

Consultoria e Avaliação

JLL

3º andar do Edifício The One

Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454 - Vila Olímpia - São Paulo/SP

Patria Edifícios Corporativos FII

Avaliação

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.....	4
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.....	9
VI	Aspectos legais.....	14
VI.1	Legislação	14
VI.2	Matrícula.....	15
VI.3	IPTU	15
VI.4	Contrato de locação	16
VI.4.1	Conjunto 31.....	16
VI.4.2	Conjunto 32.....	16
VI.4.3	Conjunto 33.....	17
VI.4.4	Conjunto 34.....	17
VI.5	Quadro de áreas dos conjuntos em análise.....	17
VI.6	Conclusões	17
VII	Panorama de mercado.....	18
VII.1	Oferta	18
VII.2	Demanda	18
VII.3	Desempenho e tendências de mercado	18
VIII	Avaliação	21
VIII.1	Introdução	21
VIII.2	Método comparativo direto - locação de escritórios.....	21
VIII.3	Método da renda - fluxo de caixa descontado	23
VIII.3.1	Premissas.....	24
VIII.3.2	Fluxo de caixa	25
VIII.3.3	Análise de sensibilidade	26
X	Especificação da avaliação	27
X.1	Grau de fundamentação para o método comparativo direto	27
X.2	Grau de precisão para o método comparativo direto	27
X.3	Grau de fundamentação para o fluxo de caixa descontado	28
XI	Opinião de valor	29
XII	Encerramento	30

I Resumo executivo



Características gerais

Tipo de trabalho:	Avaliação imobiliária
Objeto:	3º andar do Edifício The One
Endereço:	Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454 -Vila Olímpia - São Paulo/SP
Finalidade:	Determinação do valor de mercado para venda

Resumo de áreas

Área privativa total (*):	1.069,90 m ²
Área BOMA total (**):	1.213,06 m ²

(*) Conforme somatória das matrículas e quadro de áreas fornecido.

(**) Conforme quadro de áreas fornecido.

Opinião de valor - Data base: Outubro de 2020

Valor de mercado para venda	R\$ 27.700.000,00 (Vinte e sete milhões e setecentos mil Reais)
------------------------------------	--

Obs.1: 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.

Obs.2: **Incertezas do mercado - COVID-19 (novo coronavírus)**

O surto do COVID-19 (novo coronavírus), declarado pela Organização Mundial da Saúde como uma “Pandemia Global” em 11 de março de 2020, impactou os mercados financeiros globais. O surto de COVID-19 é uma situação em evolução com efeitos no mercado financeiro e imobiliário atualmente desconhecidos. O impacto será causado pela escala e longevidade da pandemia.

A atividade de mercado, o que significa transações e evidências de mercado desde a pandemia, é limitada. O leitor é alertado e lembrado que a avaliação é baseada nas informações disponíveis para nós na data da avaliação, e as conclusões apresentadas são apenas na data efetiva indicada. É difícil prever os efeitos a curto e longo prazo que a pandemia pode ter sobre os valores do capital

II Introdução

II.1 Considerações gerais

Conforme nossa proposta de prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, a JLL apresenta as conclusões referente ao 3º pavimento do Edifício The One, localizado em São Paulo e pertencentes ao **Patria Edifícios Corporativos FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.048.651/0001-12, representado por sua administradora, **Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501 - Bloco 1, 5º andar, sala 501, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.389.174/0001-01.

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” e 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, idade 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:

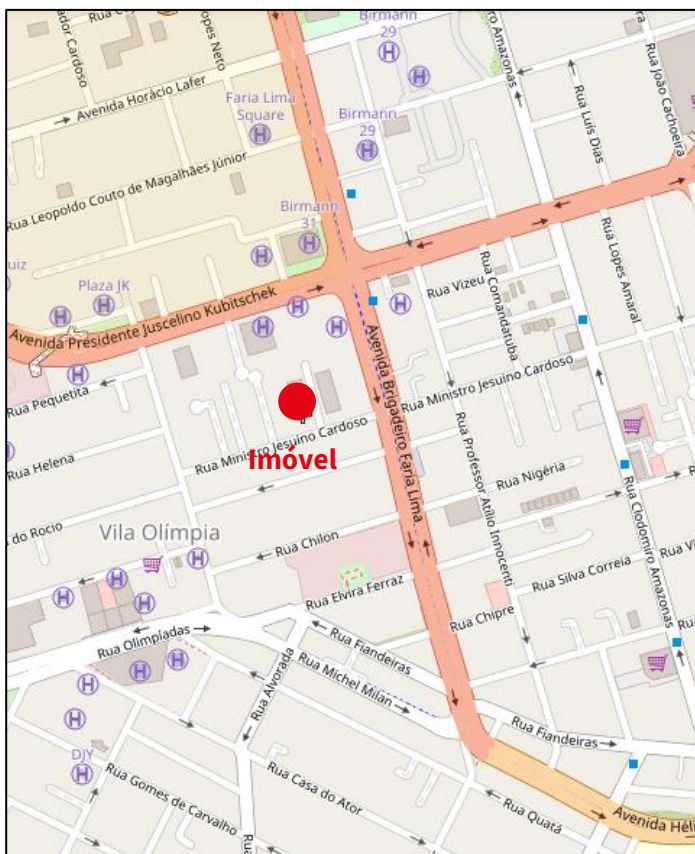
- 1 - Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. A JLL não realiza averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
- 2 Presume-se que informações fornecidas pela **contratante** são corretas e a JLL assume que sejam verdadeiras 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 cumprirem 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.

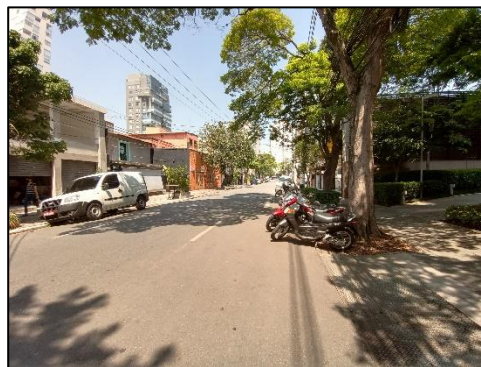
- 15 Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação e a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado. A análise contida no Relatório Final é temporal e conjuntural, sendo válida na data da entrega 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 Ministro Jesuíno Cardoso, 454 - Edifício The One - Vila Olímpia - São Paulo/SP |
| ■ Ocupação circunvizinha: | Uso misto, com a presença dos usos comerciais, de serviços, shopping centers, faculdades, 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 e estação de trem Vila Olímpia (Linha 9 - Esmeralda da CPTM) a 1,1 km da propriedade |
| ■ Acessos: | Avenida Brigadeiro Faria Lima e Rua Ramos Batista |



Rua Ministro Jesuino Cardoso
sentido Avenida Brigadeiro Faria Lima



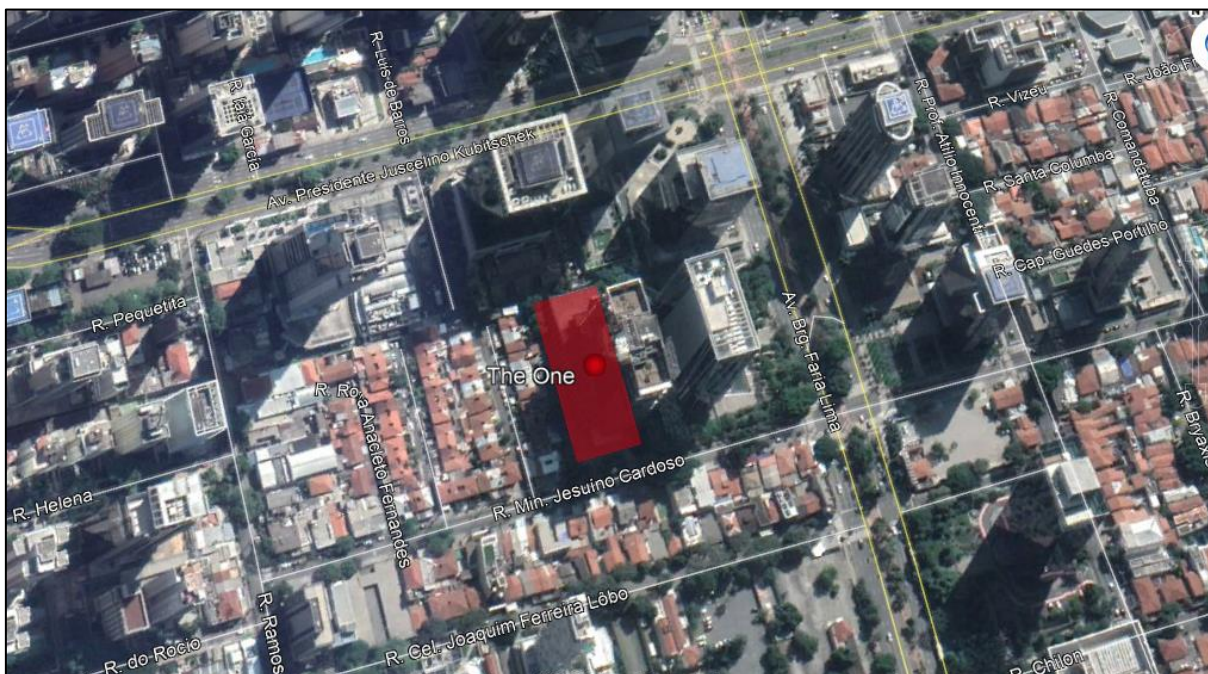
Rua Ministro Jesuíno Cardoso
sentido Rua Ramos Batista

IV Características da propriedade

IV.1 Terreno

■ Área:	4.400,00 m²
■ Topografia:	Plana
■ Formato / configuração:	Regular / Retangular
■ Testada:	44 metros

Nota: A área de terreno extraída das matrículas e testada extraída do IPTU



IV.2 Construções

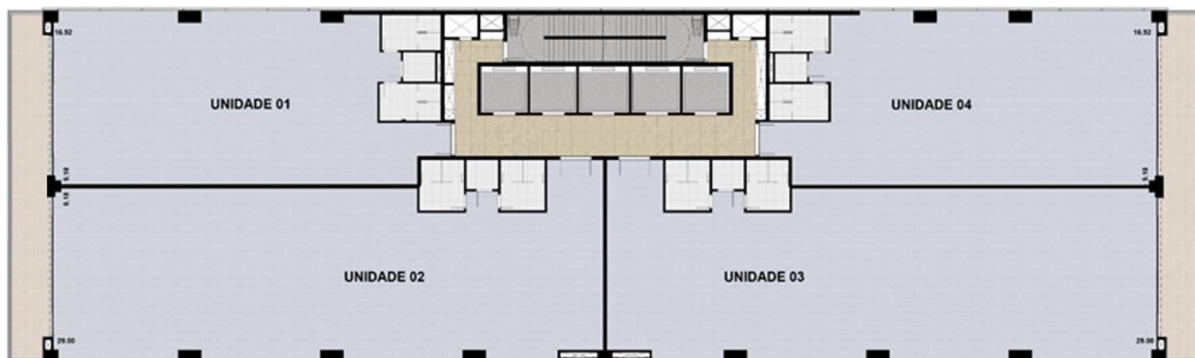
■ Área privativa (m ²) (*)	3º andar	Conjunto 31	216,92 m ²
	3º andar	Conjunto 32	316,32 m ²
	3º andar	Conjunto 33	318,03 m ²
	3º andar	Conjunto 34	218,63 m ²
	Total:		1.069,90m²
■ Área BOMA (m ²) (**)	3º andar	Conjunto 31	247,01 m ²
	3º andar	Conjunto 32	359,44 m ²

	3º andar	Conjunto 33	359,52 m ²
	3º andar	Conjunto 34	247,09 m ²
	Total:		1.213,06 m²
■ Tipo:	Conjuntos de escritórios		
■ Pavimentos do edifício:	5 subsolos de estacionamento e áreas técnicas; térreo com administração, recepção e hall principal com catracas de acesso; mezanino técnico, 1º ao 7º pavimento tipo de lajes corporativas, 8º e 9º pavimentos duplex		
■ Estrutura:	Concreto armado e laje alveolar		
■ Fechamentos laterais:	Alvenaria e vidros		
■ Acabamentos externos:	Fachada em pele de vidro e caixilhos de aço anodizado, ou similar		
■ Pé direito:	Aproximadamente 2,80 metros nos conjuntos comerciais		
■ Padrão construtivo:	Alto		
■ Classificação do edifício:	“A” conforme padrões estipulados pela JLL		
■ Ar condicionado:	Central VRV		
■ Elevadores:	5 elevadores sociais da marca Atlas Schindler com capacidade para 20 pessoas 2 elevadores de carga da marca Atlas Schindler		
■ Idade aparente:	8 anos		
■ Estado de conservação:	Entre novo e regular (b)		

(*) As áreas privativas estão de acordo com a somatória das matrículas 182.778, 182.779, 182.780 e 182.781.

(**) As áreas BOMA estão de acordo com quadro de áreas fornecido pelo cliente.

Nota: Devido a pandemia do COVID-19 não realizamos vistoria nos andares em análise, porém tivemos acesso ao edifício The One e a outros conjuntos existentes no edifício, que também pertencem ao Patria Edifícios Corporativos FII, as informações descritas acima estão no banco de dados da JLL e a descrição dos acabamentos abaixo baseiam-se em fotos fornecidas pelo Patria Edifícios Corporativos FII e apresentadas adiante.





Implantação

■ Acabamentos internos:	Pisos:	Piso elevado nos pavimentos tipo com revestimento em carpete, piso vinílico, porcelanato nas áreas molhadas, e mármore nas áreas comuns
	Paredes:	Alvenaria com pintura e porcelanato nas áreas molhadas
	Forros:	Gesso ou painéis termoacústicos
	Esquadrias:	Aço anodizado



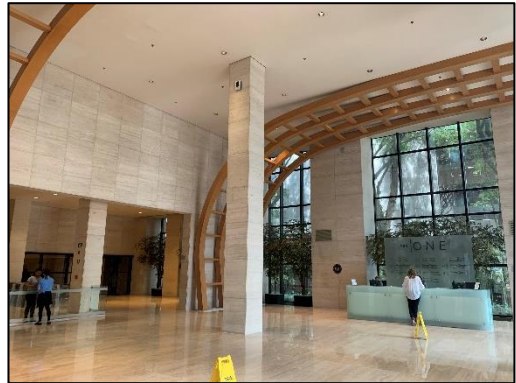
Fachada



Fachada



Acesso de pedestres



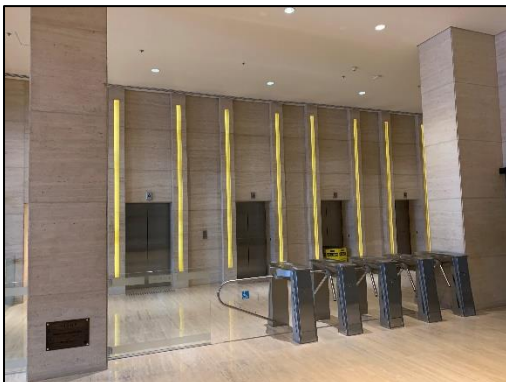
Pavimento térreo



Pavimento térreo



Vista externa do edifício



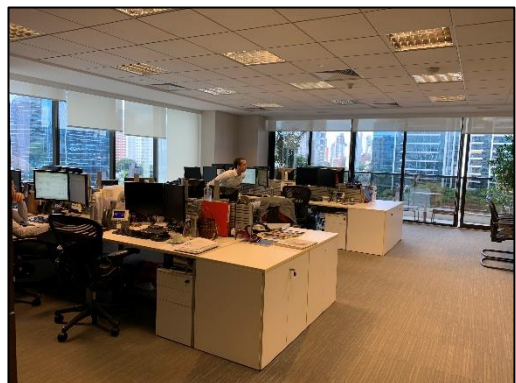
Pavimento térreo - catracas de acesso



3º andar - hall de elevadores



Vista geral do andar - unidades 32 - recepção



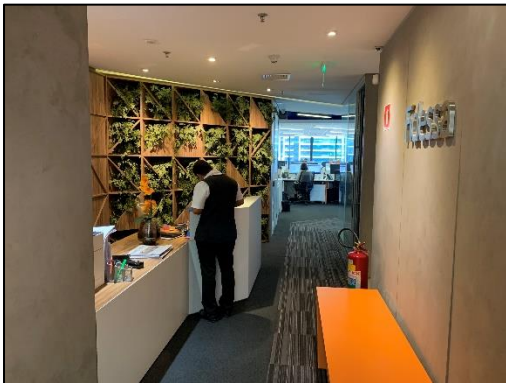
Vista geral do andar - área de escritório



Vista geral do andar - terraço



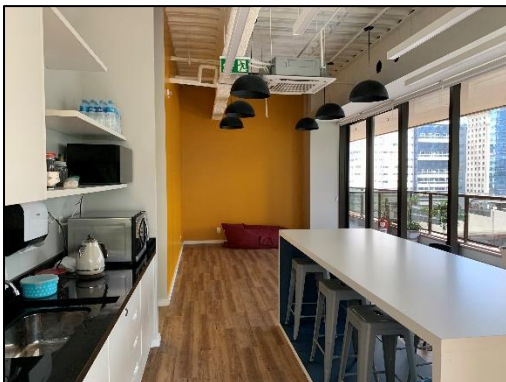
Vista geral do andar - área de escritório



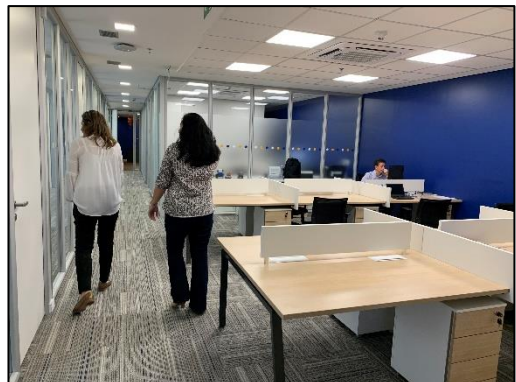
Vista geral do andar - unidade 31



Vista geral do andar - unidade 33



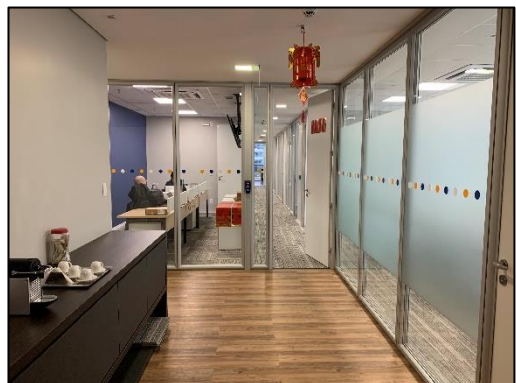
Vista geral do andar - copa



Vista geral do andar - área de escritório



Vista geral do andar - sala de reunião



Vista geral do andar - copa

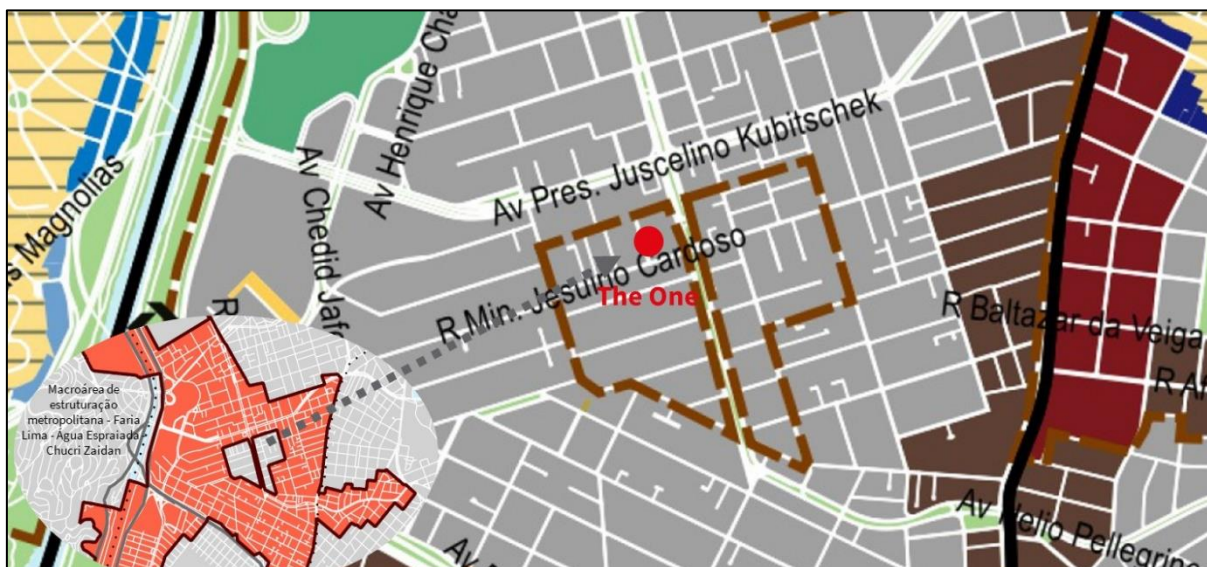
V Aspectos legais

V.1 Legislação

■ Zoneamento

■ Lei:	Lei nº 16.402 de 2016 Lei nº 16.050 de 2014
■ Zona:	ZM - Zona Mista PA - Perímetro de qualificação ambiental MA - Macroárea de Urbanização Consolidada - MUC
■ Usos permitidos:	Residencial todos exceto R2v-4 (conjunto residencial com mais de 20.000 m² de área construída computável) Não residencial todos exceto nRa-6 (local de reunião ou de eventos ambientalmente compatível: estabelecimentos destinados à feira de exposição ou show de natureza entre outros) Industrial todos enquadrado no Ind-1b e nenhum enquadrado no Ind-2
■ Coeficiente de aproveitamento:	0,3 mínimo / 1,0 básico / 2,0 máximo
■ Taxa de ocupação:	85% para lotes até 500 m² 70% para lotes igual ou superior a 500 m²
■ 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

V.2 Matrícula

Cartório:

4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Nº dos registros:

Conjunto 31 - 3º andar

182.778, datada de 3 de agosto de 2012

Conjunto 32 - 3º andar

182.779, datada de 3 de agosto de 2012

Conjunto 33 - 3º andar

182.780, datada de 3 de agosto de 2012

Conjunto 34 - 3º andar

182.781, datada de 3 de agosto de 2012

Data das certidões:

23 de fevereiro de 2020

Proprietário:

Dado suprimido de laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

Área de terreno:

4.400,00 m²

Áreas:

Unidade

Terreno

Privativa

Comum coberta

Comum descoberta

Total

Vagas

31 - 3º andar

4.400,00

216,92

215,19

42,33

474,435

7

32 - 3º andar

4.400,00

316,32

309,54

61,40

687,263

10

33 - 3º andar

4.400,00

318,03

309,86

61,54

689,435

10

34 - 3º andar

4.400,00

218,63

215,51

42,47

476,604

7

4.400,00

1.069,90

1.050,10

207,74

2.327,74

46

Frações ideais:

Conjunto 31 - 3º andar

0,017925

Conjunto 32 - 3º andar

0,026140

Conjunto 33 - 3º andar

0,026220

Conjunto 34 - 3º andar

0,026140

Total

0,096425

V.3 IPTU

■ Inscrição municipal:	Conjunto 31 - 3º andar	299.028.0652-8
	Conjunto 32 - 3º andar	299.028.0653-6
	Conjunto 33 - 3º andar	299.028.0654-4
	Conjunto 34 - 3º andar	299.028.0655-2
■ Contribuinte:	<i>Dado suprimido de laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação</i>	
■ Testada:	44 metros	
■ Área de terreno:	4.400,00 m ²	
■ Áreas construída:	Conjunto 31 - 3º andar	433,00 m ²

	Conjunto 32 - 3º andar	626,00 m ²
	Conjunto 33 - 3º andar	628,00 m ²
	Conjunto 34 - 3º andar	626,00 m ²
	Total	2.313,00 m²
■ Valores venais:	Conjunto 31 - 3º andar	R\$ 2.124.281,00
	Conjunto 32 - 3º andar	R\$ 3.076.017,00
	Conjunto 33 - 3º andar	R\$ 3.086.211,00
	Conjunto 34 - 3º andar	R\$ 3.076.017,00
	Total	R\$ 11.362.526,00
■ IPTU: (*)	Conjunto 31 - 3º andar	R\$ 35.861,30, ou R\$ 82,82/m ² construído ao ano
	Conjunto 32 - 3º andar	R\$ 53.944,30, ou R\$ 86,17/m ² construído ao ano
	Conjunto 33 - 3º andar	R\$ 52.513,86, ou R\$ 83,62/m ² construído ao ano
	Conjunto 34 - 3º andar	R\$ 36.055,00, ou R\$ 57,60/m ² construído ao ano

(*) Para critério de avaliação consideramos o valor de IPTU por mês (10 meses) de **R\$ 14,70/ m² BOMA** resultante da somatória dos valores acima (R\$ 178.374,46), dividido pela área BOMA dos conjuntos, conforme quadro de áreas fornecido (1.213,06 m² BOMA).

V.4 Contrato de locação

V.4.1 Conjunto 31

*Dado suprimido do laudo público
em virtude de cláusula de
confidencialidade e relevância
estratégica da informação*

V.4.2 Conjunto 32

*Dado suprimido do laudo público
em virtude de cláusula de
confidencialidade e relevância
estratégica da informação*

V.4.3 Conjunto 33

*Dado suprimido do laudo público
em virtude de cláusula de
confidencialidade e relevância
estratégica da informação*

V.4.4 Conjunto 34

*Dado suprimido do laudo público
em virtude de cláusula de
confidencialidade e relevância
estratégica da informação*

V.5 Quadro de áreas dos conjuntos em análise

Unidade	Vagas	Áreas privativas (m²)	Áreas BOMA (m²)	Eficiência Privativa/ BOMA	Áreas carpete (m²)	Eficiência Privativa/ Carpete
31	7	216,92	247,01	88%	197,63	110%
32	10	316,32	359,44	88%	297,03	110%
33	10	318,03	359,52	88%	297,03	110%
34	7	218,63	247,09	88%	197,63	110%
Total	34	1.069,90	1.213,06		989,32	

V.6 Conclusões

Utilizaremos em nossa avaliação a área privativa conforme descrito na matrícula e quadro de áreas fornecidos pelo cliente e área BOMA constante do quadro de áreas encaminhado, que diverge dos contratos de locação, por instruções do contratante.

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:** Média
Quantidade de elementos utilizados - 8
Faixa de áreas BOMA - 620,35 a 7.498,78 m²
Faixa de preços pedidos - R\$ 100/m² a R\$ 190/m² BOMA por mês
-

VI.2 Demanda

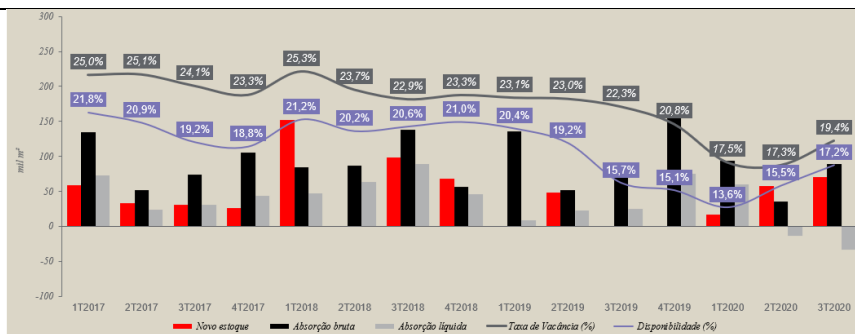
- **Locação:** Moderada. Novos negócios vêm sendo fechados. Nesse trimestre a JLL registrou o dobro de transações do trimestre passado
-

VI.3 Desempenho e tendências de mercado

- **Mercado atual:** O mercado de escritórios de São Paulo esteve favorável ao ocupante entre os 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 aproveitaram 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 (flight-to-quality).

Porém a partir do 2º semestre de 2019, esse cenário começou a mudar, nas regiões prime de escritório. Iniciamos 2020 otimistas, com a menor taxa de disponibilidade dos últimos anos, 13,6% o que demonstrava que o mercado de escritórios corporativos de São Paulo estava próximo do equilíbrio entre proprietários e inquilinos.

Entretanto, o mercado de escritórios também vem sendo impactado pelo surto do COVID-19 (novo coronavírus), como pode ser observado no gráfico abaixo:
-



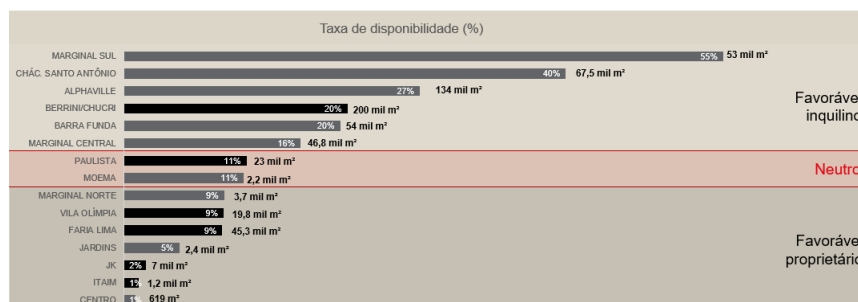
Conseguimos observar através do gráfico, que ao longo do 2º e 3º trimestres de 2020, tivemos aumento na taxa de disponibilidade na maior parte das regiões pesquisadas, devido a devoluções totais (saída do edifício), parciais (redução de espaço) e ainda entrega de novo estoque parte ainda sem contratos de pré-locação.

O mesmo pode-se ser visto com a taxa de vacância que vinha registrando queda nos últimos trimestres e agora está em 19,4%, 0,4 p.p. a mais do que o 2º trimestre de 2020 e 2,9 p.p. a menos do que o 3º trimestre de 2019.

As regiões mais impactadas em número de devoluções são Berrini/Chucrí (28 devoluções), Vila Olímpia (17 devoluções) e JK (14 devoluções), porém as duas últimas se diferenciam da Berrini/Chucrí, pois as desocupações foram de áreas muito menores: média de 677 m² para Vila Olímpia e 231 m² para JK.

Apesar do aumento da disponibilidade, a região Vila Olímpia ainda apresenta um quadro favorável ao proprietário, com 19,8 mil m² de estoque de alto padrão A e AA, disponível para locação, representando 9% do estoque total disponível, estando abaixo da média entre as regiões pesquisadas de 17,2%.

O mesmo acontece com a região Faria Lima, com 45,3 m² de estoque de alto padrão A e AA, disponível para locação, representando 9% do estoque total disponível.



Observamos também estabilidade nos preços pedidos comparando o 2º e 3º trimestres de 2020, porém demonstrando queda de 3,6% em relação ao 3º trimestre de 2019.

Em reunião realizada em 16 de setembro de 2020, o Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil (COPOM) decidiu por unanimidade manter a taxa básica de juros SELIC em 2,00% a.a., é a taxa de referência mais baixa desde 1999, quando o nível de preços no Brasil passou a ser controlado pelo regime de metas de inflação.

Economistas consideram bastante coerente essa manutenção devido ao cenário atual de pandemia da Covid-19, e economia com recuperação ainda incerta em velocidade e intensidade, sendo desigual entre os setores, o que prescreve uma política monetária mais estimulativa.

Além disso, o Banco Central, continua condicionando, a política cortes de juros à manutenção de reformas no Congresso, que contenham gastos, e aos esforços do próprio Planalto em preservar o teto constitucional erguido em 2017, para ajudar a conter o endividamento federal. Vale mencionar que por circunstâncias da crise, só neste ano, a dívida pública brasileira deve saltar da casa dos 85% do PIB às redondezas dos 100%.

-
- **Perspectivas futuras:** Como principais tendências temos, o aumento da taxa de vacância e disponibilidade, devido a entrega de 164,5 mil m² de novo estoque ainda esperados para 2020, além de devoluções totais (saída do edifício) e parciais (redução de espaço) em negociação.

Há ainda perspectiva de queda nos preços pedidos e absorção líquida negativa.

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 do imóvel; 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 - locação de escritórios

Uma forma de aferir o valor de locação aplicável ao imóvel é a comparação de suas características com amostras semelhantes. Foram analisados 8 elementos apresentados a seguir:

Nº	Edifício	Endereço	Andar/ Conj./ Sala	Área privativa (m²)	Área BOMA (m²)	Vagas
1	Vera Cruz II	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4285 / Rua Elvira Ferraz, 68	6º andar		1.800,52	42
2	Berrini One	Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105	Conj. 1101, 1102, 1201, 1801 e 2001	2.765,57	3.084,72	75
3	Thera Corporate	Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105	Conjs. 72, 101, 152, 112, 121,122 e 151	6.583,00	7.498,78	207
4	FLFC - Faria Lima Financial Center	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3400	Conj 102		951,74	26
5	The One Faria Lima	Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454	Conj 701 e 702		620,35	ñ inf.
6	F.L. Corporate	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4300	Conj 201, 401, 1101 e 501		4.660,39	126
7	International Plaza II	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1327	Conj 202, 701, 1201, 1301, 1001 e 1101		4.329,93	110
8	Praça Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4221	11º andar		1.130,08	34

Nº	Edifício	Preços pedidos (BOMA)		Condição de negociação		Tipo	Fonte de Informação		
		Valor total	Unitário	Fator oferta	Unitário ajustado		Imobiliária	Nome	Telefone (11)
1	Vera Cruz II	R\$ 324.094	R\$ 180	0,90	R\$ 162	Oferta	Frec	Patrícia	2196-7605
2	Berrini One	R\$ 364.054	R\$ 118	0,90	R\$ 106	Oferta	CSHG e outros	Diogo	3701-8654
3	Thera Corporate	R\$ 899.854	R\$ 120	0,90	R\$ 108	Oferta	Barzel	Carla	4301-0000
4	FLFC - Faria Lima Financial Center	R\$ 180.831	R\$ 190	0,90	R\$ 171	Oferta	JLL	Julia Polli	3043-6933
5	The One Faria Lima	R\$ 86.849	R\$ 140	0,90	R\$ 126	Oferta	Rio Bravo	Alexandre	3509-6641
6	F.L. Corporate	R\$ 750.039	R\$ 161	0,90	R\$ 145	Oferta	Hersil	Sueli	3841-9855
7	International Plaza II	R\$ 432.993	R\$ 100	0,90	R\$ 90	Oferta	São Joaquim	Luiz	3841-9987
8	Praça Faria Lima	R\$ 169.512	R\$ 150	0,90	R\$ 135	Oferta	Frec	Patrícia	5412-7629

A seguir, apresentamos os elementos pesquisados e fotos ilustrativas:



Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5



Amostra 6



Amostra 7



Amostra 8

Através da homogeneização dos elementos pesquisados obtivemos os seguintes resultados:

Nº	Edifício	Homogeneização			Fator total	Valor homog.	Valor saneado
		Local	Padrão	Idade / conserv.			
1	Vera Cruz II	0,90	0,95	0,97	0,83	R\$ 134,65	R\$ 134,65
2	Berrini One	1,10	1,00	0,98	1,08	R\$ 114,62	R\$ 114,62
3	Thera Corporate	1,10	0,95	0,98	1,03	R\$ 110,72	R\$ 110,72
4	FLFC - Faria Lima Financial Center	0,80	0,95	1,11	0,84	R\$ 143,70	R\$ 143,70
5	The One Faria Lima	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 126,00	R\$ 126,00
6	F.L. Corporate	0,90	0,95	0,99	0,85	R\$ 122,64	R\$ 122,64
7	International Plaza II	0,80	1,06	1,04	0,88	R\$ 79,32	
8	Praça Faria Lima	0,90	0,95	0,98	0,84	R\$ 113,24	R\$ 113,24

Média aritmética **R\$ 118,11 p/m²**

Área BOMA **1.213,06 m²**

Média saneada BOMA **R\$ 123,65 p/m²**

Limite inferior -30% R\$ 86,56 p/m²

Limite superior 30% R\$ 160,75 p/m²

Valor total **R\$ 150.000,00**

Valor mínimo R\$ 135.000,00

Valor máximo R\$ 165.000,00

Unitário BOMA adotado **R\$ 124,00 p/m²**

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 79,32/ m² e R\$ 143,70/ m², com média saneada de R\$ 123,65/ m², após ser eliminada a amostra 7 por extrapolar o limite mínimo de ajuste, que, aplicada à área BOMA de **1.213,06 m²**, conduz ao valor de locação arredondado de **R\$ 150.000,00 mensais**.

Em nossa análise pelo Método da Renda, iremos considerar o valor de locação unitário arredondado de **R\$ 124/ m² BOMA**.

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 THE ONE - OUTUBRO/2020

Imóvel:	Edifício The One - 3º andar	
Região:	Vila Olímpia / São Paulo	
Tipo:	Office	
Classe:	A	
Data-base	Outubro-20	
Prazo de análise	10	anos
Área locável - BOMA (m²)	1.213,06	Base: Quadro de áreas

Investimentos

Fundo de reposição de ativo	Valor total	Valor p/m² BOMA
	5,0%	do custo de condomínio (*)
Previsão	(R\$ 1.296,20)	(R\$ 1,07)
Mês inicial	ago-2017	5 anos após a entrega da obra

(*) Baseado no valor de condomínio fornecido pelo Patria

Entrega da obra	ago-2012
-----------------	----------

Receitas

Locatário	Unidade	Área BOMA (m²)	Aluguel atual	Aluguel R\$/m²	Início contrato	Término contrato	Revisional	Carência (meses)
-----------	---------	----------------	---------------	----------------	-----------------	------------------	------------	------------------

*Dado suprimido do laudo público
em virtude de cláusula de
confidencialidade e relevância
estratégica da informação*

Novos contratos de locação

Valor de locação (mercado)	R\$ 124,00	Base: Comparativo direto de dados de mercado
----------------------------	------------	--

Nota: Valor de mercado por m² de área BOMA.

Prazo de contrato	5	anos
Revisional	3	anos
Crescimento real do valor de aluguel	1,5%	ao ano
Carência	3	meses
Tempo de absorção (*)	6	meses

Nota: Ponderado através probabilidade de 50% de os atuais inquilinos permanecerem no edifício para as unidades 31 e 32
Ponderado através probabilidade de 75% de os atuais inquilinos permanecerem no edifício para as unidades 33 e 34 na 1ª renovação e 50% na 2ª renovação.

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

Despesas

IPTU	Valor total	Valor p/m² BOMA
Imposto a pagar	(R\$ 17.837,45)	(R\$ 14,70)

Base: IPTUs 2020 fornecidos pelo cliente.

Condomínio	Valor total	Valor p/m² BOMA
Condomínio a pagar	(R\$ 25.924,00)	(R\$ 21,37)

Base: Tabela fornecida pelo cliente

Taxas

Perpetuidade		
Terminal Cap Rate	7,00 %	ao ano
Comissão de venda	3,00%	

Taxa de desconto	7,00%	ao ano
------------------	-------	--------

VII.3.2 Fluxo de caixa

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

*Dado suprimido do laudo público
em virtude de cláusula de
confidencialidade e relevância
estratégica da informação*

Com base nas premissas acima e, partindo-se de uma taxa de desconto da ordem de 7,00% ao ano e um cap rate de 7,00%, obtivemos como resultado o valor residual arredondado de **R\$ 27.700.000,00** para o imóvel, ou seja, **R\$ 22.834,81 /m² BOMA**.

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:

Exit cap rate	Taxa de desconto (anual)				
	5,00%	6,00%	7,00%	8,00%	9,00%
5,00%	R\$ 39.100.000	R\$ 36.200.000	R\$ 33.600.000	R\$ 31.300.000	R\$ 29.100.000
6,00%	R\$ 34.900.000	R\$ 32.500.000	R\$ 30.200.000	R\$ 28.100.000	R\$ 26.300.000
7,00%	R\$ 32.000.000	R\$ 29.700.000	R\$ 27.700.000	R\$ 25.900.000	R\$ 24.200.000
8,00%	R\$ 29.200.000	R\$ 27.200.000	R\$ 25.500.000	R\$ 23.800.000	R\$ 22.300.000
9,00%	R\$ 27.500.000	R\$ 25.700.000	R\$ 24.000.000	R\$ 22.500.000	R\$ 21.200.000

IX 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.

IX.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	2 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		10 pontos
Enquadramento alcançado		Grau II

Nesta análise foi alcançado o **Grau de Fundamentação II**.

IX.2 Grau de precisão para o método comparativo direto

Item	Descrição dos Requisitos	Locação
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**.

IX.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	2 pontos
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	1 ponto
4	Taxas de desconto	1 ponto
5	Escolha do modelo	1 ponto
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	3 pontos
7	Cenários fundamentados	1 ponto
8	Análise de sensibilidade	2 pontos
9	Análise de risco	1 ponto
Pontuação total		13 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.

X Opinião de valor

Entendemos que o valor de mercado aplicável à propriedade, em outubro de 2020, seja:

Valor de mercado para venda

R\$ 27.700.000,00

(Vinte e sete milhões e setecentos mil de Reais)

Obs.1: 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.

Obs.2: **Incertezas do mercado - COVID-19 (novo coronavírus)**

O surto do COVID-19 (novo coronavírus), declarado pela Organização Mundial da Saúde como uma “Pandemia Global” em 11 de março de 2020, impactou os mercados financeiros globais. O surto de COVID-19 é uma situação em evolução com efeitos no mercado financeiro e imobiliário atualmente desconhecidos. O impacto será causado pela escala e longevidade da pandemia.

A atividade de mercado, o que significa transações e evidências de mercado desde a pandemia, é limitada. O leitor é alertado e lembrado que a avaliação é baseada nas informações disponíveis para nós na data da avaliação, e as conclusões apresentadas são apenas na data efetiva indicada. É difícil prever os efeitos a curto e longo prazo que a pandemia pode ter sobre os valores do capital

XI 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.

Atenciosamente,

Responsável técnico:



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

Participantes do projeto:

Daniela Marques Muniz

São Paulo, outubro de 2020.

JLL Consulting and Valuation

São Paulo
São Paulo Corporate Towers
Avenida Presidente Juscelino
Kubitschek, 1.909
Torre Norte - 4º andar
04543-907 - São Paulo - SP, Brasil
+55 11 3043 6900

Magno Stipkovic

Consulting and Valuation Manager

+55 11 3043 8562 | 99874 7456
magno.stipkovic@am.jll.com

Sobre a JLL

A JLL (NYSE: JLL) é líder na prestação de serviços, especializada em imóveis e gestão de investimentos. Empresa Fortune 500, a JLL auxilia proprietários, ocupantes e investidores imobiliários a atingir suas ambições de negócios. Em 2016, a JLL registrou receita total de US\$ 6,8 bilhões, gerenciou 409 milhões de metros quadrados e completou vendas, aquisições e transações financeiras que totalizaram aproximadamente US\$ 145 bilhões. Atualmente, conta com 300 escritórios corporativos, operações em mais de 80 países e mais de 80 mil funcionários. No Brasil há mais de 20 anos, a JLL conta com uma equipe de 900 funcionários e oferece serviços de gestão de projetos, design and build, locação, compra e venda, avaliação, gerenciamento de propriedades e gerenciamento de facilities. Atua nos segmentos de escritórios, industrial, varejo e hotelaria.

Sobre o Consulting and Valuation Team

O time de Consultoria e Avaliação da JLL utiliza como principal ferramenta os conhecimentos técnicos de análise de imóveis, ou seja, além de absorver dados referentes à localização, valores, tendências e outros, possui uma equipe de engenheiros e arquitetos que observam a estrutura, a idade e as condições do imóvel com o intuito de avaliá-lo como a maior exatidão possível. É por isso que temos a área de avaliação mais eficiente do mercado, trazemos os resultados mais próximos dos valores fechados nas transações.

www.jll.com

Jones Lang LaSalle

©2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made to the accuracy thereof.