andar		533,02	R\$ 58.632		R\$ 130
7	Sky Corporate	Rua Gomes de Carvalho, 1996	26º andar	1.121,10	1.008,99	R\$ 107.626	R\$ 96	R\$ 107
8	São Paulo Corporate Towers - Torre Sul	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909	Cj. 2002	1.127,92	1.015,13	R\$ 163.548	R\$ 145 (*)	R\$ 161
9	The City - JK 1455	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455	Cjs. 62 e 71	1.866,15	1.679,54	R\$ 261.261	R\$ 140	R\$ 156
10	Faria Lima 4440 - Acqua	Av. Brigadeiro Faria Lima, 4440	3º e 4º andar	3.697,84	3.328,06	R\$ 517.698	R\$ 140	R\$ 156
11	Miss Silvia Morizono	Av. Brigadeiro Faria Lima, 4100	3º andar e cj. 501	2.091,36	1.882,22	R\$ 292.790	R\$ 140	R\$ 156
12	Praça Faria Lima	Av. Brigadeiro Faria Lima, 4221	Cj. 111	565,04	508,54	R\$ 73.455	R\$ 130	R\$ 144
13	Vera Cruz II	Av. Brigadeiro Faria Lima, 4285	12º andar	1.800,52	1.620,47	R\$ 270.078	R\$ 150	R\$ 167
14	FL Corporate	Av. Brigadeiro Faria Lima, 4509	4º andar e cjs. 502, 503 e 603	2.104,94	1.894,45	R\$ 252.593	R\$ 120	R\$ 133

(*) Preço pedido estimado, pois os proprietários só estudam valores após recebimento de proposta.

Nº	Edifício	Condição de negociação		Tipo	Fonte de Informação		
		Fator oferta	Unitário ajustado		Imobiliária	Nome	Telefone
1	Continental Square Faria Lima	0,85	R\$ 81	Oferta	JLL	Élcio	(11) 3043-6898
2	Vila Olímpia Corporate - Torre B	0,85	R\$ 94	Oferta	Maxcorp	Neide	(11) 3845-5599
3	Vila Olímpia Corporate - Torre B	0,85	R\$ 81	Oferta	Ecopar Holding	Bruno	(11) 3707-8300
4	Vila Olímpia Corporate - Torre B	0,85	R\$ 94	Oferta	RB Capital	Alexandre	(11) 3127-2835
5	Central Vila Olímpia - Torre A	0,85	R\$ 104	Oferta	Maxcorp	Neide	(11) 3845-5599
6	E-Tower	0,85	R\$ 111	Oferta	JLL	Andrea Padilha	(11) 3043-7289
7	Sky Corporate	0,85	R\$ 91	Oferta	Lacaran	Mainan	(11) 3031-5252
8	São Paulo Corporate Towers - Torre Sul	0,85	R\$ 137	Oferta	JLL	Paulo Casoni	(11) 3043-6900
9	The City - JK 1455	0,85	R\$ 132	Oferta	CCP	André Chiaradia	(11) 5412-7643
10	Faria Lima 4440 - Acqua	0,85	R\$ 132	Oferta	BTG	Kaian	(11) 3383-3441
11	Miss Silvia Morizono	0,85	R\$ 132	Oferta	CCP	Danilo Araújo	(11) 5412-7600
12	Praça Faria Lima	0,85	R\$ 123	Oferta	FREC	Patrícia Pereira	(11) 2196-7605
13	Vera Cruz II	0,85	R\$ 142	Oferta	Jaguar Capital	Tânia Moreira	(11) 3078-1750
14	FL Corporate	0,85	R\$ 113	Oferta	Zabo	Luciano Graicer	(11) 3060-4222

A seguir, apresentamos os elementos pesquisados e fotos ilustrativas:



Amostra 1



Amostra 2



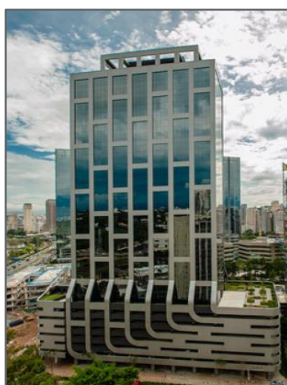
Amostras 3 e 4



Amostra 5



Amostra 6



Amostra 7



Amostra 8



Amostra 9



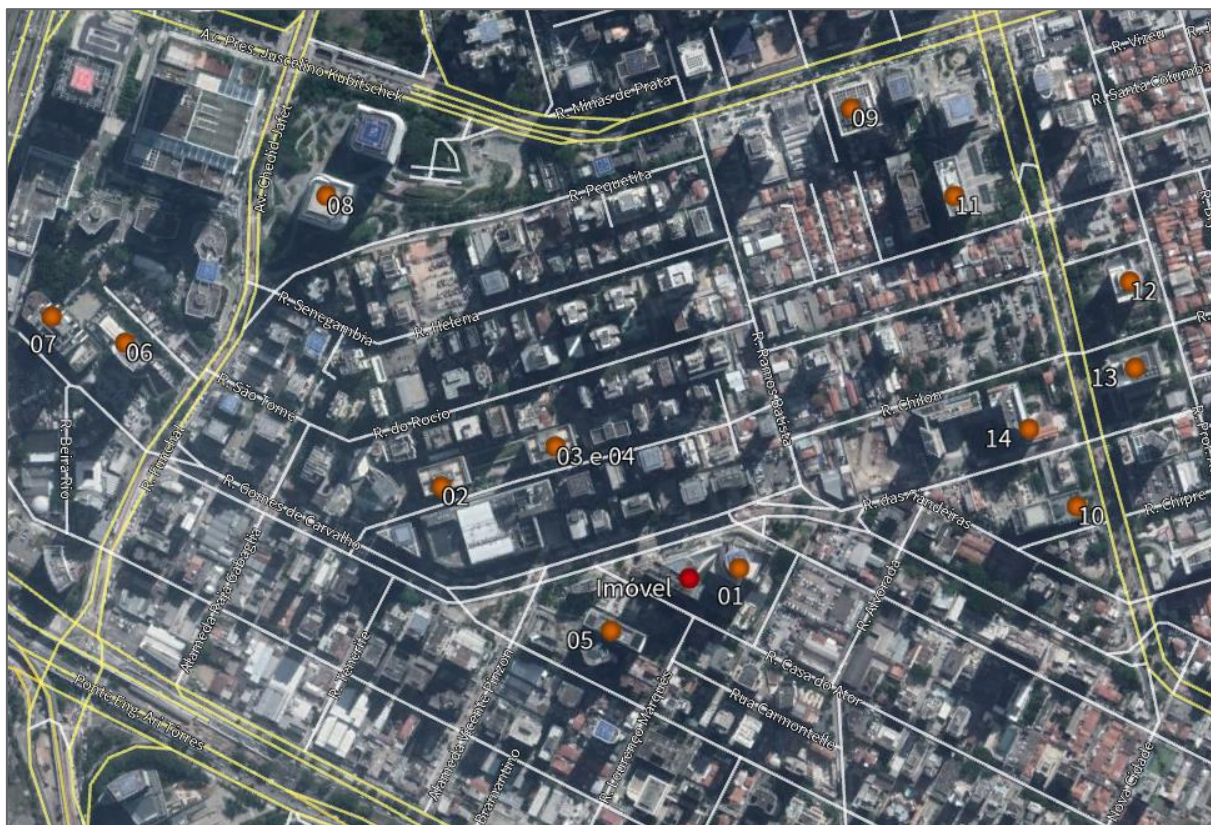
Amostra 11



Amostra 13



Amostra 14



Através da homogeneização dos elementos pesquisados obtivemos os seguintes resultados:

Nº	Edifício	Homogeneização			Fator total	Valor homog.	Valor saneado
		Local	Padrão	Idade / conserv.			
1	Continental Square Faria Lima	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 80,75	R\$ 80,75
2	Vila Olímpia Corporate - Torre B	1,05	0,95	0,89	0,89	R\$ 82,75	R\$ 82,75
3	Vila Olímpia Corporate - Torre B	1,05	0,95	0,89	0,89	R\$ 71,47	R\$ 71,47
4	Vila Olímpia Corporate - Torre B	1,05	0,95	0,89	0,89	R\$ 82,75	R\$ 82,75
5	Central Vila Olímpia - Torre A	1,05	0,95	0,87	0,87	R\$ 90,31	R\$ 90,31
6	E-Tower	0,95	1,00	0,99	0,94	R\$ 103,69	R\$ 103,69
7	Sky Corporate	1,05	1,00	0,92	0,96	R\$ 87,19	R\$ 87,19
8	São Paulo Corporate Towers - Torre Sul	0,90	0,95	0,86	0,74	R\$ 101,18	R\$ 101,18
9	The City - JK 1455	0,90	0,95	0,95	0,82	R\$ 107,87	R\$ 107,87
10	Faria Lima 4440 - Acqua	0,90	0,95	0,92	0,79	R\$ 104,55	R\$ 104,55
11	Miss Silvia Morizono	0,90	0,95	0,85	0,73	R\$ 96,59	R\$ 96,59
12	Praça Faria Lima	0,90	0,95	0,88	0,75	R\$ 92,29	R\$ 92,29
13	Vera Cruz II	0,90	0,95	0,87	0,75	R\$ 105,56	R\$ 105,56
14	FL Corporate	0,90	0,95	0,85	0,73	R\$ 82,79	R\$ 82,79

Média aritmética **R\$ 92,12**

Área privativa **6.246,10**

Média saneada **R\$ 92,12**

Limite inferior -30% R\$ 64,49

Limite superior 30% R\$ 119,76

Unitário privativo adotado **R\$ 92,12**

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 71,47/ m² e R\$ 107,87/ m², com média saneada de **R\$92,12/ m² de área privativa.**

VII.3 Método da renda - fluxo de caixa descontado

No método da renda determinamos o valor de venda para investidores, tendo como premissas os valores do contrato de locação em vigor e de locação aferido anteriormente pelo método comparativo, aplicados a taxas de retorno compatíveis com o mercado local.

VII.3.1 Premissas

PREMISSAS - DCF - EDIFÍCIO CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA - MARÇO/2019

Imóvel:	ED CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA - Cj 52, 54, 61, 62, 63, 64, 71, 72, 73, 74, 91, 92, 93 e 94	
Região:	Vila Olímpia / São Paulo	
Tipo:	Office	
Classe:	AA	
Data-base	Março-19	
Prazo de análise	10	anos
Área privativa (m²)	6.246,10	Base: Rent Roll e informações fornecidas pela Rio Bravo.

Investimentos

Fundo de reposição de ativo	Valor total	Valor p/m² Privativo
-----------------------------	-------------	----------------------

5,0% do custo de condomínio (*)

Previsão (R\$ 7.760,78) (R\$ 1,24)

Mês inicial set-2008 5 anos após a entrega da obra

(*) Baseado na soma do valor de condomínio com o subcondomínio médio informado pelo Rio Bravo.

Entrega da obra	set-2003
------------------------	----------

Receitas

Locatário	Unidade	Área Privativa (m²)	Aluguel atual	Aluguel R\$/m²	Início contrato	Término contrato	Revisional	Carência (meses)
HEINEKEN	Conjunto 52	460,00	R\$ 33.692,49	R\$ 73,24	1-set-17	30-ago-27	ago-20	0
AMADEUS	Conjunto 54	432,30	R\$ 39.304,18	R\$ 90,92	1-out-05	29-jul-19	set-08	0
HEINEKEN	Conjunto 61	446,15	R\$ 33.692,49	R\$ 75,52	1-set-17	30-ago-27	ago-20	0
HEINEKEN	Conjunto 62	446,15	R\$ 33.692,49	R\$ 75,52	1-set-17	30-ago-27	ago-20	0
HEINEKEN	Conjunto 63	446,15	R\$ 33.692,49	R\$ 75,52	1-set-17	30-ago-27	ago-20	0
HEINEKEN	Conjunto 64	446,15	R\$ 33.692,49	R\$ 75,52	1-set-17	30-ago-27	ago-20	0
HEINEKEN	Conjunto 71	446,15	R\$ 33.692,49	R\$ 75,52	1-set-17	30-ago-27	ago-20	0
HEINEKEN	Conjunto 72	446,15	R\$ 33.692,49	R\$ 75,52	1-set-17	30-ago-27	ago-20	0
HEINEKEN	Conjunto 73	446,15	R\$ 33.692,49	R\$ 75,52	1-set-17	30-ago-27	ago-20	0
HEINEKEN	Conjunto 74	446,15	R\$ 33.692,49	R\$ 75,52	1-set-17	30-ago-27	ago-20	0
VOTORANTIM	Conjunto 91	446,15	R\$ 39.639,12	R\$ 88,85	1-set-17	29-set-25	ago-20	0
FLIX MEDIA	Conjunto 92	446,15	R\$ 39.512,86	R\$ 88,56	1-ago-17	30-ago-20	jul-20	0
FLIX MEDIA	Conjunto 93	446,15	R\$ 39.702,51	R\$ 88,99	1-ago-17	30-ago-20	jul-20	0
VOTORANTIM	Conjunto 94	446,15	R\$ 39.639,12	R\$ 88,85	1-set-17	29-set-25	ago-20	0

Nota¹: De acordo com a base de dados da JLL a taxa de vacância no Edifício Continental Square Faria Lima é de apenas 3%.

Nota²: Não foram fornecidos os contratos de locação, portanto consideramos apenas as informações constantes do Rent Roll.

Índice de reajuste IPCA

Novos contratos de locação

Valor de locação (mercado) Andares tipo **R\$ 92,12** Base: Comparativo direto de dados de mercado

Nota: Valor de mercado por m² de área privativa.

Prazo de contrato	5	anos
Revisional	3	anos
Carência	3	meses
Crescimento real (locação)	1,50%	ao ano
Tempo de absorção (*)	3	meses

Ponderado através probabilidade de 75% de os atuais inquilinos permanecerem no edifício após o 1º término do contrato de

Nota: locação e 50% no 2º término. De acordo com as instruções da Rio Bravo, adotamos a premissa que o contrato AMADEUS possui 100% de probabilidade de renovação.

Inadimplência	0,0%	sobre receitas de locação
----------------------	------	---------------------------

Receitas extras

Receita extra 1	Estacionamento	(estacionamento)
Valor	R\$ 27.000,00	
Mês inicial	01/fev/19	
Mês final	01/abr/29 (*)	
(*)	Não foram fornecidos os contratos para a “Receita Extra 1 - Estacionamento”, portanto, para esse estudo consideramos que essa receita será recebida até o término do fluxo, uma vez que ao final desse contrato, ou a atual operadora do estacionamento renovará esse contrato, ou outra entrará como substituta, sem perda de receita.	
Nota:	O valor da receita está de acordo com as informações da Rio Bravo.	

Receita extra 2	Áreas Comuns e Antenas (*)
Valor	R\$ 34.086,21
Mês inicial	–
Mês final	–
Nota:	Segundo informações do cliente, a “Receita Extra 2 - Áreas comuns e antenas” é utilizada para abater a taxa condominial, portanto, o valor não foi considerado no Fluxo de Caixa Descontado, uma vez que o valor de condomínio utilizado nesse estudo já apresenta o desconto.

Despesas

IPTU	Valor total	Valor p/m² locável	
Imposto a pagar	(R\$ 71.857,10)	(R\$ 11,50)	Base: Conforme informação fornecida pelo cliente.
(*) Não foi fornecido o IPTU para a conferência dos valores, portanto adotamos as informações prestadas pela Rio Bravo.			

Condomínio	Valor total	Valor p/m² privativo	
Condomínio a pagar (Torre)	(R\$ 82.272,17)	(R\$ 19,00)	Base: Conforme informação do cliente
Subcondomínio a pagar (Geral)	(R\$ 118.675,90)	(R\$ 5,85)	Base: Conforme informação do cliente
Condomínio Total	(R\$ 155.215,59)	(R\$ 24,85)	Base: Conforme informação do cliente

Taxas

Perpetuidade		
Terminal Cap Rate	7,5%	ao ano
Comissão de venda	2,5%	
Taxa de desconto	8,5%	ao ano

VII.3.2 Fluxo de caixa

O fluxo de caixa foi realizado com base mensal. Apresentamos a seguir o resumo anual:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<i>Receitas</i>	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Contratos em vigor	4.314.828	5.550.570	5.556.392	5.556.392	5.556.392	5.556.392	5.304.540	4.548.982	3.032.655	0	0
Novos contratos de locação	200.356	733.334	1.490.769	1.499.920	1.524.266	1.479.182	1.583.779	2.699.285	3.970.517	7.796.659	1.970.948
Carência	0	-63.120	0	0	0	-64.913	-90.833	-113.583	-316.326	0	0
Renda Extra - Estacionamento	243.000	324.000	324.000	324.000	324.000	324.000	324.000	324.000	324.000	324.000	81.000
Total	4.758.184	6.544.784	7.371.161	7.380.313	7.404.658	7.294.661	7.121.486	7.458.684	7.010.847	8.120.659	2.051.948
Despesas											
IPTU	0	-10.265	0	0	0	-9.897	-30.796	0	-46.378	0	0
Condomínio	0	-22.174	0	0	0	-21.485	-66.521	0	-100.126	0	0
Comissão de locação	0	-21.040	0	0	0	-21.638	-68.138	0	-105.442	0	0
Total	0	-53.479	0	0	0	-53.020	-165.455	0	-251.945	0	0
Receita Operacional Líquida	4.758.184	6.491.305	7.371.161	7.380.313	7.404.658	7.241.641	6.956.031	7.458.684	6.758.901	8.120.659	2.051.948
Investimentos											
Fundo de reposição de ativo	-69.847	-93.129	-93.129	-93.129	-93.129	-93.129	-93.129	-93.129	-93.129	-93.129	-23.282
Outros investimentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	-69.847	-93.129	-93.129	-93.129	-93.129	-93.129	-93.129	-93.129	-93.129	-93.129	-23.282
Fluxo de Caixa	4.688.337	6.398.176	7.278.031	7.287.183	7.311.529	7.148.512	6.862.902	7.365.555	6.665.772	8.027.529	2.028.666
Valor de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	106.842.310
Comissão de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.671.058
Perpetuidade Líquida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	104.171.252

Com base nas premissas acima e, partindo-se de uma taxa de desconto da ordem de 8,5% ao ano e um cap rate de 7,5%, obtivemos como resultado o valor residual arredondado de **R\$ 94.000.000,00** para o imóvel, ou seja, **R\$ 15.049,39/ m²** privativo.

VII.3.3 Análise de sensibilidade

Realizamos uma análise de sensibilidade variando a taxa de desconto e o exit cap rate, duas das premissas que mais influenciam nos resultados do fluxo de caixa, gerando os seguintes valores unitários de venda para o empreendimento:

Cap rate	Taxa de desconto do fluxo (Anual)				
	6,5%	7,5%	8,5%	9,5%	10,5%
5,5%	R\$ 127.900.000,00	R\$ 118.900.000,00	R\$ 110.800.000,00	R\$ 103.300.000,00	R\$ 96.600.000,00
6,5%	R\$ 116.200.000,00	R\$ 108.300.000,00	R\$ 101.100.000,00	R\$ 94.500.000,00	R\$ 88.500.000,00
7,5%	R\$ 107.700.000,00	R\$ 100.500.000,00	R\$ 94.000.000,00	R\$ 88.100.000,00	R\$ 82.600.000,00
8,5%	R\$ 101.200.000,00	R\$ 94.600.000,00	R\$ 88.600.000,00	R\$ 83.100.000,00	R\$ 78.100.000,00
9,5%	R\$ 96.000.000,00	R\$ 89.900.000,00	R\$ 84.300.000,00	R\$ 79.200.000,00	R\$ 74.500.000,00

VIII Especificação da avaliação

De acordo com os procedimentos empregados na execução do presente trabalho e nos resultados obtidos, identificamos nos quadros a seguir o enquadramento alcançado quanto à fundamentação e à precisão, conforme estabelecido na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 e na NBR 14653 -4.

VIII.1 Grau de fundamentação para o método comparativo direto

Tratamento por fatores - Método Comparativo		Locação escritório
Item	Descrição dos requisitos	Pontuação
1	Caracterização do imóvel avaliando	3 pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3 pontos
3	Identificação dos dados de mercado	3 pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	2 pontos
Pontuação total		11 pontos
Enquadramento alcançado		Grau II

Nesta análise foi alcançado o **Grau de Fundamentação II** para locação de escritórios, devido ao intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores que se encontram entre 0,50 e 2,00.

VIII.2 Grau de precisão para o método comparativo direto

Item	Descrição dos Requisitos	Locação de escritórios
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%
Enquadramento Alcançado		Grau III

Nesta análise foi alcançado o **Grau de Precisão III** para locação de escritórios.

VIII.3 Grau de fundamentação para o fluxo de caixa descontado

Identificação de valor		
Item	Descrição dos requisitos	Pontuação
1	Análise operacional do empreendimento	1 ponto
2	Análise das séries históricas do empreendimento	1 ponto
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	2 pontos
4	Taxas de desconto	1 ponto
5	Escolha do modelo	1 ponto
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	1 ponto
7	Cenários fundamentados	1 ponto
8	Análise de sensibilidade	2 pontos
9	Análise de risco	1 ponto
Pontuação total		11 pontos
Enquadramento alcançado		Grau I

Nesta análise foi alcançado o **Grau de Fundamentação I**, pois devido a tipologia do imóvel, não foi possível atingir alguns itens de pontuação da tabela acima para determinação do Grau II e o modelo de fluxo de caixa necessário para estabelecer um resultado confiável para este caso é menos complexo que um empreendimento com fins de exploração comercial ou de serviços, como por exemplo shoppings centers, hotéis etc.

IX Análise crítica da propriedade

IX.1 Localização

O Continental Square Faria Lima está localizado na Vila Olímpia, bairro nobre da zona sul de São Paulo em uma das regiões corporativas mais importantes da cidade. O acesso é realizado através da Rua das Olimpíadas e o edifício também apresenta frente para as ruas Quatá e Casa do Ator.

A região apresenta uso misto, com a presença de estabelecimentos comerciais, de serviços, institucionais, hotéis, residenciais multifamiliares e unifamiliares de médio-alto à alto padrão, além de shoppings centers de alto padrão como o Vila Olímpia e o JK Iguatemi.

O transporte público é bem servido na região, com linhas de ônibus municipais e intermunicipais com paradas próximas ao condomínio, além do trem da CPTM (Estação Vila Olímpia – Linha 9 Esmeralda) à cerca de 700 metros do local.

A propriedade situa-se à 4,6 km do Aeroporto de Congonhas (CGH), 11 km do centro da cidade e 40 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU).

IX.2 A propriedade

Projetado para ser um marco entre a interligação da Faria Lima com a Berrini, o Continental Square Faria Lima reúne um complexo comercial composto por hotel, flats, lojas, além da torre comercial.

O edifício possui altíssimo padrão construtivo, com acabamentos internos e externos de excelente qualidade, heliponto, possui todas as especificações necessárias para ser considerado como escritório “AA”, dentro da região Vila Olímpia, de acordo com a classificação da JLL.

IX.3 Posição perante o mercado

O mercado de escritórios de São Paulo estava favorável ao ocupante nos anos de 2015 a 2017, devido ao grande estoque disponível de excelente qualidade, além dos novos produtos entregues na sua maioria desocupados. Devido a essa alta disponibilidade, nos últimos anos, os inquilinos estavam aproveitando para renegociar seus contratos com os proprietários, solicitando descontos e subsídios de melhorias, ocorrendo também um grande movimento de consolidação de espaço e/ou mudança de endereço.

O otimismo do mercado em relação à presidência de Jair Bolsonaro tem sido a força motriz por trás da recente melhora no mercado, na esperança de que reformas para lidar com o déficit fiscal inchado do país e o sistema de pensões insustentável fiscalmente possam finalmente se materializar. A política econômica no Brasil praticamente parou durante a maior parte do ano passado devido ao ciclo eleitoral.

Bolsonaro fez campanha em uma plataforma favorável ao mercado e sua equipe econômica é liderada pelo liberal e orientado para reformas, Paulo Guedes como ministro da economia, que tem esperança de que medidas ousadas sejam implementadas. Dito isso, o novo governo precisa agir rapidamente para manter o otimismo e existe o risco de que o governo não corresponda às expectativas do mercado. Sua capacidade de aprovar a legislação por meio do Congresso dividido e fraturado do Brasil não foi testada e Bolsonaro continua sendo uma figura controversa, o que poderia prejudicar sua capacidade de conviver com os partidos políticos tradicionais do Brasil. Além disso, algumas mensagens conflitantes sobre a política emergente surgiram do governo nos últimos dias, gerando incerteza sobre a força das reformas.

Em reunião de 20 de março de 2019, o Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil (COPOM) decidiu por unanimidade manter a taxa básica de juros SELIC pela sétima vez em 6,50%, conforme expectativa consensual do mercado

A decisão do Banco de manter a taxa SELIC em uma baixa recorde foi impulsionada pela inflação contida na economia do Brasil, juntamente com um ambiente externo difícil e fraco crescimento econômico. A postura acomodatória é necessária para ajudar a estimular a recuperação da economia, uma vez que as condições financeiras globais mais rígidas e as tensões comerciais pesam sobre as perspectivas do Brasil. Embora as pressões sobre os preços tenham aumentado nos últimos meses, a inflação está em torno da meta do Banco Central. Em sua declaração, o Banco afirmou que “as medidas de inflação subjacente estão em níveis confortáveis”. As projeções do COPOM para a inflação neste ano e no próximo permanecem abaixo das metas centrais de inflação para os períodos (4,25% e 4% respectivamente) e um ligeiro aumento para o IPCA de 2020. O Banco Central estima inflação em 3,8% para o próximo ano e sem alterações na projeção para 2019 de 3,9%.

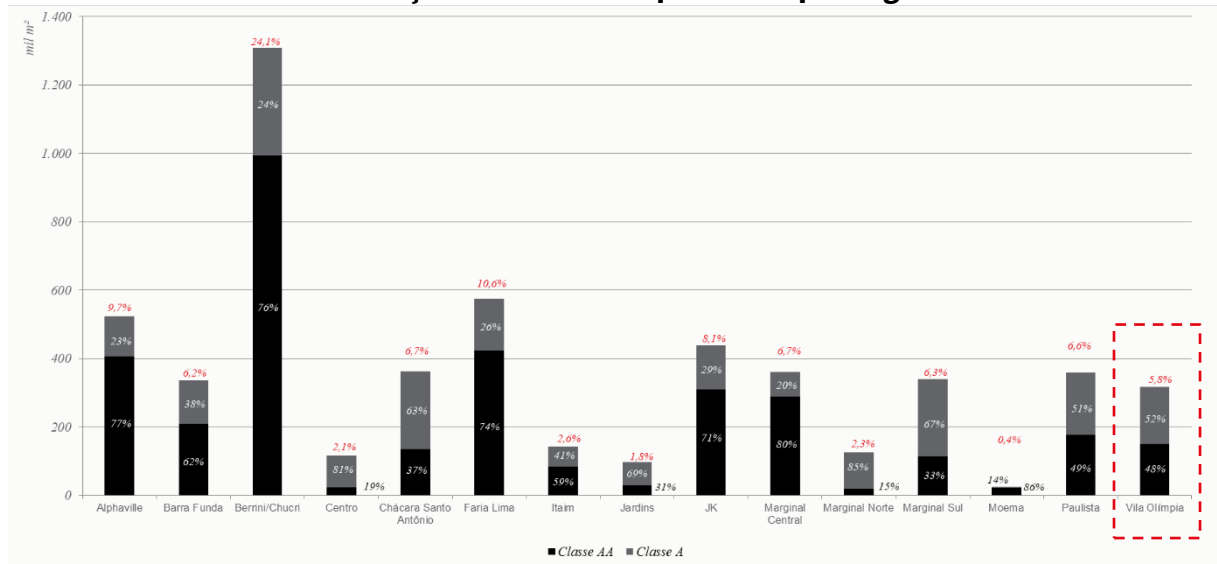
No futuro, a maior parte dos economistas vê o Banco Central gradualmente reduzindo as taxas à medida que a recuperação econômica ganha força. Os participantes do Focus Economics Consensus Forecast vêem a inflação fechando 2019 em 3,9%, 2020 em 4,0% e em 2021 4,3%.

Olhando para o mercado imobiliário, as tendências em termos médios são a queda na taxa de vacância e também no tempo de absorção, e um pequeno aumento nos preços pedidos nas regiões de escritórios de alto padrão, ou seja, uma visão mais otimista.

A seguir alguns dados estatísticos sobre o mercado de escritórios de alto padrão da cidade de São Paulo e Região da Vila Olímpia:

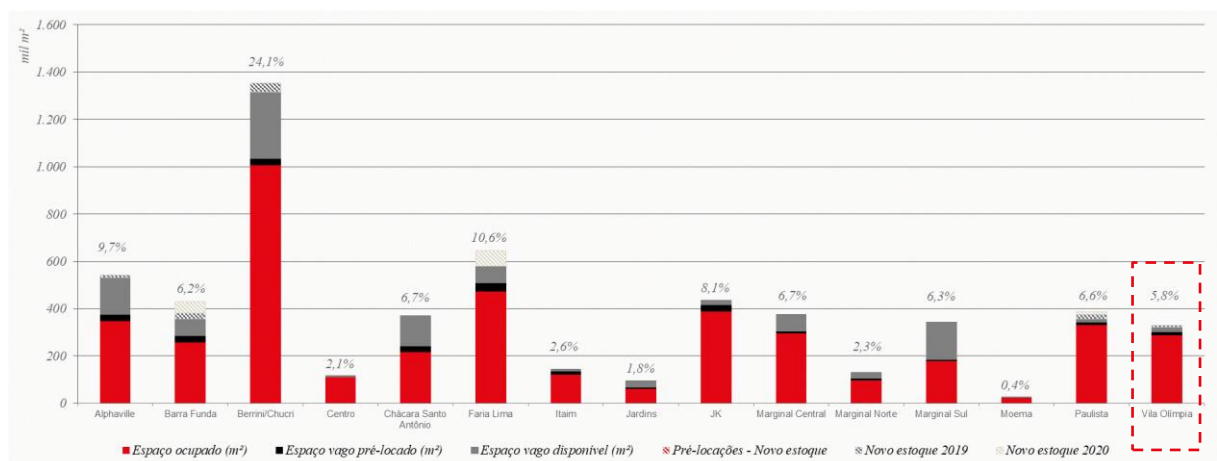
O estoque total de escritórios de alto padrão em São Paulo é de 5,4 milhões de metros quadrados, dos quais 5,8% estão na região da Vila Olímpia.

Distribuição atual do estoque AA e A por região



Para o ano de 2019, está previsto um novo estoque de 99,9 mil m² em São Paulo, sendo 9 mil m² na região da Vila Olímpia.

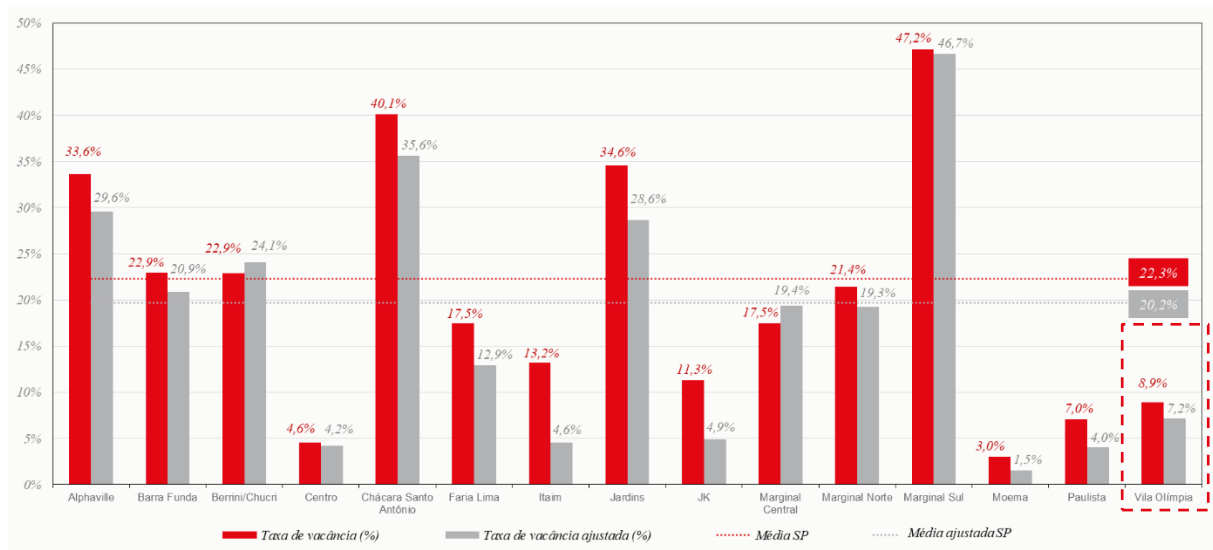
Previsão de estoque por região - AA e A



Como na maior parte das regiões de escritórios de São Paulo, o mercado de locação de escritórios de alto padrão na região da Vila Olímpia ainda vem sofrendo uma significativa taxa de desocupação, justificada pelo novo estoque de edifícios entregues que estão sendo ocupados aos poucos, mas se compararmos a um ano atrás, temos um cenário mais positivo.

De acordo com a última pesquisa da equipe de inteligência de mercado da JLL, no 4º trimestre de 2018 a taxa de vacância da região da Vila Olímpia ficou 8,92%, abaixo do 3º trimestre que era de 14,34%, e abaixo da média da taxa de vacância das regiões nobre de São Paulo que é 22,3%. Resultado bastante positivo para um mercado em recuperação.

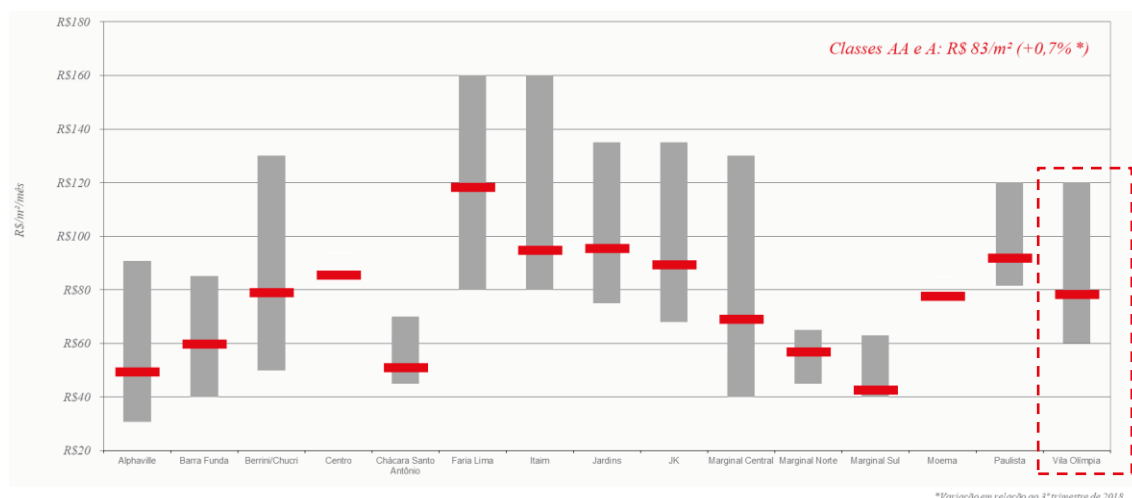
Taxa de vacância por região - AA e A



O preço médio pedido para os edifícios Classe “A” e “AA” na região da Vila Olímpia é de R\$ 86,00 por m², ficando acima do preço médio de R \$ 83,00 por m² do mercado de escritórios de São Paulo, que comparado ao trimestre anterior, apresentou ligeiro aumento de 0,7.

Vale ressaltar que esses preços se baseiam na cotação de preços, e que descontos serão dados em ofertas futuras.

Preços pedidos de locação - Classes AA e A



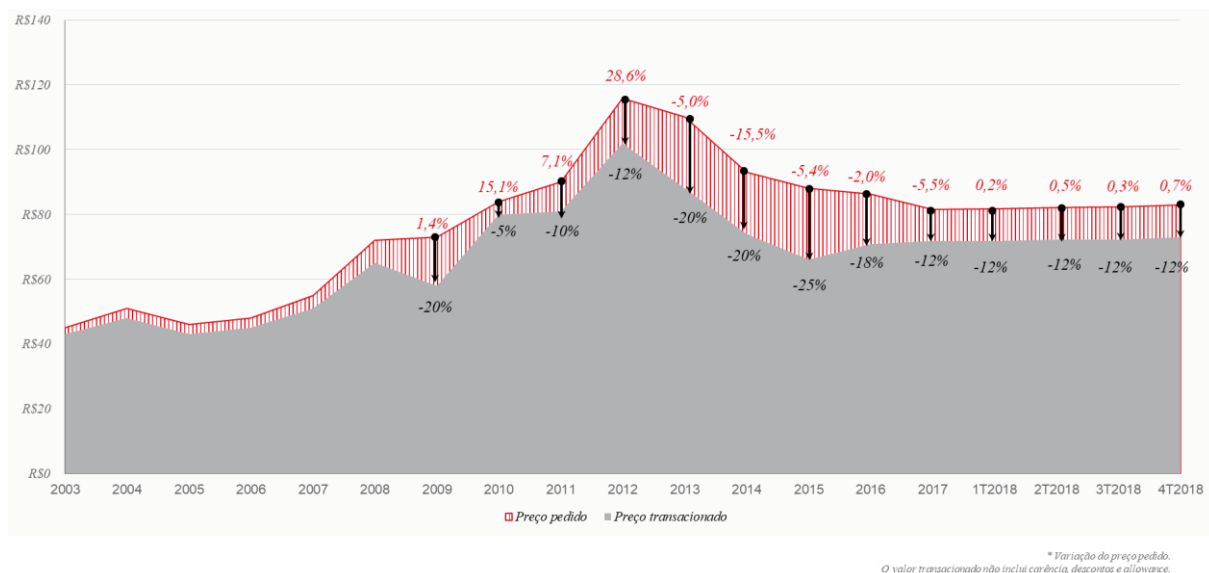
Além disso, o mercado de escritórios de São Paulo mostrou-se favorável ao inquilino ao longo de 2017 e se tornou neutro em 2018 nas Regiões Primárias, mas ainda favorável nas Regiões Secundárias, devido ao grande estoque de excelente qualidade disponível, além dos novos produtos que serão entregues, no entanto este cenário pode mudar em 2019, tornando-se também neutro para este tipo de produto.



Descontos, períodos de aluguel gratuito e subsídios devem ser considerados nas negociações, mas como pode ser visto no gráfico abaixo, a fase em que os descontos maiores foram concedidos já passou.

Como já mencionado, em regiões de escritórios de alto padrão, observamos, além da queda na taxa de vacância, uma pequena recuperação em alguns preços pedidos, o que mostra uma ligeira melhora no mercado, o que também dificulta as melhores negociações com os proprietários.

Descolamento entre os preços pedido e transacionado



O cenário do mercado de São Paulo é positivo, com uma queda de 1,8 p.p. na taxa de vacância, apesar do volume relativamente alto de novas entregas ocorridas. A maioria das regiões de alto padrão registraram queda na taxa de vacância, confirmando a preferência das empresas por essas regiões. Contudo, apesar de as regiões nobres ainda serem as preferenciais, as regiões secundárias e alternativas apresentaram um forte crescimento.

IX.4 Opinião de valor

Entendemos que o valor de mercado aplicável à propriedade, em Março de 2019, seja:

Valor de mercado para venda

R\$ 94.000.000,00

(Noventa e Quatro Milhões de Reais)

Obs.: Este valor está baseado no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

X Encerramento

As informações contidas nesse relatório são para uso estrito e exclusivo da **Contratante**, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da JLL, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

Foram impressas 2 (duas) cópias de igual teor e volume deste relatório, sendo 1 (uma) cópia fornecida ao cliente e 1 (uma) cópia ficando em poder da JLL para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Responsável técnico:



Magno Stipkovic
CAU nº A 25694-3
RICS nº 6384834
JLL

Participantes do projeto:

Andressa Moda

São Paulo, Março de 2019.