

# RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

## EDIFÍCIO BERRINI ONE – CONJUNTOS 41 E 62

Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105 - Itaim Bibi, São Paulo – SP

04571-010

P.VAL.RVB.1122/20

A/C Sr. Augusto Martins

Credit Suisse Hedging-Griffo



**CBRE**



# RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

---

São Paulo/SP - Brasil

**Berrini One**  
**Conjuntos 41 e 62**

Data do relatório:

14 de janeiro de 2021

Preparado para:

CSHG REAL ESTATE FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

*Representado por:*

*CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO  
CORRETORA DE VALORES S.A.*

---

# ÍNDICE

---

<b>SUMÁRIO DE VALORAÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>RELATÓRIO DE VALORAÇÃO</b>	<b>13</b>
<b>1. ANÁLISE DO IMÓVEL</b>	<b>14</b>
1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	15
1.2 PLANEJAMENTO URBANO	21
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS	23
1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE	24
<b>2. CONDIÇÕES DE MERCADO</b>	<b>25</b>
2.1 O MERCADO DE ESCRITÓRIOS DE SÃO PAULO	26
2.2 O MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	36
<b>3. ANÁLISE DE VALOR</b>	<b>41</b>
3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR	42
3.2 VALORAÇÃO	46

## APÊNDICES

<b>A. FOTOGRAFIAS</b>	<b>48</b>
<b>B. EVIDÊNCIAS DE MERCADO</b>	<b>53</b>
<b>C. FLUXO DE CAIXA PROJETADO</b>	<b>58</b>

# SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

---

# SUMÁRIO EXECUTIVO



<b>Data do Relatório</b>	14 de janeiro de 2021;
<b>Avaliadora</b>	CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.  <i>A CBRE estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ter constituído uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. Hoje a CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba. O departamento de Valoração e Aconselhamento Geral analisa anualmente cerca de 2,5 milhões de m<sup>2</sup> em área locável de escritórios, incluindo empreendimentos dos principais players do país.</i>  <i>O Departamento de Valoração e Aconselhamento Geral tem participado de diversas avaliações e reavaliações periódicas de FII, FIP e fundos de private equity, mantendo-se sempre atualizada e da possibilidade de futuros negócios.</i>
<b>Destinatário(a)</b>	CSHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII; representado por CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.;
<b>Objetivo</b>	Determinação do valor de mercado;
<b>Finalidade</b>	Aquisição via FII;
<b>Instrução</b>	Conforme proposta P.VAL.RVB.1122/21 de 08/12/2020;
<b>Objeto</b>	Unidades 41 e 62 do Edifício Berrini One;
<b>Tipologia</b>	Escritórios;

<b>Localização</b>	Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105 - Itaim Bibi, São Paulo – SP – Brasil;
<b>Descrição do Imóvel</b>	Trata-se das unidades 41 e 62 do edifício Berrini One, um edifício de escritórios alto padrão localizado em importante via comercial da cidade de São Paulo, a Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini. O imóvel encontra-se 50% ocupado, sendo que a unidade 62 encontra-se locada para uma empresa do segmento automobilístico mediante um contrato típico de locação de longo prazo e a unidade 41 encontra-se atualmente livre de ocupação.
<b>Área Locável</b>	2.136,68 m <sup>2</sup> BOMA;
<b>Titulação</b>	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.
<b>Condições de Valoração</b>	Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração;
<b>Data de Valoração Anterior</b>	Não realizamos avaliação anterior deste imóvel para este destinatário;
<b>Data de Valoração</b>	31 de dezembro de 2020;
<b>Opinião de Valor<sup>1</sup></b>	<b><u>Valor de Mercado para 100% do Imóvel</u></b> <b>R\$ 38.200.000,00 (TRINTA E OITO MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS)</b>

---

<sup>1</sup> Apenas como referência, em 31/12/2020, no câmbio comercial, US\$ 1,00 equivalia a R\$ 5,1961.

## BASES DE VALORAÇÃO

---

### **Conformidade com as Normas de Avaliação**

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

### **Valor de Mercado**

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

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

# CONSIDERAÇÕES GERAIS

---

## Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o “RELATÓRIO”) foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (“CBRE”) exclusivamente para CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – representado por CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A. (“CLIENTE”), de acordo com os termos da proposta/contrato P.VAL.RVB.1122/20, de 08/12/2020 celebrada entre a CBRE e o CLIENTE (“PROPOSTA”). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizados pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO (“PARTE AUTORIZADA” ou “PARTES AUTORIZADAS”), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

## **Aviso Importante – Incertezas sobre a Valoração em Função do Novo Coronavírus**

A Declaração de “Pandemia Global”, promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), em função da proliferação do agente patogênico “Novo Coronavírus” (COVID-19), vem causando enormes incertezas nas condições dos mercados, local e global. O mercado financeiro global registrou significativa queda desde o final de fevereiro, consequência das preocupações com as interrupções nos setores de comércio, indústria e serviços, além de outros, e consequente queda na demanda. Muitos países implementaram restrições de deslocamento e viagens de seus cidadãos, fechamentos de fronteiras e várias outras medidas, além de quarentena e distanciamento social.

A maioria dos setores econômicos está sendo afetada e o segmento imobiliário não ficou imune aos acontecimentos. Em função disto, na data da avaliação, temos que ser mais conservadores ao analisarmos as evidências e dados de mercados pretéritos ao início da “pandemia global” para fins de comparação e formação da convicção de nossas opiniões de valores. De fato, as respostas atuais do mercado imobiliário ao COVID-19 significam que estamos diante de um conjunto de circunstâncias sem precedentes para embasar um julgamento mais assertivo.

Nossas avaliações imobiliárias foram e são, assim, relatadas com base em “incertezas nas avaliações materiais”. Consequentemente, tais incertezas - e maior cautela - devem ser atribuídas às nossas avaliações que normalmente seria o caso. Os valores expressos podem mudar mais rápida e significativamente do que em condições normais de mercado. Dada às incertezas e ao impacto futuro desconhecido que o COVID-19 possa ter sobre o mercado imobiliário, **recomendamos que mantenham o presente relatório/laudo de avaliação sob constante e frequente revisão.**

A incerteza em torno do COVID-19 está tendo um impacto direto sobre o mercado imobiliário, particularmente no segmento de escritórios. Tal impacto é atualmente desconhecido e de difícil mensuração e dependerá diretamente da escala e da duração desta pandemia.

Nossas análises de valores foram e são baseadas em informações disponíveis na data da avaliação. Embora tenhamos tomado todas as medidas razoáveis para estimar os efeitos sobre a propriedade, as significativas incertezas sobre os mercados de capitais e os rápidos desdobramentos desses eventos, torna-se difícil avaliar e quantificar os impactos que esta pandemia teve sobre o valor de mercado para este tipo de imóvel. **Recomendamos também cautela ao se basear nesta avaliação para tomada de decisões.**

A fim de evitar dúvidas, a inclusão deste Alerta de Incerteza não significa que esta avaliação não possa ser invocada. O objetivo deste Alerta é garantir a transparência para o fato que, nas atuais e extraordinárias circunstâncias, pode ser atribuído grau de precisão inferior ao comumente auferido em nossas análises. Portanto, tal Alerta não invalida a presente avaliação.

## Disclaimer

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

1. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação;
2. Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
3. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
4. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
5. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente relatório;
6. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
7. Consideramos as condições gerais do imóvel, sendo que todas as medidas citadas em nosso relatório são aproximadas;
8. A CBRE não realizou medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel.
9. Na falta de informações precisas foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração da presente avaliação, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;
10. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
  - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
  - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, a posteriores alterações ou adições aos imóveis;
  - (c) Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares, estão em perfeita ordem e livres de defeitos;
  - (d) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
  - (e) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
  - (f) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
  - (g) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
  - (h) Não há melhorias feitas pelos inquilinos que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;
11. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
  - (a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

- (b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
- 12. Não foram realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes do imóvel, sendo considerado que as empresas ali estabelecidas cumprem com suas obrigações financeiras e que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou quaisquer descumprimentos contratuais.
- 13. Nossa pesquisa de mercado é baseada em informações fornecidas por terceiros participantes do mercado (corretores, proprietários etc.), sendo que a CBRE não se responsabiliza pela veracidade destas informações.
- 14. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas;
- 15. A vistoria foi realizada no dia 29 de dezembro de 2020 pelo consultor Rafael Villas Boas.

### Pressupostos Gerais

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

## DISPOSIÇÕES FINAIS

---

### Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE, o CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e o CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A. não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

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

### Conflito de Interesses

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

### Responsabilidade

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

### Publicação

Fica o cliente (CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO) desde já autorizado a publicar este relatório na íntegra e disponibilizá-lo à CVM<sup>2</sup> e ao mercado para atender aos requisitos da instrução CVM 472/08.

Atenciosamente,

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

#### **Diretor**

Para e em nome de:

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

E: odemir.vianna@cbre.com.br

Ricardo Jun K. Vallilo, MRICS, RICS RV

#### **Gerente**

E: ricardo.vallilo@cbre.com.br

Rafael A. Villas Boas

#### **Consultor**

E: rafael.boas@cbre.com.br

---

<sup>2</sup> Comissão de Valores Mobiliários.

# RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

---

---

# 1

## ANÁLISE DO IMÓVEL

---

## 1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 1.1.1 Localização

O imóvel está localizado à Avenida Eng. Carlos Berrini, no bairro Itaim Bibi, município e estado de São Paulo



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO – FONTE: GOOGLE MAPS

### 1.1.2 Situação

O imóvel está situado na quadra delimitada pelas avenidas Engenheiro Luiz Carlos Berrini e dos Bandeirantes, e pelas ruas Kansas e Rosa Gazeta Lazara, vizinho e com acesso simultâneo ao Edifício Thera Corporate.

Como referência, o imóvel está a:

- 100 m da Marginal Pinheiros (Avenida das Nações Unidas);
- 500 m da estação Vila Olímpia da linha 9 – Esmeralda da CPTM;
- 650 m do Shopping Vila Olímpia;
- 800 m do Shopping JK Iguatemi;
- 1,2 km da Avenida Brigadeiro Faria Lima;
- 4 km do Aeroporto de Congonhas;
- 30 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos.



PLANTA DE SITUAÇÃO – FONTE: GOOGLE EARTH

### 1.1.3 Ocupação Circunvizinha

A Avenida Eng. Luiz Carlos Berrini é considerada um dos principais centros econômico-financeiros da cidade de São Paulo, onde estão sediadas grandes empresas nacionais e multinacionais, localizadas principalmente nas avenidas Engenheiro Luiz Carlos Berrini e das Nações Unidas (Marginal Pinheiros).

A região é também bem provida de infraestrutura de comércio e serviços, com hotéis, bancos, restaurantes, shopping centers (Shopping Cidade Jardim, Shopping Vila Olímpia, Shopping Center JK Iguatemi, Shopping D&D e Shopping Nações Unidas).

Já nas ruas secundárias, prevalece o uso residencial horizontal, com a presença de alguns edifícios de apartamentos. Além disso, destaca-se a Sociedade Hípica Paulista a poucas quadras do imóvel avaliando.

### 1.1.4 Melhoramentos Urbanos

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

A Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini possui seis pistas de rolamento em duplo sentido, canteiro central e passeio para pedestres de ambos os lados.

## 1.1.5 Comunicações

---

O edifício possui uma entrada pela Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini (paralela à Marginal Pinheiros em uma distância de aprox. 300 m) e outra pela Avenida dos Bandeirantes, um dos principais eixos de tráfego da zona sul de São Paulo, responsável pela ligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal Pinheiros) e o Aeroporto de Congonhas.

Em termos de transporte urbano, podemos dizer que o local é muito bem servido por linhas de ônibus que ligam o local ao centro da cidade e a outros bairros. A estação Berrini e Vila Olímpia da CPTM localizam-se cerca de 800 e 500 metros do imóvel, respectivamente. A Avenida Marginal Pinheiros, situada a 300 metros do edifício, permite o acesso às principais rodovias que partem da cidade.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a cerca de 4 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 20 minutos, em condições normais de tráfego. Já o Aeroporto Internacional de Cumbica, em Guarulhos, que opera com voos nacionais e internacionais, localiza-se a cerca de 30 km da propriedade, sendo atingível em aproximadamente 45 minutos, em condições normais de tráfego.

## 1.1.6 Descrição

---

As unidades objeto de avaliação correspondem aos conjuntos 41 e 62 do Edifício Berrini One.

A seguir, uma breve descrição do terreno e das construções.

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice A.

### a. Terreno

O terreno é formado por uma poligonal irregular, com topografia e superfície seca, que encerra uma área de terreno em torno de 32.279,00 m<sup>2</sup>.

### b. Construções

Trata-se de dos mais altos edifícios de escritórios da cidade possuindo 33 andares e cerca de 1.210 m de altura sendo entregue em 2014.

O imóvel é de alto padrão (AAA) e teve seu projeto arquitetônico assinado pelo escritório de arquitetura Aflalo & Gasperini, além de possuir certificação LEED Gold.

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

### Composição Física e Uso Atual

O imóvel é constituído por 01 bloco, com 30 pavimentos e core central, tendo a seguinte composição:

- 04 Subsolos: Estacionamento, hall de acesso e áreas de apoio, técnicas e de segurança;
- Térreo: Lobby/Átrio, 3 halls de elevadores, café e jardim externo;

- Andar Tipo: Área de escritórios com banheiros e copa;
- Cobertura: Área de escritórios, terraço, casa de máquinas, acesso ao heliponto, e outros equipamentos

### Características Construtivas

O edifício possui estrutura de concreto armado, fachada em caixilharia de alumínio com vidros laminados de alta tecnologia.

Ao total, são 30 pavimentos de escritório os quais possuem andares com 3 portes de laje, variáveis entre 740 m<sup>2</sup> a 2.300 m<sup>2</sup> de área BOMA.

O leiaute construtivo dos andares de escritórios é considerado bastante eficiente, com formato diferenciado e curvilíneo, core central de serviços e circulação (lateral para os andares de menor porte), proporcionando o aproveitamento da laje para até dois ocupantes por pavimento.

As unidades possuem piso elevado, teto rebaixado com forro em placas modulares e luminárias embutidas e sistema de ar-condicionado central. Podemos dizer que o nível de iluminação natural é ótimo e que o leiaute interno é bastante prático, além de pé direito livre de 2,80 m.

### Acabamentos

A seguir uma descrição dos acabamentos dos principais ambientes:

Local	Piso	Paredes	Teto
Recepção/ Hall Social	Porcelanato/Granito	Granito/Placas de materiais diversos	Átrio de vidro
Escritórios	Piso Elevado	Pintura Látex	Forro Modular com Iluminação Embutida
Banheiros	Revestimento Cerâmico	Pintura Látex	Forro Modular com Iluminação Embutida

## c. Instalações e Equipamentos

### Circulação Vertical

- O edifício conta com 10 elevadores com chamada antecipada, que atendem aos andares de escritório (Zona Baixa, Média e Alta), 03 elevadores que atendem o térreo e os subsolos, 02 elevadores de carga/serviço, e 01 elevador VIP com acesso ao heliponto.
- 1 escada interna de emergência com antecâmara que atende todos os andares;
- Rampas para acesso de veículos comuns aos subsolos.

### Sistema de Ar-condicionado

- Sistema de ar-condicionado central VRF com 2 fan coils por andar;

### Sistema de Combate a Incêndio

- Alarme interno de incêndio, detectores de calor e de fumaça e sprinklers, além de hidrantes e extintores.

### Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica

- Grupo gerador de emergência (dois geradores com 185 kVA e 440 kVA).

### Sistema de Segurança Predial

- Automação predial – BMS de controle dos elevadores, ar-condicionado e energia.
- Controle de acesso de veículos via cartão magnético, e de pessoas através de reconhecimento facial;
- Elevadores independentes para os subsolos;
- Sistema de monitoramento com CFTV.

#### d. Vagas de Estacionamento

As unidades em estudo possuem 55 vagas das 830 vagas demarcadas que compõem o edifício, o que representa uma relação de vagas por área locável aproximada de 1:38, o que pode ser considerado competitivo para o mercado de escritórios, uma vez que o padrão atual exigido é uma relação de cerca de 1:30 a 1:60.

## 1.1.7 Quadro de Áreas

De acordo com as informações disponibilizadas pelo cliente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas de pavimentos:

### Áreas dos Pavimentos em Estudo

Unidade	Área Privativa(m²)	Área Locável (m² BOMA)
Conjunto 41	953,33	1.067,65
Conjunto 62	950,00	1.069,03
<b>TOTAL</b>	<b>1.903,33</b>	<b>2.136,68</b>

Fonte: Matrícula fornecida pelo cliente e medição CBRE.

Para fins de avaliação, utilizamos para nossas análises a área de 2.136,68 m<sup>2</sup> BOMA.

## 1.1.8 Estado de Conservação e Idade Aparente

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-se em estado de conservação novo, não necessitando de reparos emergenciais. Estimamos que a idade aparente do imóvel seja de 5 anos aproximadamente<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de

### 1.1.9 Questões Ambientais

---

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum<sup>4</sup>.

---

que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

<sup>4</sup> A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

## 1.2 PLANEJAMENTO URBANO

### 1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

Foram realizadas consultas às autoridades públicas competentes e à legislação aplicável.

#### a. Plano Diretor Estratégico (PDE)

O Uso e Ocupação do Solo em São Paulo é regido pelo atual Plano Diretor Estratégico (PDE), pela lei municipal 16.050, de 31 de julho de 2014, e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, lei municipal 16.402, de março 22, 2016.

De acordo com a LPUOS, o imóvel está inserido na divisão administrativa municipal do Itaim Bibi, caracterizado como ZC, com as seguintes características de uso, dimensionamento e ocupação previstas na legislação:

#### LPUOS – Lei 16.402/16

**Leis Aplicáveis:** Lei Municipal 16.402 de 22 de março de 2016 e Lei 16.050 de 31 de julho de 2014 (PDE)

**Zoneamento:** ZC **Taxa de Ocupação:** 0,70

**Coefficiente de Aproveitamento:** 0,30/1,0/2,0 (min./bas./max.) **Taxa de Permeabilidade:** 0,25

**Tamanho Mínimo de Lote:** 125 m<sup>2</sup> **Tamanho Máximo de Lote:** 20,000 m<sup>2</sup>

**Recuos:** Frontal: 5,00 m Fundos e Laterais: - h (Altura do edifício) <= 10 m: NA; - h<sup>5</sup> > 10m: 3

**Usos Permitidos:** Residencial<sup>6</sup>, Não-Residencial<sup>7</sup> and Industrial<sup>8</sup>.

Fonte: Prefeitura de São Paulo.

<sup>5</sup> Os recuos laterais e traseiros por altura da edificação acima de 10m (dez metros) serão isentos de acordo com o disposto nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

<sup>6</sup> Exceto R2v-4: complexo residencial com mais de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída computável.

<sup>7</sup> Exceto nRa-6: local de reunião ou evento compatível com o meio ambiente: estabelecimentos destinados a feiras ou espetáculos de cunho social, esportivo, religioso, ecoturismo, lazer, agropecuário e que sejam ambientalmente compatíveis com o equilíbrio ecológico, sem limite de meia.

<sup>8</sup> Exceto Ind-2: atividade industrial que gera impactos urbanos e ambientais, o que implica o estabelecimento de normas específicas quanto às características de ocupação de lotes, acesso, localização, trânsito, serviços urbanos e ruído, vibração e poluição ambiental.

As diretrizes do novo PDE são as seguintes:

PDE – Lei 16.050/14			
<b>Macro-zona:</b>	Macrozona Estruturação e Qualificação Urbana		
<b>Macro-area:</b>	Macro-area de Estruturação Metropolitana (Setor Berrini)		
<b>Corredores de Estruturação Existentes:</b>	Não	<b>Corredores de Estruturação Propostos (2016):</b>	Não
<b>Coefficiente de Aproveitamento:</b>	0,5/1,0/2,0 (min./bas. /max.)	<b>Gabarito de Altura Máxima<sup>9</sup>:</b>	28 m
<b>Localizado em uma zona ZEIS:</b>	Não	<b>CODLOG:</b>	121932
<b>Setor:</b>	085	<b>Bloco:</b>	657
<b>Valor do terreno pela venda de direitos de construção:</b>	R\$ 4.219,74/m <sup>2</sup>		
<b>Nota:</b>	-		

Fonte: Prefeitura de São Paulo.

Até que LPUOS seja revisado, o novo PDE estabelece que o parâmetro mais restritivo entre PDE ou LPUOS deve ser aplicado.

## b. Operação Urbana Água Espreada (OUCAE)

Além disso, a propriedade está inserida no perímetro da Operação Urbana Água Espreada (OUCAE), setor Berrini. Esta operação urbana permite o aumento do potencial construtivo acima do Coeficiente Máximo de Uso, ou a alteração dos parâmetros de uso e urbanos, mediante o pagamento de uma contraprestação financeira para aquisição de direitos de construção.

Este, por sua vez, corresponde ao Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), título de emissão da cidade de São Paulo-PMSP. Para a associação dos CEPACs, devem ser observados os seguintes parâmetros correspondentes ao setor Berrini:

- 1 CEPAC corresponde a 1 m<sup>2</sup> de área adicional;
- Uma faixa de 2 metros de largura para expandir a calçada;
- Usos permitidos: R1, R2, R3, C1, C2, C3, E1, E2, E3, S1 e S2.

Por fim, consideramos que os edifícios existentes no referido imóvel estão de acordo com a legislação em vigor e/ou da época de construção, e que eventuais irregularidades já se encontram em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter um impacto negativo sobre o valor do imóvel.

<sup>9</sup> Nas áreas que não integram o corredor de estruturação, as dimensões máximas podem ser ultrapassadas nos blocos onde mais de 50% dos lotes contiverem edificações com altura superior a 28 metros.

## 1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

### 1.3.1 Titulação

Recebemos cópia das certidões de matrícula do imóvel, nas quais constam as principais informações apresentadas no quadro a seguir:

Titulação		
<b>Cartório:</b>	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	
<b>Documentos Analisados:</b>	Cópia das Certidões de Matrícula	<b>Fração ideal no imóvel:</b> 1,6206%
<b>Proprietário Registrado:</b>	HRDI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	
<b>Situação de Foro:</b>	Terreno não foreiro	
Matrícula nº	Unidade Autônoma	Data de Expedição
234.991	Escritório Tipo III nº 41	22/11/2019
234.996	Escritório Tipo VI nº 62	22/11/2019

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

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

### 1.3.2 Dispêndios

Conforme informado pelo administrador do condomínio, as despesas condominiais estão por volta de R\$ 14,76/m<sup>2</sup> locável por mês.

Recebemos cópias da notificação de imposto predial e territorial urbano (IPTU) para o exercício de 2020, onde constam as informações a seguir.

Pavimento/Unidade	Inscrição	Valor Venal (R\$)	Valor IPTU (R\$)
Escritório nº 41	085.657.0690-7	10.123.877,00	187.853,60
Escritório nº 62	085.657.0659-8	10.252.415,00	N/I
<b>TOTAL</b>		<b>20.376.292,00</b>	<b>187.853,60</b>

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo – Secretaria de Finanças

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

## 1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE

De acordo com as informações fornecidas pela contratante, o imóvel possui a seguinte ocupação atual:

Ocupação Atual (Base Dezembro/20)							
Locatário(a)	Unidades	Área BOMA (m <sup>2</sup> )	Início	Término	Aluguel Vigente (R\$)	Mês Base	Índice
Vago	Conjunto 41	1.067,65	-	-	-	-	-
Fiat Automóveis Ltda	Conjunto 62	1.069,03	20/01/15	31/03/24	106.940,60	ABRIL	IGP-M
<b>Total</b>		<b>2.136,68</b>			<b>106.940,60</b>		

Não recebemos cópia do "Habite-se" do imóvel, no entanto consideramos que o mesmo atende os requisitos da legislação local quanto à habitabilidade.

---

# 2

## CONDIÇÕES DE MERCADO

---

## 2.1 O MERCADO DE ESCRITÓRIOS DE SÃO PAULO

---

### 2.1.1 Principais Indicadores de Mercado

---

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

#### a. Estoque Total

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

#### b. Novo Estoque

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

#### c. Oferta Disponível

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

#### d. Absorção

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

#### e. Taxa de Vacância

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

## 2.1.2 Histórico e Regiões

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

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

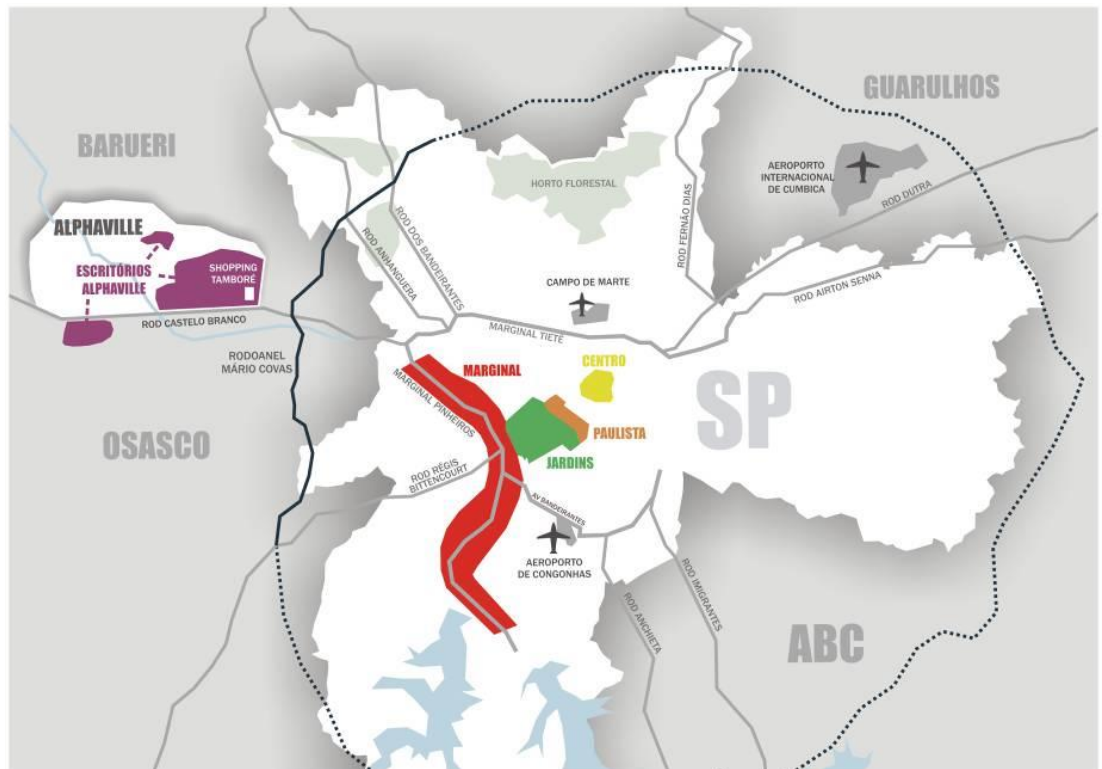


Figura 1 – As principais regiões de escritórios da RMSP

A seguir, um breve histórico da região onde se encontra o imóvel avaliando.

### a. Marginal



O mercado de escritórios na Região Marginal se desenvolveu inicialmente a partir dos anos de 1980, em um processo de expansão do mercado advindo das regiões Centro, Paulista e Marginal. Até então, a região apresentava uma ocupação tipicamente industrial, com galpões e grandes áreas passíveis de incorporação.

Trata-se da região com maior extensão territorial entre as analisadas, percorrendo o principal eixo viário da região: a Avenida das Nações Unidas (Marginal Pinheiros). A Avenida percorre os bairros Butantã e Vila Leopoldina (ao norte) até os bairros Santo Amaro e Interlagos (ao sul), passando por regiões comerciais importantes como a Vila Olímpia, Morumbi, Chácara Santo Antônio, entre outros.

A disponibilidade de terrenos para incorporação tem permitido o desenvolvimento de novos empreendimentos nos últimos anos.

Entre os setores pioneiros, destaca-se o desenvolvimento do entorno da Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini e a implantação do Condomínio Empresarial de São Paulo (CENESP) em 1977, originalmente destinado à ocupação de empresas/indústrias da região, *back-offices* e de menor custo operacional.

Como resultado do processo gradativo de expansão do mercado de escritórios de São Paulo, a região Marginal atualmente representa o maior estoque da cidade em termos absolutos.

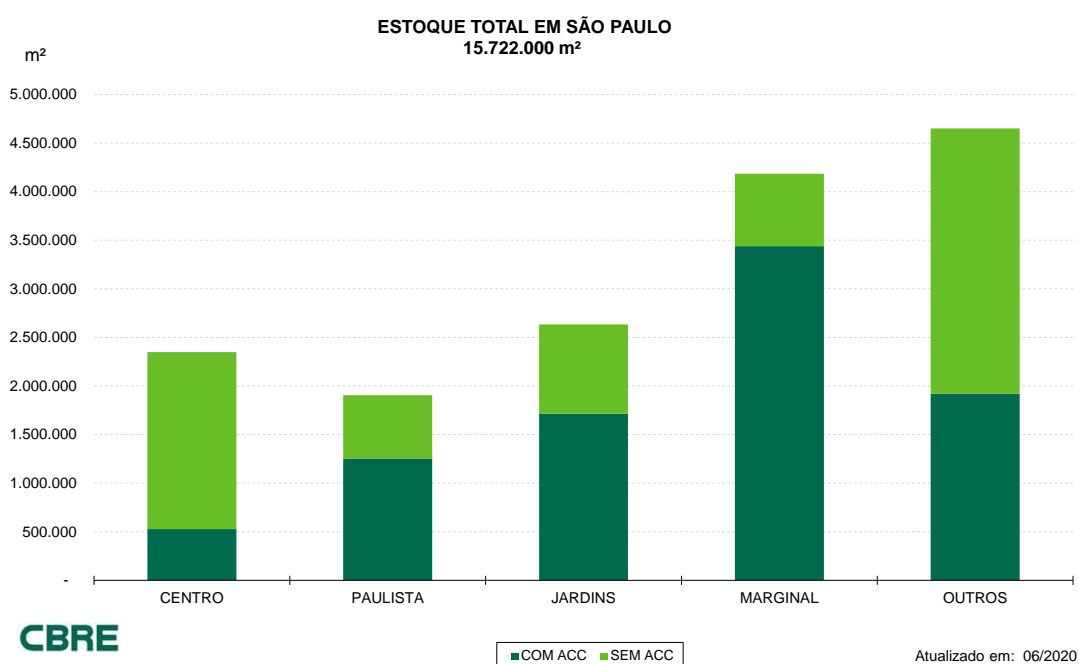
Atualmente, a região recebe a maior parte do novo estoque da cidade, e abriga boa parte das maiores empresas nacionais e multinacionais do país. Os maiores empreendimentos corporativos da cidade estão situados na região, com destaque para o Centro Empresarial de São Paulo (CENESP), o Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), e o Rochaverá Corporate Towers.

## 1.1.1. Estoque Total

### a. Visão Geral

Ao término do segundo trimestre de 2020, São Paulo possuía um estoque total de escritórios de cerca de 15,72 milhões de metros quadrados de área útil<sup>10</sup> em mais de 2.700 edifícios. Mais da metade deste estoque (8,85 milhões de m<sup>2</sup> ou 56% do total) têm sistema de ar-condicionado central (ACC), item de substancial investimento que diferencia a qualidade e a ocupação corporativa dos edifícios.

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



### Estoque Total de Escritórios - 2T20

Município de São Paulo

Regiões	Com ACC (m <sup>2</sup> de AU)	Sem ACC (m <sup>2</sup> de AU)	Estoque Total (m <sup>2</sup> de AU)	Participação no Mercado
CENTRO	527.267	1.821.570	2.348.837	15%
PAULISTA	1.254.249	649.975	1.904.224	12%
JARDINS	1.714.012	919.662	2.633.674	17%
MARGINAL	3.439.306	745.192	4.184.498	27%
OUTROS	1.919.736	2.731.033	4.650.769	30%
<b>TOTAL</b>	<b>8.854.570</b>	<b>6.867.432</b>	<b>15.722.000</b>	<b>100%</b>

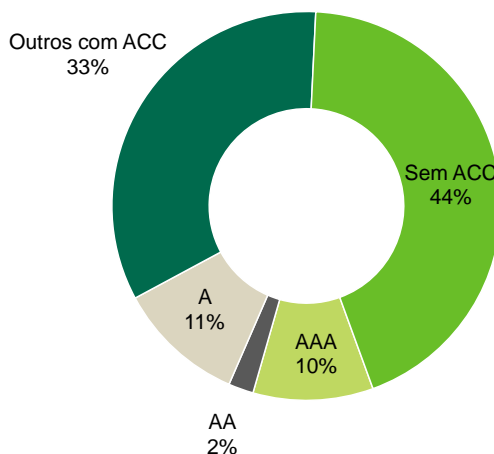
Fonte: CBRE Pesquisa

<sup>10</sup> Área útil: área de carpete, lobbies (quando o edifício for de um único ocupante), copa, sanitários e depósitos no subsolo.

Observa-se a concentração da maior parte do estoque de edifícios com ar-condicionado central na região Marginal, a qual somada às regiões Paulista e Jardins, totalizam mais de 72% dos edifícios com ar-condicionado central da cidade.

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

**ESTOQUE TOTAL EM EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS  
NA CIDADE DE SÃO PAULO VOLUME TOTAL 15.722.000 m<sup>2</sup>**



**CBRE**

Atualizado em: 06/2020

Observa-se que os edifícios de melhor qualidade (Classes A/AA/AAA<sup>11</sup>) correspondem a 23% do estoque da cidade, ou seja, cerca de 3,62 milhões de m<sup>2</sup> os quais estão distribuídos em cerca de 200 edifícios comerciais da cidade.

### **b. Estoque Monitorado CBRE**

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

- Construídos após o ano de 1965;
- Com sistema de ar-condicionado central (ACC);
- Com área útil total maior ou igual a 1.000 m<sup>2</sup>;
- Com lajes com área útil acima de 250 m<sup>2</sup>.

Ao final do segundo trimestre de 2020 (2T20), a cobertura de mercado correspondia a um estoque de 8,34 milhões de metros quadrados de área útil, distribuídos em 910 edifícios.

<sup>11</sup> Os edifícios classe A são aqueles de alto padrão que possuem sistema de ar condicionado central, pé-direito mínimo de 2,75 m, mínimo de uma vaga de garagem para cada 35 m<sup>2</sup> de área útil, gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infraestrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.

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

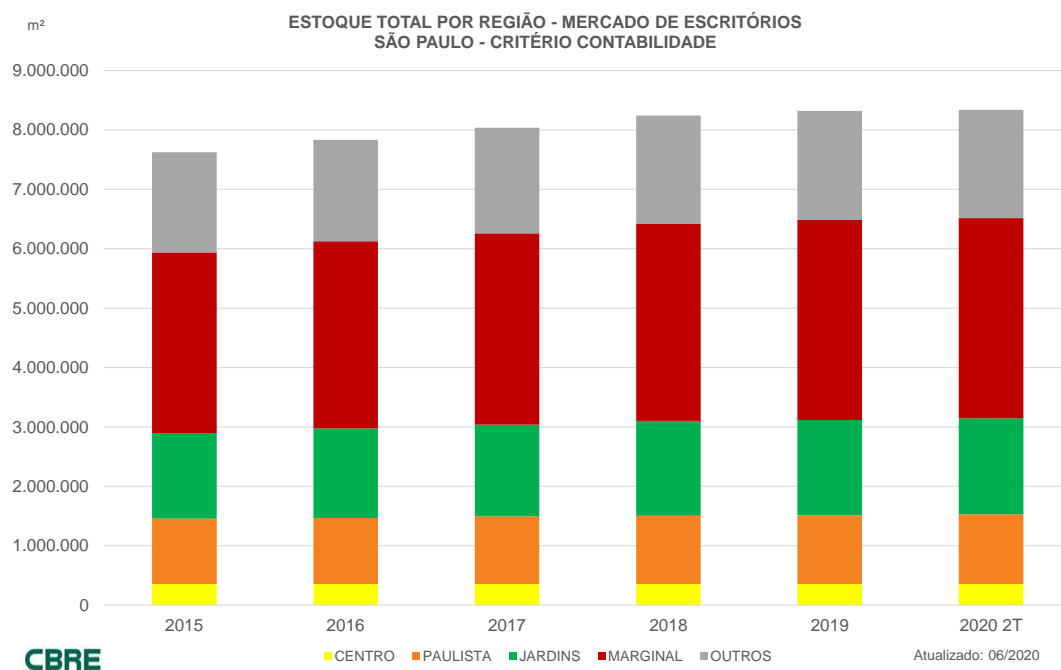
**Estoque Total de Escritórios - 2T20**  
Município de São Paulo

Regiões	Estoque Total (m <sup>2</sup> de AU)	Participação no Mercado
CENTRO	354.271	4%
PAULISTA	1.175.453	14%
JARDINS	1.615.846	19%
MARGINAL	3.368.326	40%
OUTROS	1.822.697	22%
<b>TOTAL</b>	<b>8.336.593</b>	<b>100%</b>

Fonte: CBRE Pesquisa

Do quadro anterior, observa-se que 73,6% (cerca de 6,13 milhões de m<sup>2</sup> de área útil) estavam concentrados nas três principais regiões de escritórios da cidade: Paulista, Jardins e Marginal (PJM).

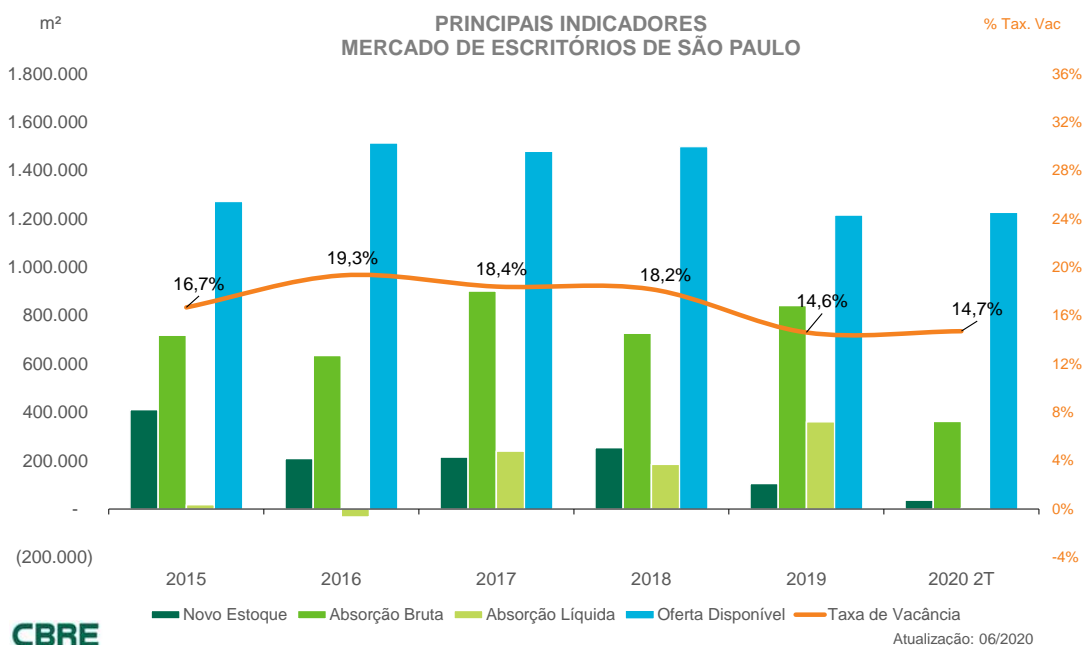
O gráfico a seguir apresenta a evolução do estoque total de São Paulo por região dos últimos cinco anos.



Observa-se o crescimento do estoque da cidade de São Paulo em cerca de 9% nos últimos 5 anos, sendo a maior contribuição vinda da Região Marginal – região de maior extensão territorial e vetor de crescimento do mercado de escritórios da cidade, com um crescimento de 11% de seu estoque (ou cerca de 330 mil metros quadrados) ao término do 2T20, resultando em 40% do estoque total monitorado pela CBRE.

### 2.1.3 Oferta Disponível e Demanda Existente

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



É importante ressaltar que o mercado de escritórios vinha anteriormente (2009-2011) de um momento oposto ao recente, com aquecida demanda e atividade econômica no país. Como referência, em 2011 foi registrada a menor taxa de vacância histórica dos últimos 20 anos do mercado de escritórios na cidade (3,5%).

O incremento de novo estoque considerável nos anos de 2012 a 2015, com destaque para o recorde histórico de 550.000 m² entregues em 2013, não foi acompanhado pela demanda (absorção líquida) principalmente a partir de 2014 com a intensificação da crise macroeconômica e política do país, levando as empresas a buscar alternativas de redução do custo de ocupação, seja na redução da área ocupada, realocações ou renegociações de aluguel.

Do gráfico anterior, a movimentação das empresas pode ser evidenciada pelos níveis elevados de absorção bruta registrada nos últimos anos (superiores a 600.000 m² anuais), e pela recuperação da absorção líquida no período, atingindo valores próximos a zero ao término de 2015, valores negativos em 2016, e a sua recuperação a níveis recordes ao término de 2019.

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

Esta movimentação resultou na queda da taxa de vacância para valores próximos a 15% ao término de 2019.

Contudo, o momento atual é de maior incerteza e cautela a curto e médio prazo devido aos impactos da COVID-19, sobretudo por parte dos inquilinos atuantes nos setores mais afetados pela pandemia. Esta incerteza tem impacto substancial na desaceleração das locações e negociações em andamento.

Por outro lado, observamos certa resiliência do setor, com baixos índices de inadimplência e práticas pontuais de descontos e carências no ápice da pandemia, além de diferimentos pontuais dos contratos de locação.

Além disso, é possível observar a redução dos indicadores de absorção líquida devido aos impactos causados pelo COVID-19. Contudo, a taxa de vacância tem se mostrado estável ao término do primeiro semestre.

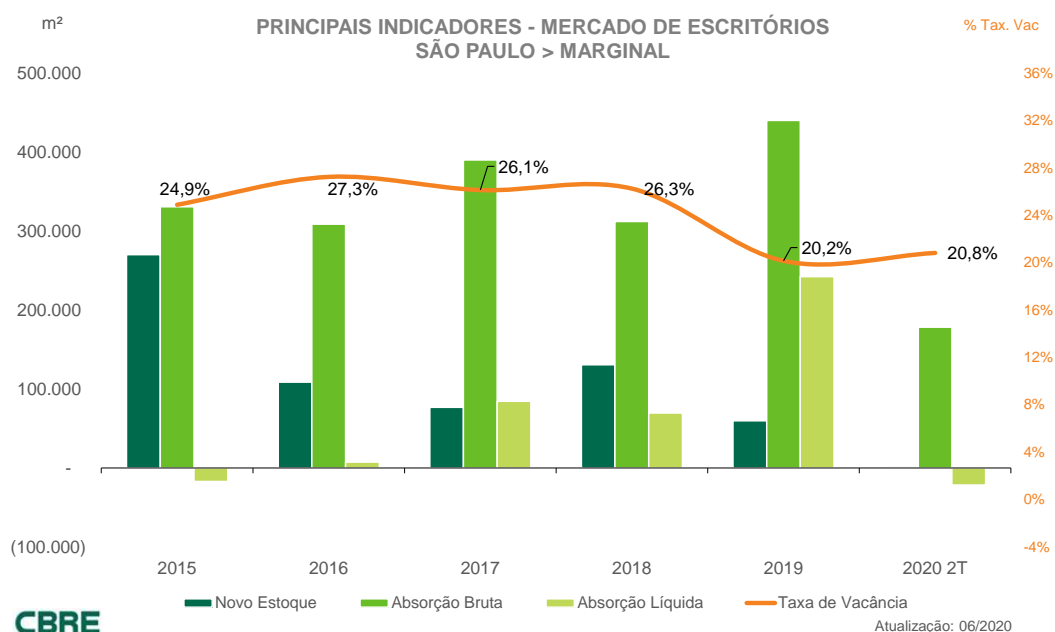
A longo prazo, não há perspectivas de um novo estoque na mesma proporção que ocorreu entre 2011 e 2015 na cidade de São Paulo.

Esta perspectiva aliada a uma eventual recuperação da economia, a qual começa pelo grande centro corporativo da cidade, pode indicar boas perspectivas para o mercado de escritórios de São Paulo, sobretudo para os prédios de melhor qualidade e situados nas melhores regiões da cidade.

## 2.1.4 Análise da Região do Imóvel

### a. Região Marginal (Marginal Pinheiros)

A tabela e o gráfico a seguir apresentam os principais indicadores de mercado da região Marginal no primeiro semestre de 2020 e a sua evolução nos últimos cinco anos.



No segundo trimestre de 2020, a Região Marginal contava com um estoque total de escritórios (monitorados pela CBRE) de 3,37 milhões de metros quadrados, representando 40% do estoque total de São Paulo.

A região corresponde ao maior estoque e de melhor qualidade da cidade (juntamente a Região Jardins), concentrando a maior parte dos edifícios novos e de maior porte, com ocupantes de primeira linha.

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

O período analisado é marcado pela absorção recorde do novo estoque entregue na primeira metade da década. Os índices de absorção bruta acima de 300.000 m<sup>2</sup> anuais indicam um cenário de alta movimentação dos inquilinos, favorável aos ocupantes em relação às negociações e opções de espaços ótima qualidade.

Neste cenário, os edifícios mais novos e de melhor qualidade absorveram a maior parte da demanda existente, abrigando as empresas grande porte nacionais e multinacionais que buscam espaços mais eficientes (melhores níveis de ocupação e, conseqüentemente, gerando redução da área ocupada).

O período entre 2018 e o início de 2020 (pré pandemia) demonstrou os primeiros sinais de uma retomada do setor com absorção líquida recorde, resultando na queda na taxa de vacância em seis pontos percentuais para níveis abaixo de 20% ao término do 1T20.

No entanto, a pandemia do Coronavírus tem resultado em maiores incertezas e cautela no mercado, refletidas na redução da velocidade das locações em andamento. Como resultados deste cenário, os primeiros sinais de aumento da taxa de vacância no período, majoritariamente resultante da movimentação de empresas de menor porte e os segmentos mais afetados pela pandemia.

A curto prazo, não descartamos eventuais readequações de empresas nos próximos meses, podendo resultar em imóveis para sublocação e devoluções parciais de espaços. Ao mesmo tempo, já é possível se observar a retomada gradual e parcial das operações presenciais por parte das empresas.

Para os próximos anos, a região continuará sendo a principal concentração de escritórios da cidade, inclusive com lançamentos de novos edifícios previstos para os próximos anos, como o Complexo Parque da Cidade.

## 2.1.5 Valores Praticados

---

### a. Locação

A pesquisa realizada pela CBRE nos últimos 12 meses identificou evidências de mercado para locação com área locável entre 628 m<sup>2</sup> e 6.433 m<sup>2</sup>.

Os preços pedidos situaram-se entre R\$ 105/m<sup>2</sup> e R\$ 135/m<sup>2</sup> por mês e as transações com preços praticados entre R\$ 95/m<sup>2</sup> e R\$ 130/m<sup>2</sup> por mês. No próprio edifício Berrini One, observamos transações entre R\$ 95/m<sup>2</sup> e R\$ 115/m<sup>2</sup> por mês.

As evidências de mercado são apresentadas no Apêndice B do presente relatório.

## b. Venda

Dentre as principais movimentações relacionadas a venda de unidades de escritórios em SP, apresentamos na tabela a seguir as seguintes transações registradas na Região Marginal nos últimos 12 meses:

Edifício	Região	Área Locável (m <sup>2</sup> )	Data	Preço (R\$/m <sup>2</sup> )	Cap Rate da Transação (a.a.)
CENU Torre Oeste	Marginal	3.662	1Q20	9.735	N/I
Santo Alberto (Vila Olímpia)	Marginal	6.805	1Q20	14.313	8,8%
Vila Olímpia Corporate - Torre B	Marginal	1.508	1Q20	18.236	N/I
Tower Bridge Corporate	Marginal	56.448	1Q20	18.690	N/I
Birmann 20*	Marginal	18.133	1Q20	6.894	9,25%
CENU Torre Oeste	Marginal	1.234	2Q20	9.036	N/I
Morumbi 8234*	Marginal	10.050	2Q20	10.448	8,25%
Campus UMC - Vila Leopoldina	Marginal	23.298	2Q20	3.494	10,5%
CENU Torre Oeste	Marginal	1.234	3Q20	9.354	N/I
Morumbi Corporate - Diamond*	Marginal	36.918	3Q20	21.941	7,25%
Rochaverá - Diamond Tower*	Marginal	14.648	3Q20	22.950	7,4%
Verbo Divino (Edifício + CEPAC)	Marginal	13.954	3Q20	10.620	N/I
Park Tower Cidade Jardim	Marginal	732	4Q20	11.609	N/I
EZTowers B*	Marginal	47.002	4Q20	21.198	7,25%
WT Morumbi (Parte) - 25%*	Marginal	11.704	4Q20	22.232	7,25%
WT Morumbi (Parte) - 75%*	Marginal	35.110	4Q20	21.698	7,0%
River One (Retrofit)*	Marginal	23.625	4Q20	17.778	7,0%
SLB Clariant	Marginal	24.417	4Q20	6.143	8,75%

\*C/ rentabilidade mínima garantida.

## 2.2 O MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

### 2.2.1 Investidores Nacionais

#### a. Property Companies

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

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos *built-to-suit* ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). A seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários:

#### Principais empresas do mercado imobiliário por segmento

<b>Varejo:</b>	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Big e Carrefour.
<b>Escritórios:</b>	BR Properties, São Carlos e Barzel.
<b>Logístico:</b>	GLP e Prologis.
<b>Shopping Center:</b>	brMalls, Aliansce Sonae, Iguatemi Empresa de Shopping Centers, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe Shopping Centers.
<b>Híbridos:</b>	CCP, Hines, Partage, Savoy, Brookfield, VBI e HSI.

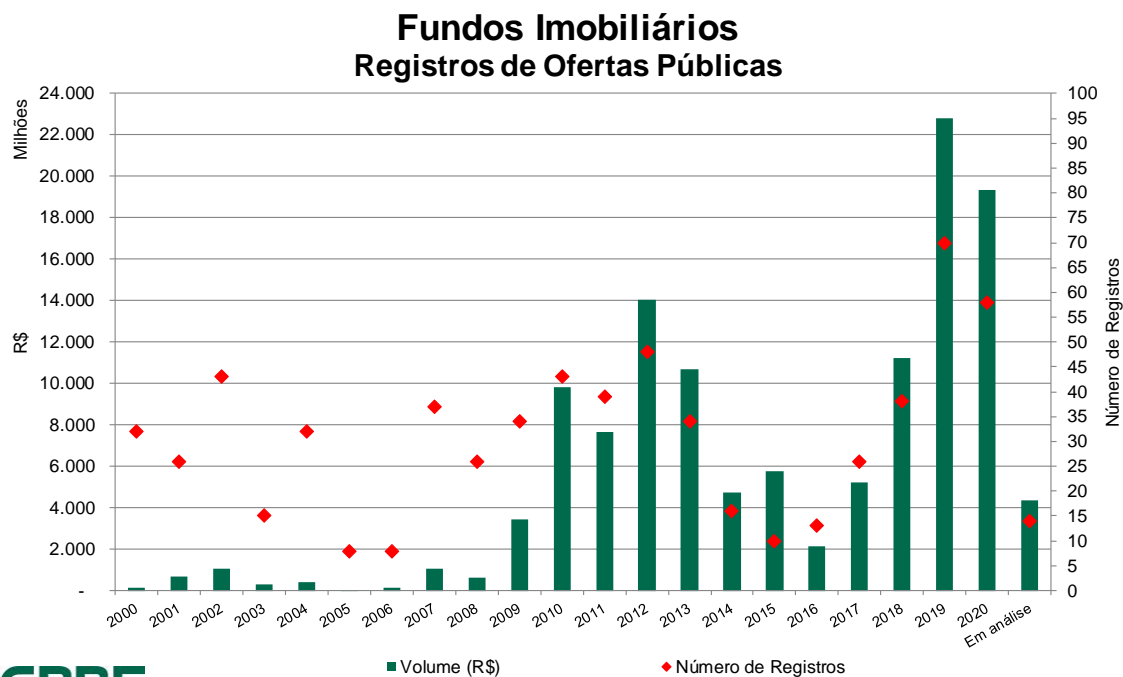
#### b. Fundos de Investimento Imobiliário

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

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

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

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



Fonte: CVM - 11/20



O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R\$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R\$ 9,5 Bilhões e R\$ 14 Bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,5 Bilhões e R\$ 4,7 Bilhões, respectivamente. O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que no ano seguinte, 2019, o volume de ofertas foi recorde, totalizando quase R\$ 23 bilhões em 67 registros. Até o término do 3T20 já foram realizados 59 registros que totalizam R\$ 19 Bilhões, e há ainda 29 registros em análise, que totalizam R\$ 6,4 Bilhões.

### c. Pessoas Físicas

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

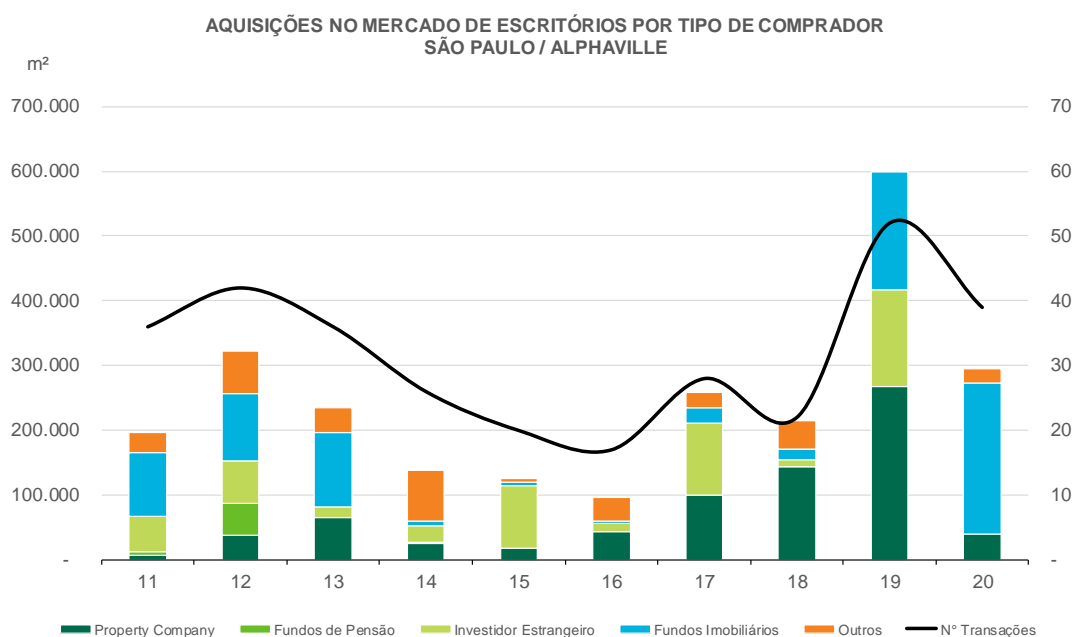
Nos últimos anos, o crescimento da economia com conseqüente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no “ticket” médio dos investidores.

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

## 2.2.2 Investidores Estrangeiros

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

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



**CBRE**

Atualizado em : 10 / 2020

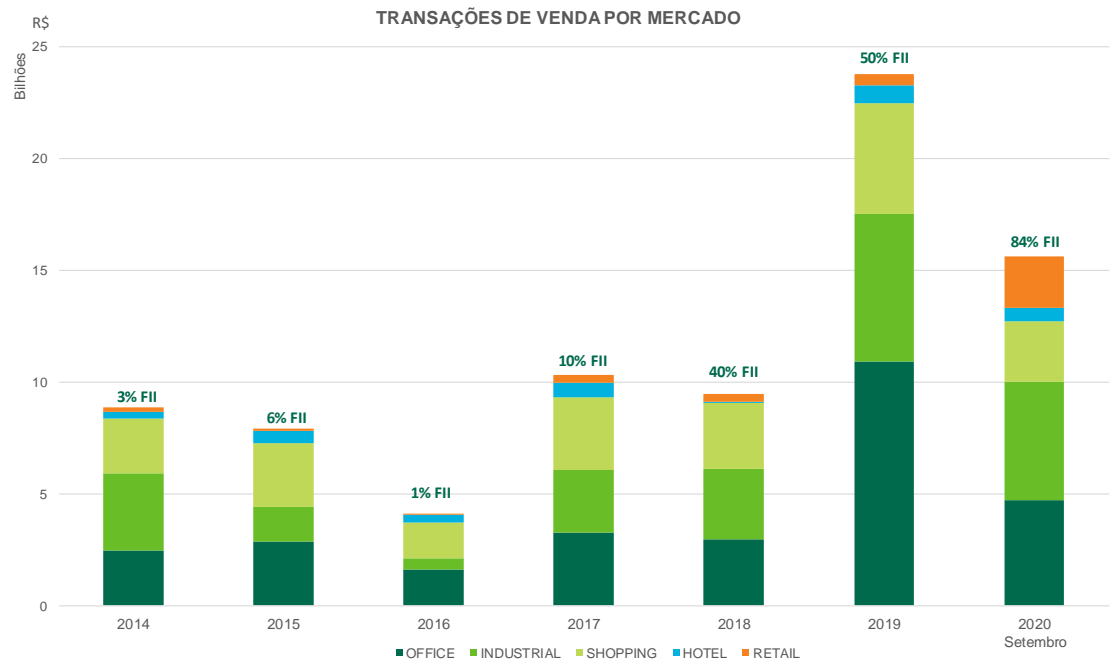
No período entre 2014 a 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m<sup>2</sup> de escritórios em aquisições.

No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 600.000 m<sup>2</sup> transacionados.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

## 2.2.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

O gráfico a seguir apresenta o volume transacionado por segmento do mercado imobiliário:



**CBRE** \* Escritórios considerando São Paulo, Rio de Janeiro e Alphaville, com acc, transações acima de 250 m²

Atualizado: 09/2020

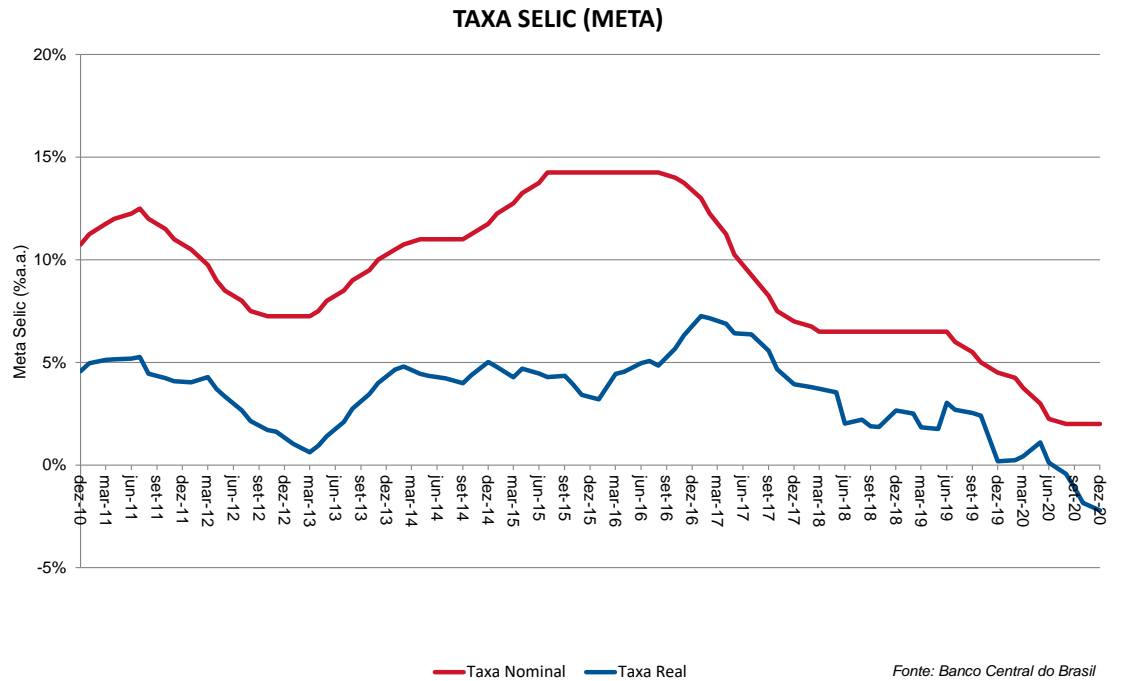
## 2.2.4 Retorno Inicial (Initial Yield)

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

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

Nos últimos 10 anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, conforme variações nos cenários político e econômico. A partir de 2013 o Banco Central iniciou uma nova política de elevação da taxa básica de juros, principalmente devido a alteração do cenário macroeconômico, sendo que, em julho de 2015, a meta Selic atingiu o patamar de 14,25% a.a.. Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic, que atualmente encontra-se em 2,00% a.a.<sup>12</sup>, conforme a sua evolução histórica ilustrada no gráfico a seguir:

<sup>12</sup> Reunião Copom de 09 de dezembro de 2020.



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

Tipo de Imóvel	Rentabilidade Inicial
Escritório Classe AAA	6,0% - 8,5%
Escritório Classe A	7,0% - 9,5%
Escritório Classe B/Outros	8,0% - 10,5%

---

# 3

## ANÁLISE DE VALOR

---

## 3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

---

### 3.1.1 Fatores-chave de Valoração

---

- O imóvel está localizado em um dos principais polos de escritórios do município de São Paulo, a Região Marginal, Setor Berrini-Chucru Zaidan, com frente para duas avenidas principais (Berrini e Bandeirantes), fácil acesso para a Região Jardins de escritórios e circunvizinhança bem servida de comércio e serviços;
- Trata-se de um edifício novo, com especificações técnicas e construtivas de alto padrão e ótima qualidade, boa imagem corporativa e relação de área locável competitiva ao mercado local;
- O imóvel em estudo possui bom estado de conservação e características construtivas de boa qualidade. Encontrava-se com 50% de ocupação na data base de valoração;
- O mercado de escritórios passa por um momento de estagnação de demanda decorrente das incertezas causadas pela pandemia de COVID-19. Embora a boa resiliência do setor com a prática de diferimentos, descontos e devoluções pontuais, observa-se a redução da velocidade das negociações e da absorção dos espaços, podendo impactar diretamente os imóveis vagos a curto e médio prazo.

### 3.1.2 Raciocínio de Valor

---

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado.

#### a. Venda para Ocupação

##### Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Valor de Mercado aplicável a um imóvel foi definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes ao estado em que o imóvel se encontrava na data de valoração em oferta ou transacionados recentemente.

Tais evidências foram então homogeneizadas de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor, através de ponderação dos seguintes fatores:

- Fator de oferta: Com um desconto de até 20% sobre as ofertas encontradas, refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na relação oferta e demanda da região;
- Fator localização: Equilibra as diferenças percebidas de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo alguns com melhor acesso a transporte público e proximidade de áreas com melhor infraestrutura e serviços;

- Fator especificação: Pondera a diferença de características construtivas dos comparativos, levando em consideração as especificações das construções, tais como tamanho de laje, layout do pavimento tipo, ar-condicionado central, piso elevado, acabamento etc.

Assim, a análise da amostra homogeneizada indicou valores unitários de edifícios entre **R\$ 16.006/m<sup>2</sup>** e **R\$ 19.563/m<sup>2</sup>** de área BOMA.

Portanto, os comparativos levam para a seguinte faixa de valor provável:

**Valor de Mercado**  
**Base Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**  
**Faixa de Valor Provável**  
**R\$ 34.200.000 a R\$ 41.800.000**

As evidências de mercado, com a homogeneização dos elementos, estão anexadas no Apêndice B.

## **b. Venda para Investimento | Método da Renda**

### **Base Fluxo de Caixa Descontado (FCD)**

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

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita líquida operacional projetada (Ano 10 ou mais).

O fluxo de receitas e o valor terminal foram então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

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

A seguir, as principais premissas do fluxo de caixa projetado:

**PREMISSAS GERAIS | BASE FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**

Área Locável:	2.136,68 m <sup>2</sup>
Área ocupada:	1.069,03 m <sup>2</sup>
Aluguel Nominal Contratado:	R\$ 106.941 (R\$ 100/m <sup>2</sup> por mês)
Aluguel Potencial de Mercado – Ano 1	R\$ 245.700 (R\$ 115/m <sup>2</sup> por mês)*
Crescimento Médio Real do Aluguel Potencial	1,00 % a.a.
Absorção da Vacância	6 meses (com 6 meses de carência)
Vacância Estabilizada:	N/A
Probabilidade de Renovação:	90% Renovação/ 10% Nova Locação
Outras Receitas (Antenas, Estac. e Depósitos):	N/A
Comissões de Locação	1,5 aluguéis (novas locações)/ 0,5 aluguéis (renovações)
Despesas Operacionais Mensais (Condomínio/IPTU)	R\$ 29,42/m <sup>2</sup> por mês
Conservação e Manutenção	1,50% da receita de locação
Investimentos em Reforma/Retrofit	N/A
Taxa de Capitalização (10º ano)	6,50% - 7,50% a.a.
Taxa de Desconto	7,50% - 8,50% a.a.

\*A receita potencial foi estimada com base nas evidências de mercado para locação e no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. As evidências de mercado e o memorial de cálculo estão anexados ao Apêndice B do presente relatório.

A tabela a seguir resume os resultados obtidos:

**Resultados | Valor Presente Líquido (VPL)**

Taxa de Desconto (a.a.)	Taxa de Capitalização – Ano 10		
	6,50%	7,00%	7,50%
7,50%	R\$41.400.000	R\$39.700.000	R\$38.200.000
8,00%	R\$39.800.000	<b>R\$38.200.000</b>	R\$36.800.000
8,50%	R\$38.400.000	R\$36.800.000	R\$35.500.000

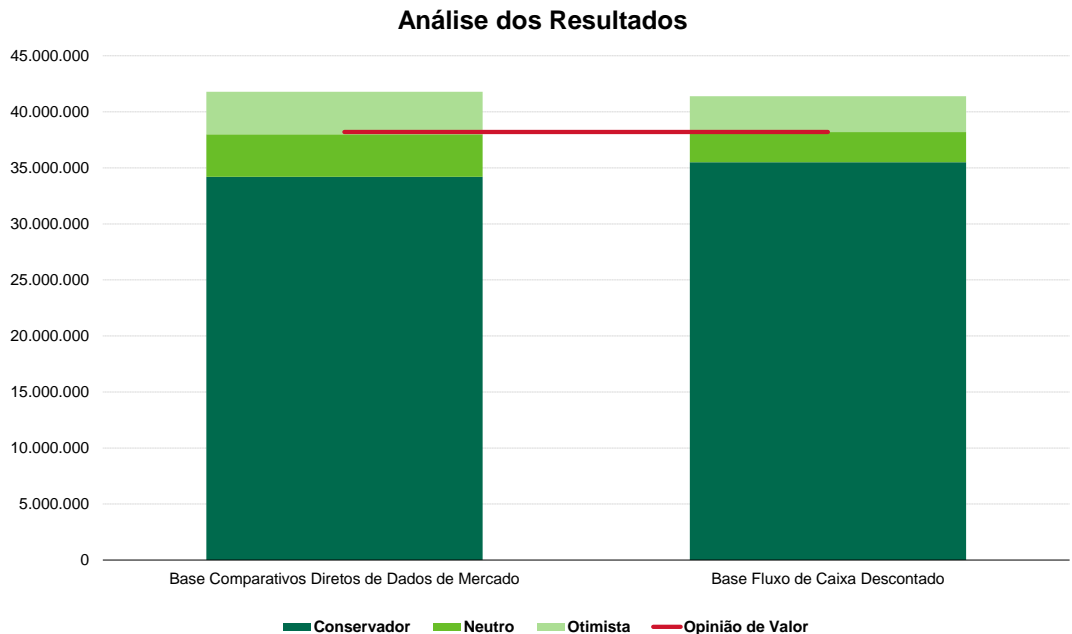
Portanto, a metodologia utilizada resultou na seguinte faixa de valor provável:

**Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável****Base Fluxo de Caixa Descontado****R\$ 35.500.000 a R\$ 41.400.000**

○ fluxo de caixa projetado encontra-se anexo ao Apêndice C do presente relatório.

### c. Análise dos Resultados

O gráfico a seguir apresenta a análise dos resultados obtidos.



Os resultados apontam para uma faixa de valor para o imóvel avaliando entre **R\$ 34.200.000 e R\$ 41.800.000**.

Em razão das características do imóvel e das condições de mercado, acreditamos que os potenciais compradores do imóvel em estudo seriam investidores do segmento buscando o seu potencial de geração de renda a médio e longo prazo, como fundos de investimento imobiliário, *family offices*, entre outros. Este raciocínio é corroborado pelas características das transações observadas no período, as quais são apresentadas no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Ao mesmo tempo, é importante observar que o imóvel apresenta características peculiares quanto a sua ocupação e o contrato de locação vigente, as quais o diferencia dos demais imóveis.

Desta forma, acreditamos que o valor de mercado mais provável à data-base de valoração estaria indicado pelo valor apontado pelo cenário do Método da Renda – Base Fluxo de Caixa Descontado, resultando na seguinte faixa de valor provável:

#### **Valor de Mercado | Conclusão de Valor**

**R\$ 35.500.000 a R\$ 41.400.000**

## 3.2 VALORAÇÃO

### 3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 31 de dezembro de 2020, estava em torno de **R\$ 38.200.000,00 (TRINTA E OITO MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS)**<sup>13</sup>.

#### **Aviso Importante – Incertezas sobre a Valoração em Função do Novo Coronavírus**

A Declaração de “Pandemia Global”, promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), em função da proliferação do agente patogênico “Novo Coronavírus” (COVID-19), vem causando enormes incertezas nas condições dos mercados, local e global. O mercado financeiro global registrou significativa queda desde o final de fevereiro, consequência das preocupações com as interrupções nos setores de comércio, indústria e serviços, além de outros, e consequente queda na demanda. Muitos países implementaram restrições de deslocamento e viagens de seus cidadãos, fechamentos de fronteiras e várias outras medidas, além de quarentena e distanciamento social.

A maioria dos setores econômicos está sendo afetada e o segmento imobiliário não ficou imune aos acontecimentos. Em função disto, na data da avaliação, temos que ser mais conservadores ao analisarmos as evidências e dados de mercados pretéritos ao início da “pandemia global” para fins de comparação e formação da convicção de nossas opiniões de valores. De fato, as respostas atuais do mercado imobiliário ao COVID-19 significam que estamos diante de um conjunto de circunstâncias sem precedentes para embasar um julgamento mais assertivo.

Nossas avaliações imobiliárias foram e são, assim, relatadas com base em “incertezas nas avaliações materiais”. Conseqüentemente, tais incertezas - e maior cautela - devem ser atribuídas às nossas avaliações que normalmente seria o caso. Os valores expressos podem mudar mais rápida e significativamente do que em condições normais de mercado. Dada às incertezas e ao impacto futuro desconhecido que o COVID-19 possa ter sobre o mercado imobiliário, **recomendamos que mantenham o presente relatório/laudo de avaliação sob constante e frequente revisão.**

A incerteza em torno do COVID-19 está tendo um impacto direto sobre o mercado imobiliário, particularmente no segmento de escritórios. Tal impacto é atualmente desconhecido e de difícil mensuração e dependerá diretamente da escala e da duração desta pandemia.

Nossas análises de valores foram e são baseadas em informações disponíveis na data da avaliação. Embora tenhamos tomado todas as medidas razoáveis para estimar os efeitos sobre a propriedade, as significativas incertezas sobre os mercados de capitais e os rápidos desdobramentos desses eventos, torna-se difícil avaliar e quantificar os impactos que esta pandemia teve sobre o valor de mercado para este tipo de imóvel. **Recomendamos também cautela ao se basear nesta avaliação para tomada de decisões.**

A fim de evitar dúvidas, a inclusão deste Alerta de Incerteza não significa que esta avaliação não possa ser invocada. O objetivo deste Alerta é garantir a transparência para o fato que, nas atuais e extraordinárias circunstâncias, pode ser atribuído grau de precisão inferior ao comumente auferido em nossas análises. Portanto, tal Alerta não invalida a presente avaliação.

<sup>13</sup> Apenas como referência, na data acima, no câmbio comercial, US\$ 1,00 equivalia a R\$ 5,1961.

### 3.2.2 Grau de Fundamentação

Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 17, conforme preceitos da NBR14.653/4, item 10.1. “Tabela 4 – Identificação de valor e indicadores de viabilidade” e “Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)”.

A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é apresentada no quadro a seguir:

Grau de Fundamentação		
Item	Grau	Pontos
Análise Operacional do Empreendimento	III	3
Análise das Séries Históricas do Empreendimento	I	1
Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
Taxas de Desconto	II	2
Escolha do Modelo	II	2
Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
Cenários Fundamentados	I	1
Análise de Sensibilidade	II	2
Análise de Risco	-	-
<b>Total</b>	<b>II</b>	<b>17</b>

---

**A**

**FOTOGRAFIAS**

---

# FOTOGRAFIAS

---



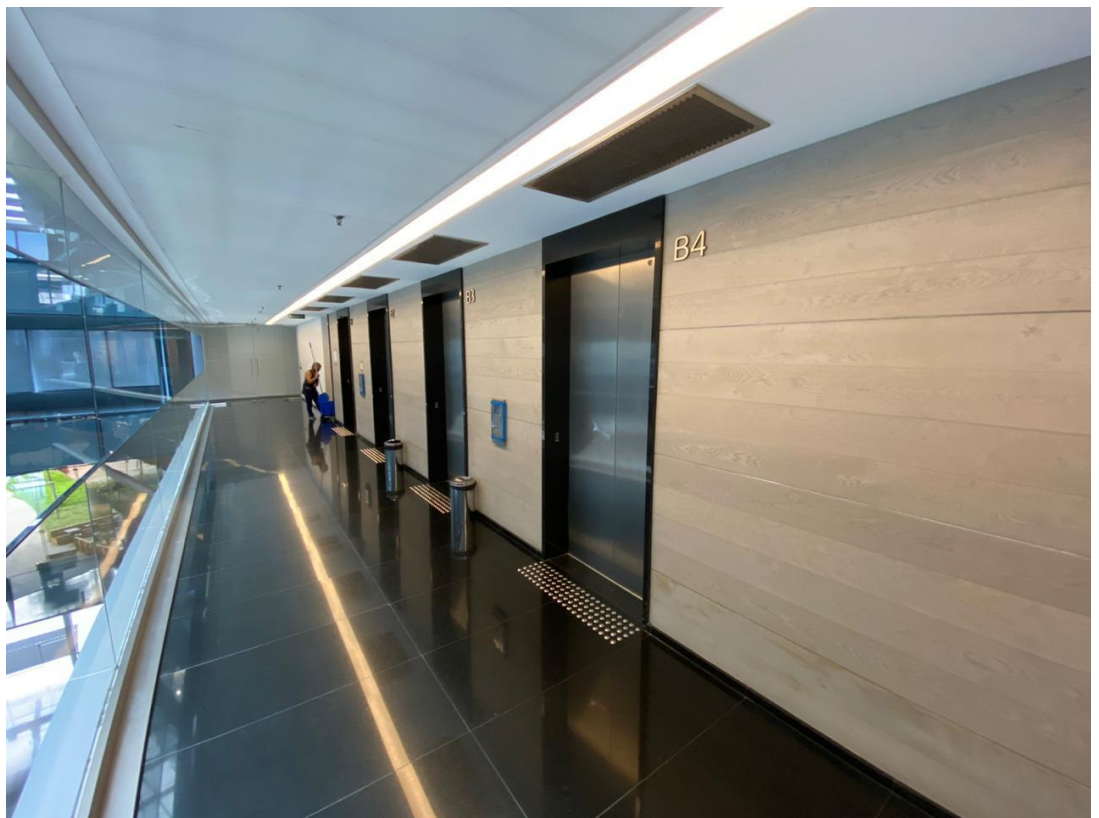
FACHADA DO EDIFÍCIO



VIA DE ACESSO/ LOGRADOURO



LOBBY / HALL DE ELEVADORES



ANDAR TIPO – HALL DE ELEVADORES



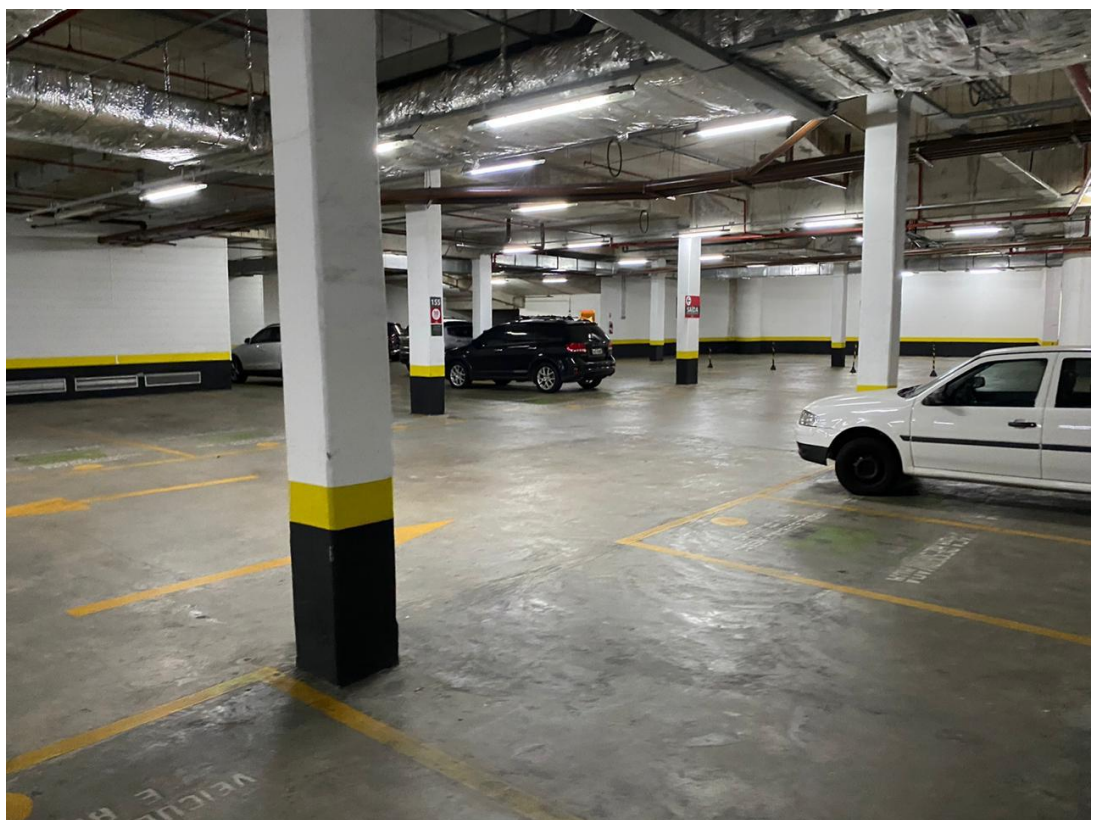
CONJUNTO 41 – ÁREA DE ESCRITÓRIOS (VAGO)



CONJUNTO 62 – ÁREA DE ESCRITÓRIOS (OCUPADO)



ANDAR TIPO – SANITÁRIOS



SUBSOLO – GARAGEM

---

# B

**EVIDÊNCIAS DE  
MERCADO**

---

# EVIDÊNCIAS DE MERCADO

## Berrini One - Elementos Comparativos de Escritórios para Venda

INFORMAÇÕES GERAIS								HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES			
Ref.	Nome do Edifício	Logradouro	Data	Tipo	Área BOMA (m <sup>2</sup> )	Preço (R\$)	Preço Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Oferta	Local.	Especif.	R\$/m <sup>2</sup>
1	ONE BERRINI - BN CORP	AV. ENG. LUIZ C. BERRINI, 105	out/19	Oferta	528	13.202.000	<b>25.004</b>	0,80	1,00	1,00	<b>20.003</b>
2	ONE BERRINI - BN CORP	AV. ENG. LUIZ C. BERRINI, 105	out/19	Oferta	1.484	40.073.940	<b>27.004</b>	0,80	1,00	1,00	<b>21.603</b>
3	SKY CORPORATE	RUA GOMES DE CARVALHO, 1996	jun/19	Transação	2.690	50.596.109	<b>18.809</b>	1,00	0,90	1,05	<b>17.774</b>
4	THE ONE	RUA MIN JESUINO, 454	jul/20	Transação	613	14.000.000	<b>22.838</b>	1,00	0,80	1,00	<b>18.271</b>
5	THE ONE	RUA MIN JESUINO, 454	mar/20	Transação	1.213	27.600.000	<b>22.754</b>	1,00	0,80	1,00	<b>18.203</b>
6	VILA OLÍMPIA CORPORATE - B	RUIA FIDENCIO RAMOS, 302	nov/19	Transação	754	12.280.253	<b>16.287</b>	1,00	0,90	1,00	<b>14.658</b>
7	VILA OLÍMPIA CORPORATE - B	RUIA FIDENCIO RAMOS, 302	fev/20	Transação	1.508	27.500.000	<b>18.236</b>	1,00	0,90	1,00	<b>16.412</b>
8	CENTRAL VILA OLÍMPIA	AL. VICENTE PINZON, 51	set/19	Transação	1.298	21.000.000	<b>16.179</b>	1,00	0,90	1,10	<b>16.017</b>
9	TORRE SUL BERRINI	RUA JAMES JOULE, 65	set/19	Transação	8.212	115.000.000	<b>14.004</b>	1,00	1,10	1,10	<b>16.945</b>
<b>MÉDIA</b>							<b>20.124</b>				<b>17.765</b>

Fonte: Departamento de Pesquisa da CBRE (11) 2110-9000, em consulta aos proprietários, ocupantes e representantes comerciais.

## Berrini One

Valor de Venda | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

### Elementos Comparativos de Escritórios para Venda

Média	(R\$/m <sup>2</sup> BOMA)	17.765	Média Saneada	(R\$/m <sup>2</sup> BOMA)	17.765
Limite Inferior	- 30%	12.436	Limite Inferior	- 10%	15.989
Limite Superior	+ 30%	23.095	Limite Superior	+ 10%	19.542

### Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R\$/m <sup>2</sup> BOMA)	17.800
Área da Situação	(m <sup>2</sup> BOMA)	2.137

### Conclusão de Valor

Valor Médio	R\$ 38.000.000	17.785 /m <sup>2</sup> BOMA
Limite Inferior	R\$ 34.200.000	16.006 /m <sup>2</sup> BOMA
Limite Superior	R\$ 41.800.000	19.563 /m <sup>2</sup> BOMA

## Berrini One - Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

INFORMAÇÕES GERAIS							HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES				
Ref.	Nome do Edifício	Logradouro	Oferta/ Transação	Data	Área BOMA (m <sup>2</sup> )	Preço (R\$)	Preço Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Oferta	Local.	Especif.	R\$/m <sup>2</sup>
1	CCP - THERA CORPORATE	AV. ENG. LUIZ C. BERRINI, 105	Oferta	set/20	6.433	771.960	<b>120</b>	0,90	1,00	0,90	<b>97</b>
2	CCP - THERA CORPORATE	AV. ENG. LUIZ C. BERRINI, 105	Oferta	set/20	1.067	128.040	<b>120</b>	0,90	1,00	0,90	<b>97</b>
3	CCP - THERA CORPORATE	AV. ENG. LUIZ C. BERRINI, 105	Transação	fev/20	*	*	<b>120</b>	1,00	1,00	0,90	<b>108</b>
4	E-TOWER	RUA FUNCHAL, 418	Oferta	jun/20	628	84.738	<b>135</b>	0,90	0,90	1,05	<b>115</b>
5	E-TOWER	RUA FUNCHAL, 418	Oferta	jun/20	628	69.046	<b>110</b>	0,90	0,90	1,05	<b>94</b>
6	E-TOWER	RUA FUNCHAL, 418	Transação	dez/19	*	*	<b>115</b>	1,00	0,90	1,05	<b>109</b>
7	E-TOWER	RUA FUNCHAL, 418	Transação	dez/19	*	*	<b>130</b>	1,00	0,90	1,05	<b>123</b>
8	ONE BERRINI	AV. ENG. LUIZ C. BERRINI, 105	Transação	nov/20	*	*	<b>95</b>	1,00	1,00	1,00	<b>95</b>
9	SKY CORPORATE	RUA GOMES DE CARVALHO, 1996	Oferta	abr/20	1.148	149.243	<b>130</b>	0,90	0,90	1,05	<b>111</b>
10	SKY CORPORATE	RUA GOMES DE CARVALHO, 1996	Transação	dez/20	*	*	<b>110</b>	1,00	0,90	1,05	<b>104</b>
11	SKY CORPORATE	RUA GOMES DE CARVALHO, 1996	Transação	abr/20	*	*	<b>120</b>	1,00	0,90	1,05	<b>113</b>
12	TOWER BRIDGE CORPORATE	AV. JORNALISTA ROBERTO MARINHO, 85	Oferta	jul/20	3.437	360.929	<b>105</b>	0,90	1,05	1,00	<b>99</b>
							<b>117</b>				<b>105</b>

\*Confidencial

Fonte: Departamento de Pesquisa da CBRE (11) 2110-9000, em consulta aos proprietários, ocupantes e representantes comerciais.

## Berrini One

Receita Potencial de Locação | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

### Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

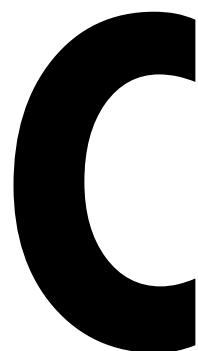
Média	(R\$/m <sup>2</sup> BOMA)	105	Média Saneada	(R\$/m <sup>2</sup> BOMA)	105
Limite Inferior	- 30%	74	Limite Inferior	- 10%	95
Limite Superior	+ 30%	137	Limite Superior	+ 10%	116

### Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R\$/m <sup>2</sup> BOMA)	115
Área da Situação	(m <sup>2</sup> BOMA)	2.137

### Conclusão de Valor

Valor Médio	R\$ 245.700	115 /m <sup>2</sup> BOMA
Limite Inferior	R\$ 221.100	103 /m <sup>2</sup> BOMA
Limite Superior	R\$ 270.300	127 /m <sup>2</sup> BOMA



# **FLUXO DE CAIXA PROJETADO**

---

# FLUXO DE CAIXA PROJETADO

BERRINI ONE										
Fluxo de Caixa Projetado										
Valores em Reais (R\$) - Ano Iniciando em Janeiro de 2021										
Para o Ano Terminando em	Ano 1 dez/21	Ano 2 dez/22	Ano 3 dez/23	Ano 4 dez/24	Ano 5 dez/25	Ano 6 dez/26	Ano 7 dez/27	Ano 8 dez/28	Ano 9 dez/29	Ano 10 dez/30
Receita de Aluguel										
Receita de Aluguel Potencial	2.628.526	2.500.408	2.500.408	2.828.355	3.037.964	3.053.220	3.103.019	3.114.533	3.161.601	3.192.931
Absorção e Vacância por Rotatividade	(736.679)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência/Descontos	(659.706)	0	0	(37.999)	0	(38.713)	0	0	(39.937)	0
Receita de Aluguel Efetiva	1.232.142	2.500.408	2.500.408	2.790.356	3.037.964	3.014.508	3.103.019	3.114.533	3.121.664	3.192.931
<b>Receita de Aluguel Total</b>	1.232.142	2.500.408	2.500.408	2.790.356	3.037.964	3.014.508	3.103.019	3.114.533	3.121.664	3.192.931
Receitas Reembolsáveis										
Despesas Reembolsáveis	565.872	754.334	754.334	754.334	754.334	754.334	754.334	754.334	754.334	754.334
<b>Total de Receitas Reembolsáveis</b>	565.872	754.334	754.334	754.334	754.334	754.334	754.334	754.334	754.334	754.334
<b>Receitas Totais</b>	1.798.014	3.254.742	3.254.742	3.544.690	3.792.298	3.768.841	3.857.352	3.868.866	3.875.997	3.947.265
<b>Receita Bruta Potencial</b>	1.798.014	3.254.742	3.254.742	3.544.690	3.792.298	3.768.841	3.857.352	3.868.866	3.875.997	3.947.265
<b>Receita Bruta Efetiva</b>	1.798.014	3.254.742	3.254.742	3.544.690	3.792.298	3.768.841	3.857.352	3.868.866	3.875.997	3.947.265
Despesas Operacionais										
IPTU	375.885	375.885	375.885	375.885	375.885	375.885	375.885	375.885	375.885	375.885
Condomínio	378.449	378.449	378.449	378.449	378.449	378.449	378.449	378.449	378.449	378.449
<b>Despesas Operacionais Total</b>	754.334	754.334	754.334	754.334	754.334	754.334	754.334	754.334	754.334	754.334
<b>Receita Líquida Operacional</b>	1.043.680	2.500.408	2.500.408	2.790.356	3.037.964	3.014.508	3.103.019	3.114.533	3.121.664	3.192.931
Custos de Comercialização										
Comissões de Locação	152.140	0	0	75.998	0	77.426	0	0	79.875	0
<b>Custos de Comercialização Total</b>	152.140	0	0	75.998	0	77.426	0	0	79.875	0
Custos de Conservação e Manutenção										
Conservação e Manutenção	18.482	37.506	37.506	41.855	45.569	45.218	46.545	46.718	46.825	47.894
<b>Custos de Conservação e Manutenção Total</b>	18.482	37.506	37.506	41.855	45.569	45.218	46.545	46.718	46.825	47.894
<b>Custos de Comercialização, Conserv. e Manut. Total</b>	170.622	37.506	37.506	117.854	45.569	122.643	46.545	46.718	126.700	47.894
<b>Resultado Líquido</b>	873.058	2.462.902	2.462.902	2.672.503	2.992.395	2.891.864	3.056.473	3.067.815	2.994.964	3.145.037
<b>Resultado Disponível para Distribuição</b>	873.058	2.462.902	2.462.902	2.672.503	2.992.395	2.891.864	3.056.473	3.067.815	2.994.964	3.145.037

